

# РЕШЕНИЕ

№ 18

гр. Силистра, 20.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СИЛИСТРА** в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Люба Ст. Стоилкова

Членове: Добринка С. Стоева  
Натали Яс. Жекова

при участието на секретаря Глория Недева  
като разгледа докладваното от Натали Яс. Жекова Въззивно гражданско дело  
№ 20243400500037 по описа за 2024 година  
и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 310, ал. 1, т. 2, вр. чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано по жалба, депозирана от Народно читалище „Бялата лястовица – 2018“, ЕИК 205056535, със седалище и адрес на управление: гр. Дулово, ул. „Доктор Николай Русев“ № 2, представлявано от М. П. М., чрез процесуален представител, против Решение № 168 от 11.12.2023 г. по гр.д. № 333/2023 г. по описа на РС-Дулово, с което жалбоподателят бил осъден да предаде на собственика Сдружение „Териториална организация на НТС Силистра“, ЕИК 118036631, със седалище и адрес на управление: гр. Силистра, ул. „Генерал Чолаков“ № 5, представлявано от Ц. Й. Ч., държането на две помещения – зала с площ от 76.00 кв.м. и стая с площ от 38.00 кв.м., от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 24030.501.1712.2.1, намиращ се на втория етаж на сграда с идентификатор 24030.510.1712.2 по КККР на гр. Дулово, обл. Силистра, одобрени със заповед № РД-18-51/31.08.2007г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. Дулово, ул. „Доктор Николай Русев“ № 2, предоставени на ответника за временно възмездно ползване с договор за наем от 01.01.2023г..

Решението се оспорва като неправилно, необосновано и незаконосъобразно поради нарушение на материалния закон. Жалбоподателят счита, че изводите на първоинстанционния съд не кореспондират със събраните по делото доказателства, както и че в решението се съдържат противоречиви фактически констатации, касаещи срочността на процесния

договор за наем и приложимата към него правна уредба. Жалбоподателят навежда твърдения, че предвид обстоятелството, че процесният договор за наем е сключен за определен срок, то отправеното предизвестие за прекратяването му не е достатъчно, за да породи целените правни последици. Отделно от изложеното, навежда твърдения, че процесните помещения били освободени и владението спрямо тях било предадено на наемодателя преди изтичане на уговорения срок, като управителят на ответното сдружение сменил ключалките на помещенията.

Моли окръжния съд да отмени обжалваното решение и да реши делото по същество. Не представя нови доказателства. В случай на оспорване на горепосочените твърдения от ответната страна, за установяването им прави искане за допускане гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели при режим на довеждане. Претендира разноски.

В съдебно заседание не се явява законен представител на жалбоподателя, не се представлява. От постъпилата молба с вх. № 420/01.02.2024 г., депозирана от процесуалния представител на жалбоподателя, е видно, че същият поддържа въззивната жалба, като моли съда да отмени обжалваното решение изцяло като неправилно и незаконосъобразно и да постанови друго такова по съществото на спора.

В законоустановения срок по чл. 267 ГПК от страна на ответника по въззивната жалба – Сдружение „Териториална организация на НТС Силистра“, ЕИК 118036631, със седалище и адрес на управление: гр.Силистра, ул. „Генерал Чолаков“ № 5, представлявано от Ц. Ч., постъпил отговор, чрез процесуален представител, с който се изразява становище за липса на правен интерес от депозиране на въззивната жалба. Отделно от това, въззиваемото сдружение релевира твърдения за безспорност на извода, че жалбоподателят дължи връщане на наетите помещения, предвид изтичане първоначално определения от страните срок на процесния договор. Навежда аргументи, че въпреки неприложимостта на разпоредбата на чл. 238 ЗЗД, възможност за прекратяване на договора преди изтичане на уговорения срок е предвидена в самия него.

Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение. Не представя нови доказателства и не прави доказателствени искания. Претендира разноски. Не изразява становище по направеното от жалбоподателя доказателствено искане за събиране на гласни доказателства чрез разпит на свидетели за установяване на твърденията за освобождаване на процесните помещения.

В съдебно заседание не се явява законен представител на ответника и не се представлява. С молба с вх. № 488/06.02.2024 г., депозирана от неговия процесуален представител, същият моли въззивната жалба да бъде разгледана, като бъдат съобразени изложените от него с отговора съображения.

С първоинстанционния акт съдът приел, че от значение за основателността на иска били установяване наличието на следните

обстоятелства: наемно правоотношение между страните, прекратяването му, невръщане на наетата вещ. Първото съдът намерил за безспорно между страните и установено по делото, като приел, че от страна на наемодателят били предприети нарочни действия с цел прекратяване на процесния договор и даване на предизвестие на наемателя да освободи предсрочно наетите помещения.

Цитира възприетото от съдебна практика становище, съгласно което предявяването на иск по чл.233, ал.1 от ЗДД има характер на предизвестие по чл.238 от ЗДД, съдържащо волята на наемодателя за прекратяване на наемния договор и връщане на наетите помещения. В мотивите на обжалвания акт съдът отбелязал, че към момента на постановяване на решението, срокът на договора вече бил изтекъл.

Настоящият състав, като прецени събраните по делото заверени за вярност писмени доказателства, прие от фактическа страна следното.

Безспорно между страните е обстоятелството, а и се подкрепя от представените по делото писмени доказателства, че между същите бил сключен срочен договор за наем от 01.01.2023 г. /л. 6-8/, съгласно който наемодателят Сдружение „Териториално отделение на НТС-гр. Силистра“ предоставил за срок от една година на наемателя Народно читалище „Бялата лястовица – 2018“ за възмездно ползване две помещения – зала с площ 76 кв.м. и стая с площ 38 кв., с предназначение за култура и изкуство, част от самостоятелен обект с идентификатор 24030.501.17.2.1, намиращи се на втория етаж на сграда с идентификатор 24030.501.17.2.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед РД-18-51/31.08.2007 г. на изп. директор на АГКК, находящ се в гр. Дулово, ул. “Доктор Николай Русев” № 2 /л. 12/, срещу месечна наемна цена съответно от 210 лв. и 108 лв. Помещенията, предмет на процесния договор за наем били собственост на наемодателя съгласно договор за доброволна делба на съсобственост от 05.02.2004 г., вписан на 19.02.2004 г. с вх. Рег. № 168, том I, стр. 66. /л. 11/. Макар крайният срок на процесния договор да не е отбелязан върху предоставения от ищеца в първоинстанционното производство договор, то такъв е посочен върху този, представен от ответника, но между страните не съществува спор относно неговата продължителност.

В заседание от 30.05.2023 г. на Управителния съвет на сдружението наемодател било взето решение за изменение или прекратяване на процесния договор поради икономическа неадекватност на първоначалната наемна цена /л. 46-47/. С оглед последното, от страна на наемодателя било изпратено предизвестие с изх. № 137 /л. 9/, с което същият уведомил наемателя, че на осн. раздел V, б. “Д” от процесния договор, се възползва от правото си да го прекрати с едностранно месечно предизвестие, като в него се съдържало и алтернативно волеизявление на наемодателя за промяна в условията на договора. Предизвестieto било получено от законния представител на отсрещната страна на 05.06.2023 г. /л. 10/.

Съдът кредитира гореописаните писмени доказателства, като намира, че

същите не са оспорени от страните и касаят правилното решаване на спора. От друга страна, не гради правните си изводи на представения с отговора на исковата молба анекс от 01.06.2023 г. /л. 30/, доколкото същият не е заверен за вярност и се явява неотносим към спора, доколкото от страните не са наведени твърдения, че същият е уреждал отношенията между тях.

Възприетата от настоящия състав фактическа обстановка е сходна с тази, описана в обжалвания първоинстанционен акт.

Въз основа на същата, съдът достига до следните правни изводи:

Исковата молба е депозирана пред местно и родово компетентен съд при съобразяване на правилата на Глава Двадесет и пета и Глава Дванадесета от ГПК, с оглед на което обжалваното решение се явява допустимо. Същото е постановено по предявен иск с правно основание 233, ал. 1 ЗЗД.

Настоящият състав намира за неоснователно релевираното от ответника по жалбата възражение за нейната недопустимост, поради следните съображения. Първоинстанционното решение е неизгодно за жалбоподателя. Не е налице влязло в сила решение, което със сила на пресъдено нещо да урежда отношенията между страните, произтичащи от действието и прекратяването на процесния договор, поради което не е отпаднал и правният интерес от висящността на производството, независимо от изтичането на първоначално определения срок на договора или дори освобождаването на помещенията.

Ето защо, настоящият състав намира, че въззивната жалба е подадена от процесуално легитимирана страна, в законоустановения срок, при наличие на правен интерес за това, поради което следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя вещь за временно ползване, а наемателят - да му плати уговорената наемна цена. Договорът за наем е двустранен, възмезден, консенсуален, комутативен, неформален, с продължително и периодично изпълнение. Същият поражда само облигационни отношения и няма вещно действие. Негов предмет е вещта, която се предоставя във временно ползване, и наемното възнаграждение.

По иска с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД, в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване валидно възникналото наемно правоотношение между страните и собствената си изправност, а в тежест на ответника – изпълнение на задължението за връщане на вещта след прекратяване на облигационната връзка.

Между страните са безспорни обстоятелствата, касаещи възникването на валидно наемно правоотношение помежду им, уговореният едногодишен срок на действие на договора и неговият предмет.

Спорен се явява въпросът досежно произтичащите правни последици от отправеното от наемодателя към наемателя предизвестие, а именно дали със същото е прекратена на облигационната връзка между страните и дали създава задължение за наемателя в посочения в него срок да върне наетите помещения.

Съгласно утвърдената съдебна практика, когато договорът за наем е сключен за определен от страните срок, същият може да бъде прекратен с едностранно предизвестие, доколкото тази възможност е предварително изрично уговорена в него, какъвто е настоящият случай. Видно от процесния договор, в двата му приложения по делото екземпляра, такава възможност за всяка от страните е налице съгласно раздел V, б. „д“ и б. „е“, която следва да бъде упражнена чрез изпращането на месечно предизвестие от едната на другата страна. С оглед изложеното и доколкото предизвестието е било получено от жалбоподателя на 05.06.2023 г., процесният договор е бил прекратен на 05.07.2023 г. Видно от изложеното в посоченото предизвестие, същото съдържа покана и за връщане на наетите помещения, предмет на наемното правоотношение.

Предвид изложеното, неправилно първоинстанционният съд е приел, че депозираната пред него искова молба съдържа в себе си и покана за освобождаване на помещенията, доколкото такава се съдържа в отправеното предизвестие, за което е даден и срок. Действително в мотивите на обжалваното решение, съдът е обосновал приложението на чл. 238 ЗЗД към процесния договор, като не е съобразил, че разпоредбата касае наемни правоотношения без определен срок, но доколкото в настоящия случай процесният договор съдържа уговорка за прекратяването му с предизвестие, горепосоченото не променя в обратен смисъл извода на съда.

Неотносими се явяват релевираните от жалбоподателя твърдения, че същият е освободил процесните помещения, доколкото видно от неговите доводи, обективирани в отговора на исковата молба и въззивната жалба, същият оспорва по отношение на него да съществува такова задължение, произтичащо от едностранното прекратяване на договора за наем.

С оглед изложените съображения, макар и при известна разлика в мотивите между двете инстанции, настоящият състав намира за правилен крайният извод, обективиран в обжалваното първоинстанционно решение, поради което същото следва да бъде потвърдено.

Предвид изхода на спора, жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на ответната страна сторените от нея съдебно-деловодни разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв., съобразно представените доказателства за извършването им. Не са направени възражения за прекомерност. От друга страна, претендираните от жалбоподателя съдебно-деловодни разноски, следва да останат в негова тежест, като по делото са приложени единствено доказателства за извършването на такива за заплащане на държавна такса в размер на 25 лв.

Воден от горното, Силистренският окръжен съд

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 168 от 11.12.2023 г. по гр.д. № 333/2023

г. по описа на РС-Дулово, с което жалбоподателят Народно читалище „Бялата лястовица – 2018“, ЕИК 205056535, със седалище и адрес на управление: гр.Дулово, ул. „Доктор Николай Русев“ № 2, представлявано от М. П. М., бил осъден на осн. чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД да предаде на собственика Сдружение „Териториална организация на НТС Силистра“, ЕИК 118036631, със седалище и адрес на управление: гр.Силистра, ул. „Генерал Чолаков“ № 5, представлявано от Ц. Й. Ч., държането на две помещения – зала с площ от 76.00 кв.м. и стая с площ от 38.00 кв.м., от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 24030.501.1712.2.1, намиращ се на втория етаж на сграда с идентификатор 24030.510.1712.2 по КККР на гр.Дулово, обл.Силистра, одобрени със заповед № РД-18-51/31.08.2007г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр.Дулово, ул. Д-р Николай Русев № 2, обл.Силистра, представени на ответника за временно възмездно ползване с договор за наем от 01.01.2023г.

**ОСЪЖДА** Народно читалище „Бялата лястовица – 2018“, ЕИК 205056535, със седалище и адрес на управление: гр.Дулово, ул. „Доктор Николай Русев“ № 2, представлявано от М. П. М., да заплати на Сдружение „Териториална организация на НТС Силистра“, ЕИК 118036631, със седалище и адрес на управление: гр.Силистра, ул. „Генерал Чолаков“ № 5, представлявано от Ц. Й. Ч., сумата в размер на **600 /шестстотин/** лв., представляваща съдебно-деловодни разноски за заплатено адвокатско възнаграждение за настоящата инстанция.

Решението е окончателно и на осн. чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_