

РЕШЕНИЕ

№ 364

гр. Благоевград, 14.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на седми април през две
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

Членове: Ангелина Бисеркова
Катя Сукалинска

при участието на секретаря Катерина Пелтекова
като разгледа докладваното от Петър Узунов Въззивно гражданско дело №
20221200500147 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивна жалба на "П.", с ЕИК,
седалище и адрес на управление в с.К., общ.С., обл.Б против решение
№905851/24.11.21г на РС-Благоевград по гр.д.№2274/20г, подадена чрез
процесуален представител, с пр. осн.чл. 258 и сл. ГПК.

С атакуваното решение са отхвърлени предявените искове със всички
произтичащи от това последици.

Недоволен от атакувания акт е останал жалбоподателя, който го счита
за незаконосъобразен, излагайки подробни съображения в тази
насока.Настоява за неговата отмяна и уважаване на исковите претенции.

Въззиваемата страна не изразява становище по жалбата, въпреки
осигурената възможност за това.

Съда след като прецени наведените от страните доводи, при
съобразяване на акта, чиято отмяна се иска, закона и всички останали
обстоятелства по делото, намира за установено от фактическа и правна страна
следното:

Обсъждането на събрания доказателствен материал, заедно и по

отделно, налага извода за правилно установена от РС фактическа обстановка. Поради това и при отсъствието на нови доказателства по см. на чл.266, ал.2 и 3 ГПК, настоящият състав намира за безпредметно подробното преповтаряне на същата и препраща към констатациите на РС.В тях след подробен анализ на обстоятелствата по спора първата инстанция правилно и законосъобразно е приела, че между „Дискавъри“ЕООД и въззивното дружество е сключен договор за наем от 05.05.15г, по силата на които въззиваемото ЕООД е предоставило на въззивното за възмездно ползване самостоятелен обект в сграда от смесен тип с предназначение "фитнес" при подробно уговорените условия.В чл.4, т.1,г от договора наемодателя изрично се е задължил да предаде на наемателя всички документи за наетия имот, необходими за снабдяването на последния с разрешителни и др.п., за стопанисване на имота.По делото са налице убедителни данни, че сградата, в която се намира наетия обект, е завършена с акт обр.15 на 10.02.11г и на 23.06.11г е издадено частично разрешение за ползване и за въвеждане в експлоатация на част от сградата, което не обхваща наетия „фитнес“(вж.представената в тази връзка писмени доказателства и експертизата). Установи се също така, че процесния фитнес е водоснабден и електроснабден.

Не се спори, че в съответствие с горния наемен договор имота действително е предоставен на наемателя за ползване, за което последния е заплащал следващата се наемна цена(вж.фактурите и оборотните ведомости).

Безспорно е също, че с КА№БЛ-12/15.03.18г на РДНСК-Благоевград е констатирано ползването на наетия обект от въззивника без да е въведен в експлоатация по предвидения от закона ред.В тази връзка на ищцовото дружество е съставен АУН №БЛ-9/17.05.18г и с НП№БЛ-9-ДНСК/91/16.08.18г същото е санкционирано с глоба.Впоследствие последната е отменена по съдебен ред(вж.решението на БРС по анд№2134/18г и удостоверението върху него).

Със заповед №ДК-19-Бл-4/02.04.18г на РДНСК-Благоевград е забранено ползването на невъведения в експлоатация фитнес.

Разрешение за ползване на процесния обект е издадено едва на 16.05.18г и по тези въпроси също не се спори.

С представените нотариални покани от 21.02.20г и от 17.06.20г, първата от които връчена на ответния управител на 14.02.20г, а втората – на 16.07.18г

при условията на отказ(вж.КП от 16.07.18г на пом. нотариус Ал.Б.), ищеца претендира връщането на платения по договора наем, за което подробно се обосновава, но безрезултатно.

Анализирани са и гласните доказателства-обясненията на управителя на ответното дружество Б.Г. и показанията на св.Д.Последния е категоричен, че при сключване на наемния договор помещението не е функционирало и се уговорили да бъде приведено във вид, годен за ползване. Свидетеля изрично сочи, че в преддоговорните отношения ищцовия управителя е известен за липсата на удостоверение за въвеждане обекта в експлоатация, но ответния се ангажирал с решаване на проблема, за което изваждал „някакъв документ“.Въпреки това наетия обект започнал работа като фитнес и в продължение на три години нямали никакви проблеми.

Обсъдена е и съдебно-оценителната експертиза, която изчислява размера на месечния наем за сочения период, за което вещото лице подробно се аргументира.

При тези данни РС обосновано е счел за недоказани предпоставките за уважаване както на главните искове, така и на евентуалните.Изложените в тази връзка съображения се споделят изцяло от настоящият състав,тъй като съответстват на закона, теорията и константата съдебна практика.Ето защо и по арг. на чл.272 ГПК настоящият състав препраща към мотивите на БРС.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателя, свеждащи се до неправилност на атакувания акт.Договора за наем е двустранен, възмезден, консенсуален и се счита за сключен в момента на постигане на съгласие относно веща и наемната цена. Според доктрината и константната съдебна практика, споделяна и от настоящия състав, установената забрана в чл.178, ал.1 ЗУТ за ползване на строежи или части от тях, преди въвеждането им в експлоатация, не препятства възникването на договорно отношение по предоставяне под наем ползването на процесното помещение. Предоставянето на веща не е елемент от фактическия състав на наемния договор, а представлява изпълнение на договорно задължение.С наемния договор се учредява наемна облигационна връзка, а не се прехвърлят вещни права, поради което наемодателя може да не е собственик на наемната вещ, а по отношение на последната не е нужно издаването на разрешение за ползване от компетентния орган.Липсата на разрешение по чл.178, ал.1 ЗУТ

може да рефлектира негативно върху осъществяване правата и задълженията по договора, в случай че се приложат последиците на цитираната норма и се издаде забрана за ползване. Последното може да обоснове единствено прилагане нормата на чл.230, ал.2 ЗЗД, предвиждаща разваляне на договор за наем. По делото обаче липсват данни(а и твърдения) наемателя да е предприел подобни действия, което допълнително индицира, че е считал наетия обект за годен за ползване за фитнес. Напротив, материалите по дело са еднопосочни относно безпрепятственото ползване на обекта от ищеца през процесния период.

Ето защо невъвеждането в експлоатация е ирелевантно за съществуването на наетия обект и годността му за отдаване под наем, респ. за установяване на фактическа властта върху него и въобще да бъде предмет на сделки(вж. Решение от 22.11.04г по гр.д.№176/04г, II т.о.; Р117/26.04.11г по гр.д.0718/10г, I ГО; Р№338/27.10.11г по гр.д.№181/11г, III ГО; Р№533/24.06.10г по гр.д.№1685/09г, III ГО; Р№291/02.08.11г по гр.д. №959/10г, IV ГО; Р№614/07.07.11г по гр.д.№971/09г, III на ВКС и др.)

Впредвид изложеното не е налице поддържаното от въззивника противоречие на наемния договор със закона по см. на чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД.

Несъстоятелни са оплакванията и досежно другото наведено основание за нищожност – накърняване на добрите нрави по чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД. Въпреки разпределената доказателствена тежест ищеца не доказва неинформираността си от наемодателя относно невъвеждането в експлоатация на наетия обект. Напротив, свидетелските показания и писмените доказателства установяват по категоричен начин известността на наемателя за това обстоятелство. На това сочи и ищцовото твърдение за наемането на помещението във „вид на карабина“(вж. исковите молби и др.), което се явява признание на неизгоден за него факт, тъй като само по себе си този етап на изграждане автоматично изключва въвеждането му в експлоатация. При това положение и с оглед уговорката в чл.4, т.1, г от договора, наемателя е имал достатъчно възможност да иска съдействието на наемодателя за въвеждането на обекта в експлоатация. За това обаче липсват каквито и да е данни, нещо повече – същият е въведен в експлоатация от самия собственик на 16.05.18г. Оттук и несъстоятелността на доводите за накърняване от наемодателя принципа за добросъвестност в гражданските

отношения.

Неуважаването на главните искове обуславя неоснователността и на иска за връщане по реда на чл.34 ЗЗД на сумата от 5001лв, представляваща част от общо платения наем за исковия период от 60 480лв.

Впредвид сбъдването на вътрешнопроцесуалните условия, настоящия състав дължи произнасяне и по евентуалните искове:

Анализа на доказателствения материал, по отделно и в съвкупност, не установи сключването на атакувания наемен договор в резултат на умишлено предизвикано у ищеца заблуждение от ответника или трето лице. Поради това и въззивния състав счита, че липсва поддържаната от ищеца измама по см. на чл.29,ал.1 ЗЗД. По вече изложените съображения наемателя не само е бил в течение с процеса на въвеждане в експлоатация на наетия обект, но е уговорил с наемодателя задължението да му предаде всички документи на имота, с оглед снабдяването със съответните „разрешителни и др.подобни“ (вж. чл.4.1, г от договора). В противен случай липсва житейска и правна логика от въпросната клауза, ако наетия обект е въведен в експлоатация. Отделно от това признанието за наемането на обекта в състояние „карабина“ допълнително индицира невъвеждания му в експлоатация по см. на чл.178, ал.1 ЗУТ.

Ето защо исковите за унижаването на така сключения наемен договор по реда на чл.29, ал.1 ЗЗД и връщане на сумата от 5 001лв, представляваща част от платените 60 480лв като наемна цена, се явяват неоснователни.

В този контекст атакувания акт се явява правилен и законосъобразен, което налага потвърждаването му изцяло.

В изложеното се съдържа отговор на всички останали доводи на страните, които са от значение за правилното решаване на повдигнатия спор.

Разноски пред настоящата инстанция в полза на въззиваемата страна не следва да се присъждат, тъй като не са поискани, а и не са доказани.

Водим от горното Благоевградския окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №905851/24.11.21г на РС-Благоевград по

гр.д.№2274/20г по описа на с.с.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____