

РЕШЕНИЕ

№ 30

гр. В., 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – В., II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: С.Ж.С.

Членове: Г.П.Й.
Н.Д.Н.

при участието на секретаря И.С.К.
като разгледа докладваното от С.Ж.С. Въззивно гражданско дело № 20241300500040 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл. 258 - чл. 273 от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК *****, чрез адв.-пълномощник С. И. от АК-В. и заявен съдебен адрес: гр. В., ул. „Скобелев“ №6 против Решение № 736 от 20.11.2023г., постановено по гр.д. № 689/2022 г. по описа на РС – В..

Първоинстанционното решение се обжалва от въззивното дружество в частта в която с решението е признато за установено по отношение на „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК *****, че дължи на ОБЩИНА В., представлявана от кмета д-р Ц.Ц., сумата в размер на ***** лева - неплатен наем за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. по Договор за наем от 12.02.2015 г. за терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: гр. В., ул. „Цар Симеон Велики“, до ОДМВР - В., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение - 05.01.2022 г. до окончателното плащане, за което е издадена Заповед № 3/07.01.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В.. Решението се обжалва и в частта в която съдът е отхвърлил предявеният от жалбоподателя „А.Д.И.“ ЕООД против ОБЩИНА В. насрещен иск за заплащане на сумата от ***** лева - платени без основание суми по процесния договор за наем за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г., като неоснователен, както и в частта в която въззивното дружество е осъдено да заплати на ОБЩИНА В. разноски по производството в общ размер от 127.45 лева.

С въззивната жалба се навеждат доводи за неправилност на обжалваното решение, поради допуснати нарушения на съдопроизводствените правила и необоснованост. Изразява несъгласие с изводите на първоинстанционния съд за уважаване иска на Община В. и отхвърляне на предявения насрещен иск.

Жалбоподателят излага, че първоинстанционният съд не бил обсъдил наведените от него доводи.

Твърди, че по делото било доказано единствено сключването на договора за наем, но същият не бил възпроизвел действие. В тази насока излага, че в договора не е конкретизиран обектът-теренът. Ищецът не доказал, че му е предоставил терена в годно състояние за ползване срещу цена и задължение за плащане на консумативи, че договора бил прекратен и за него било възникнало задължението за връщане на обекта. Ищецът не бил представил схема на обекта и прием-предавателен протокол.

Твърди, че теренът не е ползван от него, като наемател, а съгласно чл.4, ал.1 от договора, наем се дължал за ползване на терена. Без да е ползван терена, такъв не се дължал.

Счита, че свидетелските показания на които се позовал първоинстанционния съд не установявали нищо, същите не били конкретни – не установявали предоставянето на терена.

Посочва, че ВРС не изложил мотиви относно прекратяването на договора. Съдът не съобразил, че за претендираните наемни вноски ищецът не бил издал фактури, поради което същите са недължими.

Твърди, че от ССЧЕ било установено, че до м. 08.2021г. е плащал издадените му фактури за наем, както и че заплатените от него наемни вноски за периода от 01.06.2019г. до 31.11.2020г. били в размер на ***** лв., но тъй като не е ползвал наетия терен, защото такъв не му е предаван за ползване, то извършеното плащане се явява без правно основание, като заплатени при начална липса на основание за месеците от 01.06.2019г. до 31.11.2020г., поради което бил доказал предявения насрещен иск.

Моли Съда да отмени първоинстанционното решение в обжалваните части, вместо което да постанови друго с което да отхвърли иска на ищеца и уважи предявения от него насрещен иск. Отправя искане за присъждане на разноски. Не представя доказателства и не прави доказателствени искания.

В законния двуседмичен срок по чл.263 от ГПК от ответната по жалбата страна ОБЩИНА В. е постъпил отговор на въззивната жалба, чрез юрисконсулт Н.Н., с който оспорва същата по подробно изложените съображения, като неоснователна. Иска потвърждаване на постановеното от ВРС решение. Отправя искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение за въззивното производство.

В.ският окръжен съд, след като взе предвид събраните по делото доказателства

и доводите на страните, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбата е подадена от надлежна страна и е в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, явява се процесуално допустима и подлежи на разглеждане по същество.

Пред първата инстанция са предявени обективно съединени установителни искове за парични притезания от ОБЩИНА В. против „А.Д.И.“ ЕООД - длъжник по заповедното производство с правно основание - чл. 422 ГПК във вр. с чл. 232, ал. 2 от ЗЗД във вр. с чл. 79 от ЗЗД, за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по ч. гр.д. № 5/2022 г. на РС - В.. Обстоятелства на които се основава исковата пренеция са: неплатени от ответника наемни вноски за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. по валидно сключен между страните договор за наем № 904/12.02.2015 г., по силата на който ищецът отдал под наем на ответника недвижим имот - терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: ул. „Цар Симеон Велики”, до ОДМВР - В., с площ 6,00 кв. м. срещу уговорена наемна цена в размер на 31.68 лева с ДДС, платими ежемесечно от ответника. Поради неплащане на дължимия наем от страна на ответника, ищецът прекратил договора за наем чрез отправяне на предизвестие до ответната страна. Поради неоткриване на представител на ответника на адреса предизвестие за прекратяване било залепено на входната врата на седалището на ответника. За дължимите наемни вноски иницирал заповедно производство и се снабдил със заповед за изпълнение.

В срока по чл.131 от ГПК от ответника „А.Д.И.“ ЕООД, чрез адв.С. И., е постъпил отговор на исковата молба с който е оспорил исковите претенции като неоснователни и е предявен насрещен осъдителен иск за сумата от ***** лева, представляваща платени от ответника суми за наем за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г. по сключения между страните договор за наем № 904/12.02.2015 г., които суми са получени от ищеца без правно основание.

С ОИМ признава сключването на договора за наем и неплатените наемни вноски за претендиращия период от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г.

Оспорил е дължимостта на наема, с основно твърдение, че сключения договор за наем не е възпроизвел действие, поради неиндивидуализиран обект, непредоставяне на обекта, респективно не е ползвал обекта, липса на приемо-предавателен протокол, който да удостовери предаването, ищецът не издал фактури.

Обосновава предявения насрещен осъдителен иск с твърдението, че платените от него наемни вноски за периода 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г. са получени от ищеца без правно основание, доколкото договора за наем не е възпроизвел действие поради непредаване на наетия обект от ищеца и неползване от негова страна на същия.

Ответната страна по насрещния иск - Община В. е оспорила същия, като неоснователен и недоказан. Наведени са доводи, че наемателя „А.Д.И.“ ЕООД е извършвал редови месечни плащания на правно основание - сключения Договор за наем № 904/12.02.2015 г., считано от сключването му и до м.ноември 2020г. включително, когато преустановил плащанията, както и че не е правел възражения за непредаване на терена или

други ограничения във връзка с ползването му.

Между страните не е спорно, а и от приложеното ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд – В. се установява, че в полза на въззиваемата страна ОБЩИНА В. е издадена заповед №3/07.01.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК срещу „А.Д.И.“ ЕООД. Заповедта за изпълнение е връчена на длъжника, като от същият е постъпило възражение по чл.414 ГПК. РС-В. с разпореждане 10.03.2022г. е указал на заявителя/ищеца/ да предяви установителен иск за вземането си в едномесечен срок съгласно чл.422 ГПК. Вследствие на изпълнените указания е образувано настоящото производство.

По делото пред настоящата инстанция между страните не е спорно обстоятелството по сключването на Договор за наем № 904/12.02.2015 г. и неговото съдържание. Видно от приложеният по делото договор същият е сключен на 12.02.2015г., съгласно Протокол от 30.12.2014г. на тръжна комисия и Заповед №РД-02-11-26/13.01.2015г. на Кмета на Община В., т.е. след провеждането на тръжна процедура за отдадения под наем недвижим имот. Предмета на договора е визиран в чл.1 от същия и съгласно който наемодателят Община В. се е задължила да предостави на наемателя „А.Д.И.“ ЕООД за временно и възмездно ползване терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: ул. „Цар Симеон Велики“, до ОДМВР - В. с площ 6.00 кв.м., като ще го ползва за полагане на временен павилион. Съгласно чл.4 дължимата от наемателя месечна наемна цена е в размер на 31,68лв. с вкл.ДДС, платима до 10-то число на месеца в касата на Община В. или по банков път /сметката е посочена/. В чл.5 изрично е договорено, че теренът се предоставя празен, като съгласно чл.14 наемателя ще постави павилион след получаване на валидно разрешение за поставяне на основание чл.56 от ЗУТ.

Срокът на договора е за 10г. и се счита сключен от момента на подписването му, т.е. от 12.02.2015г., съгласно чл.21.

Видно от приложените по делото писмо до въззивното дружество с изх.№УС-01-11-2289/29.06.2021г. и обратна разписка към него Община В. е отправила покана за доброволно плащане в седмодневен срок на просрочените наемни вноски изчислени към дата-23.06.2021г. и възлизащи в общ размер на 221,76лв и лихви-6.96лв. Писмото е адресирано на посочения в договора адрес за кореспонденция, визиран в чл.30 от договора. Видно от обратна разписка писмото е върнато, като неполучено.

От приложените по делото и неоспорени от въззивника/ответника/ Предизвестие за прекратяване на договор за наем на терен изх.№РД-02-06-3782/31.08.2021г. по регистратурата на наемодателя Община В. и разписка №71/01.09.2021г. се установява, че процесният договор за наем е прекратен едностранно от наемодателя Община В. на 01.09.2021г. Видно от предизвестието за прекратяване волята на наемодателя за това е недвусмислено изразена, като е заявил и уведомил наемателя „А.Д.И.“ ЕООД, че считано от 01.09.2021г. едностранно прекратява процесния договор за наем, на основание чл.22,т.3 от същия, а именно : поради неплащане на наема за повече от едни месец, считано от посочената в предизвестието дата. Съдът приема, че предизвестието за едностранно

прекръпяване на договора е достигнало до наемателя „А.Д.И.“ ЕООД на 01.09.2021г. и е породило правните последици на прекръпяване на договора, считано от същата дата, доколкото в чл.30, ал.4 от договора страните са уговорили, че съобщенията до наемателя се считат за редовно връчени от деня на разлепяване на съобщението на седалището на наемателя/въззивника/. В случая видно от разписката №71/01.09.2021г. предизвестие за прекръпяване е връчено от служител на наемодателя /М.М. –инсп.КООР/ чрез залепване на входната врата на седалището на въззивника на уговорения адрес за кореспонденция, като връчването е удостоверено и с подпис на П.П.-ст.експерт „ОСКР“.

Съдът приема за установено по делото, че въззивното дружество е извършвало плащания по процесния договор за наем от сключването му и до м. ноември 2020г. включително, за което е налице признание в ОИМ и неоспорване на факта на плащането въведено от ищеца за този период.

От приетата и неоспорена по първоинстанционното дело съдебно - счетоводна експертиза /ССЧЕ/, която съдът кредитира като компетентно изготвена и обоснована, се установява, че ищецът Община В. е издавала фактури по процесния договор до м.ноември 2020г. включително, като основанието за счетоводното им отразяване са издадените данъчни фактури. Издадените фактури са част от описаните в дневниците за продажби по ДДС за съответните отчетни периоди, осчетоводени по дебита на счетоводна сметка 4110 „клиенти“, съответната партида на ответника - рег. № ДН - 7. Основанието за счетоводно отразяване са издадените данъчни фактури на основание сключения договор за наем № 904/12.02.2015 г. с вид на задължението „наем на земя“.

Съгласно заключението за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г. въззивното дружество /ответникът/ е заплатил суми по процесния договор на обща стойност ***** лева. За периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. Община В. не е издавала фактури към ответника по процесния договор, но по партида на ответника са начислени задължения за периода от 10.12.2020 г. до 10.08.2021 г. за 9 месеца в общ размер от ***** лева с ДДС - главница и начислени лихви по партида на ответника 27.62 лева. Общо - ***** лева. Лихвата за забава за всеки просрочен месец за периода от 01.11.2020 г. до 01.09.2021 г. е в размер на 12.14 лева.

Налице е признание от въззивното дружество обективизирано в ОИМ, че не е заплатило наем по процесния договор за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г.

От показанията на свидетелката П.М.Д. - служител в Община В., в отдел правно нормативно обслужване, се установява, че процесния договор за наем между страните е сключен след проведена тръжна процедура за терена предмет на договора, спечелена от ответното дружество. Свидетелката заявява, че ответното дружество заплащало редовно наемните вноски до 2020 г., след което спряло да плаща. Изпращали писма до ответника, но същите се връщали, като последното писмо залепили на вратата по адреса на фирмата. Излага, че между страните имало още няколко договора - пет или шест, за различни терени,

но ответникът спрял да заплаща наемните вноски по всички договори, като последното плащане било през октомври 2020 г. Посочва, че фактурите се генерират в програмата на ищеца и чакат плащане, т. е. системата автоматично генерира фактури всеки месец. Посочва също, че не са предавали терена на ответното дружество с приемо-предавателен протокол. Твърди, че теренът е празен и има схема за разпознаване.

С оглед на така установената фактическа обстановка, В.ският окръжен съд намира следното от правна страна:

Съгласно чл. 269 ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението и по допустимостта му в обжалваната му част, а по всички останали въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение, предмет на настоящата проверка, е валидно и допустимо – постановено е от компетентен съд, съобразно правилата на родовата и местната подсъдност, от надлежен състав и в рамките на правораздавателната власт на съда, изготвено е в писмена форма и е подписано.

По същество въззивният съд намира, че решението на РС-В., е правилно.

Съобразно чл. 272 ГПК, когато въззивният съд потвърди първоинстанционното решение, мотивира своето решение, като може да препрати и към мотивите на първоинстанционния съд. В случая, при обсъждане само на оплакванията по въззивната жалба с оглед чл. 269 ГПК, настоящият съдебен състав намира, че крайните изводи на двете инстанции съвпадат. Съдът възприема фактическите и правни констатации в обжалваното решение, срещу които се възразява в жалбата. Решението следва да се потвърди и по съображения, основани на препращане към мотивите на първоинстанционния съд.

Разгледана по същество и при така установената по делото фактическа обстановка въззивната жалба се явява неоснователна, поради следните съображения:

Предявените искове от въззиваемата страна/ищеца/ Община В. са с правна квалификация по чл. 422, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 415, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 332, ал. 2 от ЗЗД, във връзка с чл. 79 от ЗЗД.

Спорът пред настоящата инстанция се концентрира върху въпроса обвързани ли са страните от валидно наемно правоотношение и дължи ли изпълнение въззивното дружество за заплащане на претендираните наемни вноски, предмет на пердявения от ищеца Община В. установителен иск за тези вземания.

Съгласно чл.228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателя – да му плати определена цена.

От цитираната норма следва, че договорът за наем е двустранен и възмезден. Двустранен защото поражда задължение и за двете страни. Възмезден, защото срещу предоставеното временно ползване на вещта наемателя дължи заплащане на наемна цена. Договорът за наем се счита сключен с постигането на съгласие между страните наемодател и наемате. Предаването на наетата вещ не е елемент от сключването на договора а е

задължение по изпълнението му.

Съдът намира за неоснователен довода на въззивника, че сключения договор за наем не е възпроизвел действие.

Съдът приема за доказано, че страните са обвързани от валидно наемно правоотношение по силата на сключения Договор за наем № 904/12.02.2015 г. и неговото съдържание. Следователно между страните е постигнато съгласие по всички клаузи от договора, включително и по отношение на предмета-недвижимия имот който е празен терен, като индивидуализацията му в договора е достатъчна за целите на същия, доколкото не се твърди да е налице опорочаване на волята на някоя от страните и предмета-имота да е различен от посочения.

Страните са сключили договора при гарантираната свобода на договаряне, съгласно чл.9 ЗЗД. По делото не се твърди, нито се установява да са нарушени повелителни норми на закона или на добрите нрави. Въззивника/ответника/ изрично признава сключването на договора. От съдържанието на договора се установява по безспорен начин, че същият е сключен след провеждане на тръжна процедура по отношение отдаденият под наем имот от наемодателя-Община В., т.е със сключване на договора е приключила и тръжната процедура.

Предаването на наетата вещь не е елемент от сключването на договора, а е задължение по изпълнението му от страна на наемодателя. В случая наетия от въззивното дружество недвижим имот представлява празен терен, съгласно чл.5 от договора. Липсата на съставен приемо-предавателен протокол, не установява неползването на празния терен от наемателя, респективно неизпълнение на наемодателя с оглед уговорения начин на ползване. Съдът констатира, че по делото не са наведени възражения от страна на въззивника, нито са ангажирани доказателства същият да не е имал достъп до празния терена, вследствие на ограждения или други препятствия, да е отправил възражения до ищеца за неизпълнение в тази насока. По делото въззивника не твърди да се е снабдил с разрешение за поставяне на преместваем обект, съгласно чл.14 от договора, и поради неизпълнение от страна на ищеца да не е могъл да постави временен павилион, съгласно чл.1 от договора. От данните по делото се установява точно обратното, а именно че през период от повече от пет години и половина въззивника е заплащал дължимия наем, съгласно договора. Предвид изложеното единственият извод до който достигна съда е, че в случая въззивника е имал достъп да ползва безпрепятствено наетия обект и факта на изпълнение на договора от негова страна до 31.11.2020 г., чрез заплащане на дължимия се месечен наем, представлява действия потвърждаващи наличието на валидно наемно правоотношение.

По делото се доказва, че процесният договор за наем е прекратен считано от 01.09.2021г. от въззиваемата страна Община В. – наемодателя, поради неизпълнение от страна на въззивника-наемател за заплащане на дължимия наем за повече от един месец, съгласно уговореното в чл.22, т.3 от договора.

Ето защо, при тези данни по делото, въззивното дружество дължи на ищеца Община

В. неплатените наемни вноски за исковия период от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г., които съгласно приетата по делото съдебно-счетоводна експертиза възлизат в общ размер на ***** лева. Като законна последица от неизпълнение на парично задължение, на основание чл.86 ЗЗД, правилно е уважен и акцесорния иск за законна лихва върху главницата от ***** лева, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение - 05.01.2022 г. до окончателното плащане.

Правното основание за плащане на дължимия месечна наем от въззивника/наемателя/ е сключеният договор за наем, а не фактурата. Неиздаването на фактура не освобождава наемателя от задължението му за плащане. Настоящият състав намира, че евентуални нарушения при издаването или неиздаването на счетоводни документи, каквато е и фактурата, биха били относими в производство по ДОПК във връзка с определяне на данъчни задължения, респ. признаване или непризнаване на данъчен кредит, каквото настоящето производство безспорно не е.

Предвид изложените съображения в тази си част първоинстанционното решение е правилно и като такова ще следва да бъде потвърдено.

По отношение на предявеният насрещен иск от въззивника/ответника/ „А.Д.И.“ ЕООД:

Предвид формирания по-горе извод, че страните са обвързани от валидно наемно правоотношение и недоказано твърдение на въззивника за лишаването му от право на ползване на наетия терен по вина на наемодателя, настоящият състав прием, че предявеният от въззивника насрещен иск е неоснователен и недоказан. Платените от въззивното дружество месечни наеми за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г., възлизащи на обща сума от ***** лева, съгласно ССЧЕ, са платени на годно правно основание - сключения Договор за наем № 904/12.02.2015 г.

Следователно и в тази си част първоинстанционното решение е правилно и като такова ще следва да бъде потвърдено.

Доколкото крайните изводите на настоящия въззивен състав съвпадат с тези, съдържащи се в мотивите на обжалваното решение, въззивната жалба се явява неоснователна, а решението на първата инстанция следва да се потвърди изцяло.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора на въззивната страна не се следва присъждането на разноски.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК въззивника следва да бъде осъден да заплати на въззиваемата страна разноски, която е направил искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение за настоящата инстанция на основание чл. 78, ал. 8 от ГПК и такива ще следва да се определят в съответствие с чл. 37 от ЗЗП във вр. с чл.23,т.1 и чл. 26а. от Наредба за заплащането на правната помощ в размер от ***.00 лева.

Решението не подлежи на касационно обжалване съгласно разпоредбата на чл. 280, ал. 3, т. 1, предл. първо ГПК, тъй като цената на иска е под 5000 лева.

По изложените съображения, В.ският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №736 от 20.11.2023г. постановено по гр.д. №689/2022 год. по описа на Районен съд-В..

ОСЪЖДА „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Княз Борис I“ № 33, ет. 5, ап. 22 да заплати на ОБЩИНА В., представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. „Бдинци“ № 2 сумата от *** лв. /*****/- юрисконсултско възнаграждение за въззивното производство.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____