

РЕШЕНИЕ

№ 147

гр. Бургас, 12.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди
двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Нася Ив. Япаджиева
 Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Недялка П. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20232100502069 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано е по въззивната жалба на „ОСТ – РЕНТ“ – ЕООД – ответник в първоинстанционното производство, чрез адв. Панайотова и адв. Русев, срещу Решение №2050/10.10.23г., постановено от Районен съд Бургас по гр.д.№8303/22г., **в частта**, с което **след отхвърляне на иска** на „ОСТ“ ООД, против „ОСТ-РЕНТ“ ЕООД, за прогласяване нищожността на сключения между страните писмен договор за наем на недвижим имот от 07.08.2020 г., поради противоречие с добрите нрави, предвид ниската наемна цена и нееквивалентността на насрещните престации; поради уговорка във вреда на представлявания, с оглед явно неизгодните условия съгласно чл. 40 от ЗЗД, както и иска за прогласяване нищожността на клаузата относно договорения срок от 5 години, поради противоречие със закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, както и иска за връщане на наетата вещ, а именно: самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.142.1.100 в гр. Несебър, общ. Несебър, адрес на имота: гр. Несебър, ул. „Първа“ № 1 ет. 1, обект клуб, за обществено хранене, поради липсата на основание за държането съгласно чл. 55, ал. 1, предл. 1- во от ЗЗД, **ответникът е осъден** да върне на ищеца, наетата вещ, а именно: самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.142.1.100 в гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АК, без последващо изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, адрес на имота: гр. Несебър, ул. „Първа“ № 1 ет. 1, обект клуб, като самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 51500.505.142.1, брой надземни етажи 4, брой подземни етажи 0, предназначение: хотел, разположена в поземлен имот с идентификатор 51500.505.142, с предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене, брой нива на

обекта: 1, посочена в документа площ от 164.95 кв.м., прилежащи части: 24. 59 кв.м. от общите части на сградата, ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 51500.505.142.1.17, 51500.505.142.1.16, под обекта: няма, над обекта: 51500.505.142.1.37, 51500.505.142.1.38, 51500.505.142.1.47, 51500.505.142.1.48, 51500.505.142.1.49, поради отпадане на основание за държането ѝ, с оглед развалянето на сключения между страните писмен договор за наем на недвижим имот от 07.08.2020 г., с нотариална заверка на подписите с рег. номер 1168 от същата дата на нотариус с рег. номер 772 в регистъра на Нотариалната камара – Гургана Чинева.

Въззивникът намира решението за необосновано и неправилно. Счита, че първоинстанционният съд не е обсъдил релевантни за делото факти, доказателства и доводи и фактическите му констатации са в противоречие с данните по делото. При анализ на предпоставките на чл.87, ал.1 ЗЗД, относно възможността за разваляне на договора, в това число чрез волеизявление, съдържащо се в исковата молба, въззивникът излага подробни съображения, че не му е бил предоставен срок за доброволно изпълнение, след изтичане на който договорът да се счита развален, а доказателства за извънсъдебна покА. не са представени. С позоваване на съдебна практика обосновава твърдението си, че ищецът е следвало да му даде подходящ срок да изпълни.

Въззиваемият - ищец „ОСТ“ – ООД представя в срока по чл.263, ал.2 ГПК **писмен отговор**. В него се излага съображения за потвърждаване на решението. С позоваване на многобройна съдебна практика, въззиваемият обосновава твърдението си, че е изправна страна по договора за наем и като такава има право да развали договора по чл.87 ЗЗД. Ответникът не е изпълнил задължението си повече от три години и в хода на делото не е предложил изпълнение. Поради това споделя извода на съда, че договорът следва да бъде развален и вещта – върната на наемодателя.

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК. Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК, от лице, за което съществува правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение; отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК, поради което същата е допустима.

Бургаският окръжен съд, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира, че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти, досежно възникнало на 07.08.2020г. между ищеца, в качеството му на наемодатели и ответника – като наемател, срочно наемно правоотношение, чийто срок съобразно нормата на чл.229, ал.3, вр. ал.2 ЗЗД е преобразуван от 5 на 3 години. Установил е, че договорът е сключен от наемодателя, чрез действащия (вписан в Търговския регистър) към този момент управител Гургана Стоянова Попова, при годишна наемна цена, в размер на 4000.00 лева. Установил е, че договорът е валиден и обвързва страните, като ищецът е изпълнил задължението си да предаде вещта, но ответникът не е изпълнил задължението си да заплаща дължимата наемна цена. Поради това и на осн. чл.272 ГПК, въззивната инстанция препраща към мотивите на първоинстанционното решение в тази им част.

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на осн. чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. Като взе пред вид събраните по делото доказателства, становищата на страните и като съобрази Закона намира, че първоинстанционното решение е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено. Мотивите и в тази им част въззивната инстанция споделя на осн. чл.272 ГПК.

По изложените във въззивната жалба оплаквания, само по които на осн. чл.269 ГПК въззивният съд дължи произнасяне, следва да се каже: Легално определение на договора за наем се съдържа в нормата на чл.228 ЗЗД: „С договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена“. Съобразно нормите, определящи основните характеристики на този договор, наемателят е длъжен да си служи с вещта, за определеното в договора ползване или съгласно нейното предназначение, както и да

заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта (чл.232). Съгласно нормата на чл.233, наемателят е длъжен да върне вещта.

В настоящия случай, твърдението си, че е изпълнил задължението да заплаща наемната цена, ответникът – наемател не доказва, въпреки указаната му от първоинстанционния съд доказателствена тежест. Липсата на изпълнение дава право на изправната страна да развали договора и да поиска връщане на вещта. Вярно е, че нормата на чл.87, ал.1 ЗЗД изисква като предпоставка на длъжника да бъде даден писмено срок за изпълнение, т.к. договорът е сключен в писмена форма. Но въззивната инстанция намира, че предявяването на иска за връщане на вещта, с твърдение за наличието на договорно неизпълнение следва да бъде зачетено като такава покана. Ако длъжникът е добросъвестен, той би предложил изпълнение в хода на делото. Неизпълнението на задължението от връчване на препис от исковата молба на 06.03.23г. до приключване на устните състезания пред въззивния съд сочи на липса на намерение за изпълнение, което не може да бъде толерирано с аргументи за липса на покана по чл.87, ал.1 ЗЗД.

В допълнение на гореизложеното, следва да се каже: договорът е сключен - същият е сключен на 07.08.2020г. за срок от 5 години, които съобразно нормата на чл.229, ал.3, вр. ал.2 ЗЗД следва да се считат за 3 години. Следователно срокът е изтекъл на 07.08.2023г. и не е продължен изрично или мълчаливо, нещо повече – предявена е настоящата искова претенция за неговото разваляне и връщане на вещта. На осн. чл.235, ал. 3 ГПК, съдът следва да вземе предвид и фактите, настъпили след предявяване на иска, ако са от значение за спорното право. Следователно само на това основание ответникът – наемател следва да бъде осъден да върне на ищеца – наемодател вещта, предмет на договора за наем, независимо дали са налице предпоставките за разваляне на договора.

Ето защо искът е основателен. Първоинстанционното решение, с което е уважен е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

Разноски не се претендират, доказателства да направени такива от въззиваемия не се представят, поради което не следва да се присъждат.

С оглед на гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №2050/10.10.23г., постановено от Районен съд Бургас по гр.д.№8303/22г.

Настоящото решение е окончателно и не подлежи на касационно обжалване на осн. чл.280, ал.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____