

# РЕШЕНИЕ

№ 902

гр. Бургас, 30.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Михаела К. Петрова  
като разгледа докладваното от Янко Н. Новаков Гражданско дело №  
20222100101105 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 233, ал. 1, изр. I от Закона за задълженията и договорите вр. чл. 310, ал. 1, т.2 от Гражданския процесуален кодекс.

Ищецът „БОЛЕРО ВИП“ ЕООД, ЕИК 201628412, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Христо Ботев“ № 70, със съдебен адрес гр. София, ул. „Позитано“ № 9, вх. А, ет. 4, офис 11 - адвокат Сава Савов е предявил иск за осъждане на ответника „ФИОРЕ“ ЕООД, ЕИК 102063107, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ПЗ - Север, ул. „Янко Комитов“ №44, със съдебен адрес гр. София, район Средец, ул. „Славянска“ № 5, ет. 5, офис 30-32 да опразни и предаде на ищеца следния имот, който е бил ползван от ответника по договор за наем от 01.02.2021 г. за срок до 31.03.2022 г.: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, който е с кадастрален идентификатор 07079.602.160.1.61 – обект за търговска дейност с площ 768,93 кв. м. с административен адрес гр. Бургас, ж.к. „Славейков“, бл. 69, вх. 2, ет. 0 ведно с 12,208% идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти със следните идентификатори: на същия етаж - 07079.602.160.1.51, 07079.602.160.1.52, под обекта - няма, над обекта - 07079.602.160.1.15; 07079.602.160.1.16; 07079.602.160.1.29; 07079.602.160.1.30.

Описанието на имота е съгласно кадастралната карта.

По исковата молба е било образувано гр. дело № 3559/2022 г. на РС – Бургас, което е било прекратено и изпратено по подсъдност на настоящата инстанция.

Ответникът „ФИОРЕ“ ЕООД оспорва иска по следните съображения:

За процесния търговски обект били сключени два договора за наем – първият на 26.05.2020 г. (със срок до 01.02.2021 г.), а вторият – на 01.02.2021 г. (със срок до 31.03.2022 г.). В деня на първия договор - 26.05.2020 г. ответникът продал имота на ищеца. И договорът за продажба, и договорите за наем обаче били недействителни, тъй като тогавашният законен представител на ответното дружество – И. Б. не можела да съзнава значението на постъпките си и да ги ръководи, а и била заплашвана и тормозена от управителката на ищцовото дружество - П. К.. Вторият договор за наем бил сключен и при явно неизходни условия.

И двете страни претендират съдебноделоводни разноски.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид събраните по делото доказателства и като съобрази разпоредбите на закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

С договор от 26.05.2020 г. (л. 45-49) ищецът „БОЛЕРО ВИП“ ЕООД отдал под наем на ответника „ФИОРЕ“ ЕООД за срок до 01.02.2021г. гореописания търговски обект с кадастрален идентификатор 07079.602.160.1.61 с административен адрес гр. Бургас, ж.к. „Славейков“, бл. 69, вх. 2, ет. 0 срещу месечна наемна цена от 1955,22 лева (с вкл. ДДС).

Ищецът закупил имота от ответника съгласно Нотариален акт № 133 от 26.05.2020 г., рег. № 1003, дело № 95/2020 г. на нотариус рег. № 285 с район на действие РС – Бургас (л. 15-17 от приложеното гр. дело № 3559/2022 г. на БРС).

На 01.02.2021 г. страните сключили нов договор за наем на същия обект за срок до 31.03.2022 г. при месечна наемна цена от 5160 лева с ДДС (л. 19-21 от делото на БРС).

И двата договора за наем са нотариално заверени.

Възраженията на ответника за недействителността на сделките не

касят липсата на постигнато съгласие по тях, а пороци във волеизявлението на законния му представител – тогавашния му управител И. Б..

С решение № 510 от 15.11.2021 г. по приложеното гр. дело № 583/2021 г. на ОС – Бургас, влязло в сила на 28.01.2022 г. Богоева е била поставена под ограничено запрещение за срок от 1 година. Ограничаването на дееспособността е занапред и не засяга действието на наемните договори. Не може да се говори и за тяхната унищожаемост по чл. 31 респ. по чл. 30 от ЗЗД, тъй като те са потвърдени от страна на дружеството – наемател по реда на чл. 35, ал. 2 от ЗЗД чрез редовно заплащане на наемна цена (виж банковите извлечения на л.202 – 223). Отделен е въпросът, че по делото не са въведени конкретни фактически твърдения за упражняван върху управителката И. Б. психологически натиск. Заплащането на месечния наем и по двата договора е извършвано периодично и е продължило и след избора на нов управител, вписан в търговския регистър на 12.01.2022 г.

Доводите за необосновано завишен размер на наема по втория договор са ирелевантни, тъй като търговец не може да атакува сделка, позовавайки се на явно неизходни условия - чл. 297 от ТЗ.

Поначало валидното възникване на облигационното наемно правоотношение не е обусловено от вещните права. Възражения във връзка със собствеността не могат да бъдат разглеждани в настоящия процес – чл. 314, ал. 3 от ГПК.

След като е изтекъл срокът на последния договор за наем и не е продължено действието му, ответникът – наемател следва да бъде осъден да предаде имота на ищеца – наемодател по силата на чл. 233, ал. 1, изр. I от ЗЗД. Изложеното обосновава уважаването на предявения облигационен иск.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК съдът присъжда в полза на ищеца съдебноделоводни разноски в размер на 4816,80 лева (държавна такса от 2476,80 лева и платен адвокатски хонорар от 2340 лева).

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА ответника „ФИОРЕ“ ЕООД, ЕИК 102063107, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ПЗ - Север, ул. „Янко Комитов”

№44, със съдебен адрес гр. София, район Средец, ул. „Славянска” № 5, ет. 5, офис 30-32 да опразни и предаде на ищеца „БОЛЕРО ВИП“ ЕООД, ЕИК 201628412, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Христо Ботев“ № 70, със съдебен адрес гр. София, ул. „Позитано” № 9, вх. А, ет. 4, офис 11 - адвокат Сава Савов следния имот, който е бил ползван от ответника по договор за наем от 01.02.2021 г. за срок до 31.03.2022 г.: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, който е с кадастрален идентификатор 07079.602.160.1.61 – обект за търговска дейност с площ 768,93 кв. м. с административен адрес гр. Бургас, ж.к. „Славейков“, бл. 69, вх. 2, ет. 0 ведно с 12,208% идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти със следните идентификатори: на същия етаж - 07079.602.160.1.51, 07079.602.160.1.52, под обекта - няма, над обекта - 07079.602.160.1.15; 07079.602.160.1.16; 07079.602.160.1.29; 07079.602.160.1.30.

ОСЪЖДА „ФИОРЕ” ЕООД, ЕИК 102063107, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ПЗ - Север, ул. „Янко Комитов” №44, със съдебен адрес гр. София, район Средец, ул. „Славянска” № 5, ет. 5, офис 30-32 да заплати на ищеца „БОЛЕРО ВИП“ ЕООД, ЕИК 201628412, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Христо Ботев“ № 70, със съдебен адрес гр. София, ул. „Позитано” № 9, вх. А, ет. 4, офис 11 - адвокат Сава Савов съдебноделоводни разноси в размер на 4816,80 лева (четири хиляди осемстотин и шестнадесет лева и осемдесет стотинки).

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаския апелативен съд в 2-седмичен срок от днес.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: \_\_\_\_\_