

РЕШЕНИЕ

№ 304

гр. ХАСКОВО, 03.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, II-РИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕЛЯНА СТ. ПЕЙКОВА

Членове: ГЕОРГИ Г. ГЕОРГИЕВ
 ГЕОРГИ К. МИЛКОТЕВ

при участието на секретаря В. И. К.
като разгледа докладваното от ГЕОРГИ Г. ГЕОРГИЕВ Въззивно гражданско дело № 20235600500634 по описа за 2023 година

Производството е по реда на 258 и сл. от ГПК

Обжалваното решение

С решение №333/30.V.2023 г. постановено по гр.дело №3079/2022 г. Районен съд-Хасково осъжда „А1 България“ ЕАД, ЕИК 131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к. 1309, р-н „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 1, на основание чл. 232, ал.2, предл.1 и чл. 86, ал.1 от ЗЗД, да заплати на И. Д. М., ЕГН ***** и Г. Д. М., ЕГН *****, двамата с адрес: гр.***, съдебен адрес: гр.Хасково, ул."П.РСлавейков" № 3, офис 8, адв. В. Ч. от АК-Хасково, сумата от 1628,71 лева, представляваща неплатена наемна цена за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2021 г. по сключения между тях на 16.02.2016 г. договор за наем с нотариална заверка на подписите и вписан под № 180 от 16.02.2016 г, акт № 55, том I на СВ-Хасково, ведно със законната лихва върху нея, считано от датата на подаване на исковата молба-

06.12.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 311,50 лева, представляваща дължима мораторна лихва върху нея за периода от 11.10.2020 г. до 06.12.2022 г., като отхвърля исковете за главница за разликата над 1628,71 лева до пълния предявен размер от 1630,00 лева и за мораторна лихва за разликата над 311,50 лева до пълния предявен размер от 315,00 лева, като неоснователни.

С решението се осъжда „А1 България“ ЕАД, ЕИК 131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к. 1309, р-н „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 1, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, да заплати на И. Д. М., ЕГН ***** и Г. Д. М., ЕГН *****, двамата с адрес: гр.***, съдебен адрес: гр.Хасково, ул."П.Р.Славейков" № 3, офис 8, адв. В. Ч. от АК-Хасково, сумата от 862,82 лева, представляваща направени разноси по делото, съразмерно на уважената част от исковете.

Обстоятелства по обжалването

Недоволни от решението на съда са останали от „А1 България“ ЕАД, поради което го обжалват като неправилно е незаконосъобразно с искане за отмяната му и отхвърляне на предявените искове.

Въззивникът посочва, че процесния договор за наем с въззивниците бил сключен за изграждане и експлоатиране на базова станция в имота им, в който обаче не е имало възможност за изграждането на посочената инфраструктура, тъй-като същият изначално негоден за това. В случая наемодателите предали вещта по договор за наем с недостатъци, които пречат за ползването и съобразно сключения договор, което давало възможността наемателя да бъде освободен от плащането на наемната цена.

Според дружеството неправилно било и разбирането на първата инстанция, че процесната нотариална покана №925/15.ІІІ.2021 г., в същността си съставлявала извънсъдебно признание относно предаването на имота. С тази покана се прекратявало наемното правоотношение, което според изложеното и друго виждане от страна на въззивника се прекратило на основание чл.89 от ЗЗД, предвид изначалната невъзможност на наемодателите да предадат този имот в състояние, което да отговаря за ползването му съобразно наема.

РС-Хасково не съобразил и че имало отлагателно условие за дължимостта на наема по чл.5 ал.ІІ от договора-че наемната цена ще се дължи от датата на влизане в сила на разрешението за строеж за съоръжението и оборудването,каквото няма.

Имотът,обект на договора за наем,от друга страна и никога не бил предаван във владение на въззивникът,поради което и нямало основание да се заплаща наемна цена за ползването му.

В съдебно заседание въззивникът поддържа изложените доводи и искания.

Въззиваемите не представят отговор на въззивната жалба,но в съдебно заседание намират същата неоснователна и искат потвърждаване на обжалваното решение.

Правни съображения

В рамките на задължителната съдебна проверка по чл.269 от ГПК,въззивната инстанция установи,че атакуваното решение е валидно и допустимо.В тази насока няма и доводи от страните. Предвид на това,следва да премине към преценка на случая по същество,съобразно въведения предмет на въззивната проверка

Пред Районен съд-Хасково е установена по надлежен ред и с допустими доказателствени средства изчерпателна фактическа обстановка съобразно доводите на ищците и възраженията на ответника.По обстоятелствата между страните няма спор,а такъв е очертан върху техните правни последици.

Страните по делото са и страни по материално правното договорно правоотношение по чл.228 от ЗЗД,очертано в договор за наем от 16.ІІ.2016г., вписан в Служба по вписванията при РС-Хасково под № 180, том І, рег. № 944, дв. вх. рег. № 939, по силата на който ищците като наемодатели /собственици на отдавания обект/ са предоставили на ответника като наемател срещу заплащане правото да ползва терен,находящ се в гр.*** и представляващ площ от 300 кв.м. в източната част на УПИ с идентификатор № 77195.119.39 КККР на гр.***, одобрени със Заповед № РД-18-63/05.10.2006г. на ИД на АК-гр.София, изменена със Заповед № КД-14-26-

276/30.12.2010г. на Началника на СГКК-Хасково, с адрес на поземления имот – гр.***, местност ***, с площ от 600 кв.м., с трайно предназначение – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/,за който имот се легитимират като собственици с договор за доброволна делба на съсобствени недвижими имоти Акт 61, том I, рег. № 439, нот. дело № 47/2011г. от 02.03.2011г. ,вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 836/02.03.2011г., Акт № 196, том I, в дял на съпрузите /ищите в настоящия процес/ И. Д. М. и Г. Д. М. е поставен и те са станали изключителни собственици на Поземлен имот с идентификатор 77195.119.39 по КККР на гр.***.

Чрез този договор за наем описаният имот е предоставен на наемателя за инсталиране и експлоатация на негови съоръжения и оборудване /чл.1, ал.4/, като в чл.16, ал.1 са посочени и самите съоръжения: базова станция, технологична кабина за базова станция, телекомуникационна кула с височина 30 метра с антени, климатична и пожароизвестителна системи, сигнално охранителна система, фидерни кабели, свързващи базовата станция с антените, заземление, гръмозащита,самостоятелна ел. инсталация.

В изпълнение на договорните отношения на 19.VII.2016г. наемателят е поискал издаване на виза по чл.140 от ЗУТ за строеж „Мобилна базова станция Телемоб 30“.Заявлението е разгледано от Община ***,която е отказала виза с мотива,че наемателите не са заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ.

В случая следва да се съобрази чл.13 ал. от договора, в който уредена пълно и изрично упълномощаване наемателя с правата на собственик на имота по смисъла на чл.131 от ЗУТ,който да инициира административна процедура и да осъществи необходимите действия по реализиране на описаната в договора негова инфраструктура в наетия имот.Тези действия са започнати от дружеството с обсъденото заявление от 19.07.2016г.,което ясно извежда,че наемателят е наясно със задълженията си по договора.Отказа на Общината да издаде исканата виза за строителство обаче не отменя отговорността на ответника по предявените искиове.Съобразно естеството на договора за наем и в съгласие с добрите нрави,дружеството е следвало да потърси съдействие от наемодателите като собственици,за да се обжалва отказа или да се преуредят наемните отношения,което не е

извършено.Обстоятелството, че наемателят не е влязъл във държане на имота не го освобождава от задължението за плащането на наемната цена, въпреки че условието не се е осъществило. Отлагателното условие за плащане на наемната цена от 330лв. по чл.5 ал.II от договора за наем е обусловено от издаването на разрешение за строеж,което е от компетентност на Община ***.Разрешението за строеж предполага развитие на административна процедура. Тази административна процедура не се е осъществила не по вина на наемодателите,които са разчитали в пълно съгласие с уредените договорни отношения,че наемателят съобразно изричното упълномощаване ще извърши необходимите административни действия за въвеждането на имота по предназначението му,поради което и всичко в тази насока е било оставено на неговата инициатива,предвид и съдържанието на договора за наем.В случая наемодателят не е действал в съобразие с договорните си задължения, тъй-като е закъснял с инициирането на административната процедура-едва след шест месеца е подал заявлението за издаване на разрешение за строеж пред Община *** и след отказа не е предприел никакви действия да уведоми наемодателите , да потърси съдействието им и евентуално да се преуредят договорните отношения. Именно това бездействие го превръща в неизправна страна по договора и като такава дължи заплащането на наемната цена.Ето защо в случая въззивникът не може да се ползва от чл.230 от ЗЗД,тъй-като изначално е бил запознат със статута на имота и не е направил изискуемото се от него като изправна страна по договора за наем да се осъществи изграждането на описаната инфраструктура,за което е сключен и самия наем.Следва да се добави и че процесния имотът е бил надлежно отдаден за ползване на ответника, доколкото на същия е била предоставена необходимата документация, щото той да предприеме действия по издаването на виза за строеж.Ответникът предварително е бил наясно,че за да ползва отдаденият му имот за целта, за която е бил нает, следва да се снабди с разрешение за строеж. Ето защо той не може да се позовава на това,че имотът е бил изначално негоден да изпълнява нуждите, за които е бил нает. Позоваването на чл.2 ал.2 и на чл.4 от сключения между страните договор е неправилно. Наемодателят,с подписването на договора е декларирал,че сключването и изпълнението на този договор не зависи от волята или даването на съгласие на трето лице, както и че не е в противоречие с нормативен или индивидуален административен акт, който създава

задължения за него, но по-надолу, в чл.5 ал.2 изрично е посочено,че наемната цена ще се дължи от датата на влизане в сила на разрешението за строеж на съоръженията и оборудването. Клаузата е изцяло в полза на наемателя и той е бил наясно с подписването на договора,че за да извърши строителството в наетия имот следва да се снабди с разрешение за строеж.Наистина чл.4 от договора е посочено, че предаването на имота се извършва с протокол, в който се описва вида и състоянието му. По делото няма представен такъв протокол и не се твърди,че е съставян. Липсата на този протокол обаче не обосновава извод,че имота не е бил предаден на наемателя. На последния е била предоставена необходимата му документация относно собствеността и предоставено пълномощно, за да се снабди с необходимите му документи и виза за строителство. Липсата на съставен протокол не е пречатствал наемателя да ползва имота – няма данни и не се твърди от него,че наемодателите са създавали пречки във връзка с ползването на този имот

С решение №352/14.VII.2021 г. по гр.дело №2880/2020 г. на РС-Хасково въззивникът е осъден да заплати на ищците сумата от 11 880 лева за периода 11.XII.2017 г. до 07.XII.2020 г. по процесния договор.В настоящия случай се дължи наемната цена за периода след това решение до прекратяването на наемния договор,извършен чрез нотариална покана №925/15.III.2021 г. в едномесечен срок от връчването ѝ,на основание чл.25 ал.І б.‘Б‘ от договора за наем.Това едностранно волеизявление е обвързващо страните по наема и последиците му настъпват с изтичане на описания срок.Следователно се дължи установената чрез приетата по делото съдебно-счетоводна експертиза от РС-Хасково сума като главница и лихва,за исковия период,поради неплащане от страна на наемателя.

Следва да се посочи и че в режима на чл.297 и чл.298 от ГПК влезлите в сила решения/№263/16.XI.2020 по в.гр.дело №765/2020 на ОС-Хасково решение №352/14.VII.2021 г. по гр.дело №2880/2020 г. на РС-Хасково решение №211/25.XI.2021 г. по в.гр.дело №638/21 Г. на ОС-Хасково, определение №50813/08.XI.2022 по гр.дело №977/2022 г. на ВКС между същите страни и за същия договор за наем,обвързват и настоящия съд в рамките на обсъдените там общи факти относно действието и приложението на договора за наем,които изначално уреждат правата и задълженията на страните.В случая изложените доводи във въззивната жалба са обхванати от това действие.

Предприетото въззивно обжалване съобразно изложеното е неоснователно,като на основание чл.272 от ГПК настоящата инстанция препраща изцяло към мотивите на атакуваното решение,което следва да се потвърди като правилно и законосъобразно,като дало адекватен отговор на въведения предмет на делото.

Ще следва въззивникът предвид изхода от делото и наоснование чл.78 от ГПК да заплати на въззиваемите сумата от 700 лева разноски по делото.

Водим от горното и на основание чл.271 от ГПК Окръжен съд-Хасково

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №333/30.V.2023 г. постановено по гр.дело №3079/2022 г. на Районен съд-Хасково

ОСЪЖДА „А1 България“ ЕАД, ЕИК 131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к. 1309, р-н „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 1, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, да заплати на И. Д. М., ЕГН ***** и Г. Д. М., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. ***, съдебен адрес: гр.Хасково, ул."П.Р.Славейков" № 3, офис 8, адв. В. Ч. от АК-Хасково, сумата от 700 лева разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____