

РЕШЕНИЕ

№ 115

гр. Бургас, 15.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Илияна Т. Балтова
Десислава Д. Щерева

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова
като разгледа докладваното от Десислава Д. Щерева Въззивно търговско дело № 20232001000245 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по въззивна жалба от „О. ООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, бул.“С. С.“ № 52, вх. Б, ет. 2 и съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „У.“ № 13, ап. 10, против решение № 258/ 09.08.2023 г., постановено по т. д. №467/ 2022 г. по описа на Окръжен съд – Бургас, с което са отхвърлени предявените от въззивника искове против „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. Л., вл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, за приемане на установено между страните, че клаузата за петгодишен срок на сключения между тях договор за наем от 15.07.2020г. е нищожна поради противоречие с нормата на чл. 229, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите и за осъждане на ответника да върне наетите вещи по сключения между страните договор за наем от 15.07.2020г., който е развален от поради договорно неизпълнение на „О.-Р.“ ЕООД да плати наемната цена за периода 15.07.2020г.-15.07.2022г.

Решението се обжалва като неправилно и необосновано.

Твърди се, че нормата на договора за срока на неговото действие е нищожна за срока, по-голям от три години, като въззивникът не е поддържал, че целият договор е недействителен. Заявява се, че чл.229 ал.2 от ЗЗД има императивен характер и определя точно правомощието на лицата, имащи право на обикновено управление, да сключат договор за наем само за три години.

Поддържа се, че изводите на съда във връзка с довода на въззивника

за разваляне на договора и съответстващото задължение за връщане на наетата вещ са изцяло необосновани. Заявява се, че на изправния кредитор е предоставена възможност да развали договора с писмено предизвестие до неизправния длъжник. Ответникът не изпълнил задължението си за заплащане на наем повече от две години, включително в хода на процеса не предложил изпълнение, поради което се поддържа, че договорът за наем е развален. След като развалянето има обратно действие, въззивникът претендира връщане на наетата вещ.

Моли се решението да бъде отменено и да се постанови ново, с което претенциите да се уважат.

В срока по чл. 263 ГПК не е постъпил отговор на въззивната жалба.

В съдебно заседание въззиваемият изразява становище за правилност на обжалваното решение и моли да бъде потвърдено.

Бургаският апелативен съд, като взе предвид изложените в жалбата съображения, доводите на страните, събраните по делото доказателства и прилагайки закона, приема следното:

В исковата си молба, предявена пред Окръжен съд Бургас, ищецът „О. ООД е поддържал, че управителят на дружеството сключил с ответника договор за наем на недвижими имоти за срок от пет години, в противоречие с разпоредбата на чл.229 ал.2 от ЗЗД, както и че ответникът не изпълнил задължението си по договора за заплащане на наемната цена в периода от 15.07.2020 год. до 15.07.2022 год. Предявил е искове за прогласяване нищожността на договора на осн.чл.26 ал.1, предл.трето от ЗЗД, при условията на евентуалност за прогласяване нищожността на клаузата за срок, по-дълъг от три години на осн.чл.229 ал.2 от ЗЗД и за прекратяване на договора поради пълно виновно неизпълнение на ответника.

След дадени указания от съда ищецът е уточнил, че предявява главен иск за прогласяване нищожност на договора, в условията на евентуалност – иск за прогласяване нищожност на клаузата за срок, по-дълъг от три години на осн.чл.229 ал.2 от ЗЗД и също в условията на евентуалност иск за осъждане на ответника да опразни наетите помещения на осн.чл.233 ал.1 от ЗЗД, тъй като договорът е развален с писмено предупреждение, съдържащо се в исковата молба.

С молба вх.№1662 от 26.01.2023 год. претенцията за прогласяване нищожността на договора е оттеглена и е заявено, че се поддържат другите два иска – за прогласяване нищожност на клаузата за срока и за връщане на наетите имоти.

В отговора си ответникът е развил съображения, че нормата на чл.229 ал.3 от ЗЗД е диспозитивна и може да бъде дерогирА. от страните. Поддържал е, че клаузата за срока следва да бъде заместена от повелителната разпоредба на закона (чл.229 ал.2 от ЗЗД) и да се приеме, че договорът има

сила за срок от три години, без да се засегне действителността на сделката – чл.26 ал.4 от ЗЗД. Оспорил е твърденията на ищеца за неизпълнение на договорното задължение за заплащане на наем.

С обжалваното решение претенциите са отхвърлени. По отношение на главния иск са развити съображения, че за валидността на разпоредителна сделка не е необходимо решение на общото събрание на съдружниците, а на още по-голямо основание не е недействителна клауза от договор за наем за срок над три години, имаща характер на разпоредително действие. По отношение на евентуалния иск съдът е заключил, че ищецът не е доказал наличие на предпоставките за разваляне на договора, следователно последният е действащ и неоснователно се претендира връщане на наетите вещи.

Пред настоящата инстанция не се спори, че на 15.07.2020 год. е сключен договор за наем на недвижими имоти между „О. ООД, представлявано от управителя към онзи момент Г. П. (заличена в ТРРЮЛНЦ с вписване от 01.02.2021 год.) и „О - Р.“ ЕООД, учредено на 03.07.2020 год. с едноличен собственик на капитала и управител Ст. Ш.. Предмет на договора за наем са недвижими имоти с търговско предназначение, находящи се в к.к.“Сл.бряг“, за срок от 5 години, при годишна наемна цена от 26 000 лв.

В практиката си ВКС последователно приема, че ограничението за срока на наемния договор, до който лицата, имащи право на обикновено управление, са овластени да го сключат, са прилага и в случаите, когато наемът е търговска сделка – така решение №15/08.09.2010 год. по т.д. №395/2009 год. II т.о. ВКС. При търговските сделки договор за наем, по-дълъг от три години, може да се сключи само след като волеобразуващият орган даде съгласие за разпореждане, изразяващо се не само в отчуждаване и видоизменяне на вещното право, но и в сериозното му обременяване. Отсъствието на решение на волеобразуващия орган има за последица редуциране на срока на търговската сделка на 3 години по силата на разпоредбата на чл.229 ал.3 пр.2 от ЗЗД. Последната разпоредба урежда не валидността на договора по отношение на сключилите го страни, а неговото действие за собственика, като го редуцира до максималния срок по чл.229 ал.3 от ЗЗД – така решение №541/06.02.2012 год. по т.д.№810/2010 год. IV гр.о. ВКС.

При въведено твърдение от ищеца, че управителят на „О. ООД е сключил договора в нарушение на разпоредбата на чл.229 ал.2 от ЗЗД, ответникът не е представил решение на общото събрание на съдружниците на наемодателя за отдаване на имотите за срок от 5 години, нито е въвел твърдение, че подобно решение е взето. От това следва извод, че договорът е сключен от управителя, като лице, имащо право само на управление, без съгласието на общото събрание на съдружниците, ето защо срокът на договора спрямо собственика е три години и в хода на производството е изтекъл. Считано от 15.07.2023 год. договорът е прекратен поради изтичане

на срока му.

При така установения факт на прекратяване на договорноправната връзка между страните в хода на делото, главната претенция за установяване нищожност на клаузата за срока е лишена от правен интерес.

Правен интерес е налице само когато в резултат на установяването на едно право или правоотношение ще се внесе промяна в правното положение на ищеца.

Действително при завеждане на исковата молба такъв интерес е съществувал, тъй като все още не са били изтекли три години, до които срокът на наема се редуцира по силата на повелителната законова разпоредба. С прилагане на редуцията от съда обаче се стига до извод за прекратяване на договора за наем към настоящия момент и така отпада интересът на ищеца да установява валидност на клауза в отношенията на страните, която вече не може да бъде приложена. За правния интерес от установителния иск съдът следи служебно във всяко положение на делото и след като констатира отсъствието му трябва да обезсили решението по първия иск, като постановено при липса на абсолютна положителна процесуална предпоставка и да прекрати производството по делото.

В съответствие с гореизложеното, въззивният съд дължи разглеждане на евентуално заявената претенция за връщане на наетите вещи.

Както вече се посочи, договорно-правната връзка между страните е прекратена с изтичане на срока, в резултат на което за наемателя е възникнало задължение за връщане на наетите вещи. Неговите фактически твърдения за разваляне на договора са част от поясненията на иска, но основанието му е прекратяването на договорната обвързаност, от която възниква задължение за връщане на наетите имоти. Прекратяването на договора с изтичането на срока прави претенцията по чл.233 ал.1 изр.първо от ЗЗД основателна и като такава следва да бъде уважена.

Предвид на изложеното до тук, решението следва да се обезсили в частта, в която съдът се е произнесъл с отхвърлителен диспозитив по главния иск и производството в тази част да се прекрати, както и да се

отмени в частта, в която е отхвърлен евентуалния иск по чл.233 ал.1 от ЗЗД и вместо това да се постанови ново, с което ответникът бъде осъден да върне на ищеца наетите вещи.

С оглед изхода на спора, въззивникът има право на сторените разноски във връзка с уважения иск. В полза на „О. ООД следва се присъди държавната такса за въззивно обжалване в размер на 535 лв. Държавната такса в първоинстанционното производство не следва да се възлага върху ответника, тъй като такава е била заплатена само по главния иск, който се явява недопустим.

Държавната такса в първоинстанционното производство за евентуалния иск е била възложена върху ищеца със съдебното решение. В тази част

решението следва да се отмени и таксата да се възложи върху ответника съобразно изхода от делото.

Водим от изложеното Бургаският апелативен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение № 258/ 09.08.2023 г., постановено по т. д. №467/ 2022 г. по описа на Окръжен съд – Бургас в частта, в която е отхвърлена претенцията на „О. ООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, бул.“С. С.“ № 52, вх. Б, ет. 2 и съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „У.“ № 13, ап. 10, против „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. „Л.“, бл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, за приемане на установено между страните, че клаузата за петгодишен срок на сключения между тях договор за наем от 15.07.2020г. е нищожна поради противоречие с нормата на чл. 229, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите и **ПРЕКРАТЯВА** производството в тази част.

ОТМЕНЯ решение № 258/ 09.08.2023 г., постановено по т. д. №467/ 2022 г. по описа на Окръжен съд – Бургас в частта, в която е отхвърлена претенцията на „О. ООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, бул.“С. С.“ № 52, вх. Б, ет. 2 и съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „У.“ № 13, ап. 10, против „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. „Л.“, бл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, за осъждане на ответника да върне наетите вещи по сключения между страните договор за наем от 15.07.2020г., както и в частта, възлагаща държавната такса в тежест на „О. ООД, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК ****”, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. „Л.“, бл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, представлявано от управителя Г. П., да върне на наемодателя „О. ООД, с ЕИК ****”, представлявано от управителя В. К., със седалище и адрес на управление гр.Бургас, бул.“С. С.“ № 52, вх. Б, ет. 2 и съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „У.“ № 13, ап. 10, наетите вещи по сключения между страните договор за наем от 15.07.2020г., както следва: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.1, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.5, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.6, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.7, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.8, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.9, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.10, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.142.1.11, самостоятелен обект в сграда с идентификатор

51500.505.142.1.12, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.13, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.16, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.17, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.18, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.19, самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.20 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор
51500.505.142.1.97.

ОСЪЖДА „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. „Л.“, бл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, представлявано от управителя Г. П., да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметката на Бургаски окръжен съд държавна такса в размер на 1040 лв., дължима по иска с правно основание чл.233 ал.1 от ЗЗД.

ОСЪЖДА „О.-Р.“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ж. к. „Л.“, бл. 166, вх. 2, ет. 2, ап. 6, представлявано от управителя Г. П., да заплати на „О. ООД, с ЕИК *****, представлявано от управителя В. К., със седалище и адрес на управление гр.Бургас, бул.“С. С.“ № 52, вх. Б, ет. 2 и съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „У.“ № 13, ап. 10 разноси пред въззивната инстанция в размер на 535 лв.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчване на препис от него на страните, пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____