

РЕШЕНИЕ

№ 1383

гр. София, 08.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева
като разгледа докладваното от Василена Дранчовска Въззивно гражданско дело № 20231100510685 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Въззивното производство е образувано по подадена в законоустановения срок въззивна жалба на ответника „С.Д.“ ЕООД срещу решение № 10020/12.06.2023 г., постановено по гр.д. № 41896/2022 г. по описа на СРС, 140 състав, с което по предявения от Х. Ц. М.-П. осъдителен иск с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД ответникът е осъден да освободи и предаде на ищцата наетия по договор за наем от 02.01.2022 г. недвижим имот, представляващ търговски обект с площ от 100 кв.м., находящ се в гр. София, кв. „*****“, ул. *****

Във въззивната жалба се съдържат доводи за неправилност на решението поради противоречие с материалния закон и необоснованост, като въззивникът счита, че по делото не е доказано да е получил надлежно изявление за предсрочно прекратяване на договора за наем. Поддържа, че не е налице възможност за наемодателя да прекрати наемния договор преди изтичане на уговорения срок от 36 месеца, като поведението на ищцата сочи на злоупотреба с право предвид желанието ѝ да прекрати правоотношението едва няколко седмици след възникването му и след като наемателят е направи значителни подобрения в имота. Счита, че изявлението за прекратяване на договора не може да се съдържа в исковата

молба, като съдът не следва да кредитира и водената по Вайбър кореспонденция. Ето защо моли първоинстанционното решение да бъде отменено и предявеният иск да бъде отхвърлен изцяло.

Въззиваемата Х. Ц. М. счита, че решението на СРС е правилно и следва да бъде потвърдено.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на страните, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Изключение от това правило е нарушението на императивна материалноправна норма, което може да бъде констатирано като порок от въззивната инстанция и без да е било изрично заявено като основание за обжалване, тъй като се касае за приложение на установена в публичен интерес норма, а не за диспозитивно правило. Всички останали оплаквания, свързани с неправилност на обжалваното решение, следва да бъдат изрично указани чрез посочване в какво точно се изразяват, за да може въззивният съд да извърши проверка за правилността на първоинстанционното решение до посоченото. В този смисъл са задължителните тълкувателни разяснения на Тълкувателно решение № 1/2013 г., постановено по тълк. дело № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК, т. 1.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Същото е и правилно, като въззивният състав споделя мотивите на първоинстанционния съд, поради което и на основание чл. 272 ГПК препраща към тях. Във връзка с доводите във въззивната жалба следва да се добави и следното:

За основателността на иска с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че е предал процесния имот на ответника въз основа на валидно сключен между тях договор за наем, който е бил прекратен, а в тежест на ответника е да докаже, че е върнал имота на наемодателя.

От представените по делото писмени доказателства се установява, че между страните е сключен договор за наем на недвижим имот от 02.01.2022 г., по силата на който Х. Ц. М. е предала на „С.Д.“ ЕООД фактическата власт върху описания търговски обект за временно възмездно ползване – за срок от 36 месеца, считано от 01.02.2022 г. (в срок до 30.01.2025 г.), срещу месечна наемна цена от 460 евро. Съгласно клаузата на чл. 6 от договора, страните са уговорили три възможности за прекратяване на наемното правоотношение – при изтичане на срока (чл. 6.1), с тримесечно писмено предизвестие от всяка от страните (чл. 6.2), както и едностранно от наемодателя в случай на неизплатени от наемателя такси за наем или консумативи (чл. 6.3).

Съдържанието на сключения договор е ясно и от него несъмнено следва извод, че страните са предвидили възможност за предсрочно прекратяване на договора с предизвестие, като в този смисъл възраженията на въззивника за невъзможност за прекратяване на правоотношението преди изтичане на тригодишния срок са неоснователни.

Обстоятелството, че договорът е сключен като срочен, не изключва във всички случаи правото за прекратяването му преди изтичане на срока, след като страните изрично са предвидили тази възможност в договора, като в случая тя е на разположение както на наемодателя, така и на наемателя. В този смисъл е и трайната съдебна практика (напр. Определение № 1024 от 21.10.2010 г. по гр. д. № 676/2010 г. на ВКС), според която срочният договор за наем, подобно на безсрочния договор за наем, може да бъде прекратен с предизвестие, но само ако тази възможност е изрично уговорена в срочния наемен договор. По делото не се установява ищцата да е злоупотребила с правото си на предсрочно прекратяване на съглашението, предвид събраните гласни доказателства чрез разпит на свидетелката Е.В. К., която твърди, че прекратяване на наемния договор се е наложило поради издадено от общината предписание за събаряне на част от магазина. От друга страна, злоупотребата с право също не би пречатвала прекратяването на договора след изтичане на отправеното предизвестие, а единствено би могла да обоснове възникване в полза на ответника на вземане за обезщетение за вреди – претърпени загуби или пропуснати ползи, в случай че такива са настъпили за наемателя и бъдат доказани от него, доколкото страните не са предвидили неустойка като неблагоприятна последица от неоснователното предсрочно прекратяване на договора от някоя от тях.

По делото е представен имейл с приложен текстови файл, изпратен от Х. М. на имейл адреса на „С.Д.“ ЕООД, посочен в анекс № 1 към договора (л. 10 от делото на СРС) – *****, на който страните изрично са се съгласили, че ще се извършва цялата кореспонденция между тях. Имейлът е изпратен на 29.04.2022 г., като от съдържанието на текстовия файл е видно, че със същия е отправено тримесечно предизвестие за прекратяване на договора. Според заключението на допуснатата СТЕ, електронното съобщение е получено успешно в електронната поща***** на същата дата, като имейлът е действителен и на същия може валидно да се води електронна кореспонденция. Фактът, че по партидата на ответното дружество в търговския регистър е вписан различен имейл адрес, не означава, че ответникът е бил нередовно уведомен за отправеното предизвестие, доколкото с подписания анекс към договора страните изрично са уговорили различен метод за кореспонденция между тях на саморъчно посочения имейл адрес на управителя на ответника. От друга страна, дори и да се приеме, че изявлението за отправено предизвестие не е достигнало до адресата на 29.04.2022 г. (съобразно свидетелските показания на предходния управител на дружеството М.Б.Й., който твърди, че е изписал грешно имейл адреса си в анекса и няма достъп до него), то несъмнено волята на наемодателя за предсрочно прекратяване на договора е станала известна на наемателя в хода на водената между тях (чрез упълномощените им представители) електронна кореспонденция през м. юли 2022 г. (извлечение от която е приложена към отговора на исковата молба) или най-късно с връчване на исковата молба на ответника в хода на настоящия процес. Настоящият въззивен състав споделя доводите на първоинстанционния съд, че изявлението за прекратяване на договора е факт от значение за спорното право, който следва да бъде съобразен на основание чл. 235, ал. 3 ГПК. Възраженията на въззивника в обратен смисъл са неоснователни, като и трайната съдебна практика е категорична, че при иск за предаване държането на нает имот

исквата молба би могла да се счита за предизвестие за прекратяване на наемния договор. В случай, че изпращането или получаването на извънсъдебно отправено предизвестие е оспорено, преписът от исквата молба, връчен на страната, може да бъде разглеждан като предизвестие и след изтичане на уговорения от страните срок (в настоящия случай три месеца) в рамките на съдебното производство, биха настъпили предпоставките на чл. 233, ал. 1 ЗЗД за предаване държането на наетия имот. В този смисъл – Решение № 158/14.12.2009 г. по т. д. № 185/2009 г. на ВКС, ТК, I т. о., Решение № 325/28.04.2010 г. по гр. д. № 498/2009 г. на ВКС, ГК, IV г. о. и др.

С оглед на изложеното, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал съдът намира за доказано, че въз основа на отправено от наемодателя и получено от наемателя тримесечно предизвестие сключеният между тях наемен договор от 02.01.2022 г. е бил прекратен на основание чл. 6.2 от него. След прекратяване на наемния договор наемателят е длъжен да върне вещта (арг. чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД), като задължението му е да върне фактическата власт на наемодателя, като опразни помещенията, освободи ги от имуществото си и предостави достъп до тях на насрещната страна, а не просто да напусне имота. Между страните не се спори, а и от представения приемо-предавателен протокол е видно, че наемодателят е предал фактическата власт на наемателя, като по делото е безспорно, че и към настоящия момент обектът не е върнат на ищцата. Ето защо, следва да се приеме, че всички елементи от фактическия състав на спорното право са доказани, поради което предявеният иск за опразняване на наетото помещение е основателен и следва да се уважи. Като е достигнал до идентични правни изводи, СРС е постановил правилно съдебно решение, което следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора въззиваемият има право на направените по делото пред въззивната инстанция разноски в размер на 500 лв., адвокатско възнаграждение, което на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв следва да бъде присъдено в полза на процесуалния представител. Във връзка с представения от страната списък по чл. 80 ГПК следва да се отбележи, че съобразно Решение на СЕС от 25.01.2024 г. по дело № С-438/22 и Определение № 343/15.02.2024 г. по т.д. № 1990/2023 г. по описа на ВКС, II т.о. минималните размери на адвокатските възнаграждения, определени в Наредба № 1/2004 г., нямат задължителна сила за съда, като съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото пред въззивната инстанция и обема на осъществения във въззивното производство труд от процесуалния представител на въззиваемия по договор за безплатна правна помощ (изготвен и подаден отговор на въззивната жалба и писмено становище без явяване в открито съдебно заседание), съдът определя справедлив размер на възнаграждението му от 500 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 10020/12.06.2023 г., постановено по гр.д. № 41896/2022 г. по описа на СРС, 140 състав.

ОСЪЖДА „С.Д.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „*****“, ул. *****, да плати на адв. Н.П.П. от САК, с личен № *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, вр с чл. 38, ал. 2 ЗАдв сумата от **500 лв.**, адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд при условията на чл. 280, ал. 1 ГПК в едномесечен срок от получаване на препис от страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____