

РЕШЕНИЕ

№ 884

гр. С., 16.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА

при участието на секретаря МАРИЯ АТ. ДРАГАНОВА
като разглежда докладваното от ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА Гражданско дело № 20221110169048 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на И. П. И., ЕГН ***** срещу З. П. Х., ЕГН *****.

Ищецът твърди, че между страните е сключен договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020 г., с нотариална заверка на подписите, с рег. № 9382/08.09.2020 г. на нотариус С.Т. с рег. № 065 на НК и район на действие СРС, съгласно който ищецът като наемодател предоставил за временно и възмездно ползване на ответницата като наемател ОФИС № 53, находящ се в гр. С., Столична община, район В., бул. „А.С. 84, на десети етаж, а последната се задължила да му заплаща наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150 евро на месец (2249,20 лв.), с падеж до 25-о число на месеца, предхождащ този, за който се дължи наемът (чл. 4, ал. 1 от договора). Ищецът посочва, че на 08.09.2020 г., съгласно уговореното в чл. 3, ал. 3 и 4 от договора, предал на ответницата - наемател ползването на недвижимия имот. Твърди, че същата не изпълнила задължението си да заплати наем за месеците септември и октомври 2022 г. Посочва, че договорът продължил да действа до 31.10.2022 г., съобразно уговореното в него. Ищецът претендира наемната цена за м. 09.2022 г. и м. 10.2022 г. на обща стойност 4498,40 лв., а в условията на евентуалност – обезщетение за неизпълнение на договора за наем в същия размер. Моли за уважаване на иска и за присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответницата, с който оспорва предявения иск. Твърди, че не дължи процесните суми, тъй като прекратила договора за наем с четиримесечно предизвестие поради въведените противоепидемични мерки, свързани с пандемията от Ковид-19, представляващи непреодолима сила, на 22.10.2021 г. с уведомително писмо от 22.06.2021 г. и предаване на владението на имота на 29.09.2021 г. с

констативен протокол акт № 115, том IV, рег. № 9819 от 29.09.2021 г. Пзовава се на липсата на изрично възражение от страна на наемодателя срещу прекратяването на договора за наем от 08.09.2020 г., включително по отношение на предаване на владението на имота, с което практически ищецът приел прекратяването на договора. Твърди, че след предаване на владението на имота на 29.09.2021 г. наемодателят ползвал имота лично и го преотдал за ползване на трети лица. Ответницата оспорва договора за наем като нищожен поради липса на форма, противоречие с добрите нрави и противоречие със закона. Моли съда да приеме договора и за едностранно прекратен поради наличие на стопанска непоносимост, настъпила вследствие на непредвидени обстоятелства - пандемията от Ковид-19. Твърди, че в договора не била предвидена възможност за прекратяването му с едностранно изявление от нейна страна, с оглед на което била поставена в неизгодно положение. Доколкото в договора за наем не били предвидени клаузи за прекратяване на договора поради стопанска непоносимост, форсмажорни обстоятелства или чрез предизвестие, а единствената възможност за прекратяване на договора била едностранно от наемодателя, приложение следвало да намерят разпоредбите за неравноправните клаузи в потребителски договори съгласно Директива 93/13/ЕИО. Моли за отхвърлянето на предявения иск, както и да ѝ бъдат присъдени разноските по делото.

Софийски районен съд като взе предвид доводите на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С доклада по делото, който не е оспорен, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК съдът е отделил като безспорни обстоятелствата, че между страните е сключен договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020 г. с нотариална заверка на подписите, с рег. № 9382 на нотариус С.Т., рег. № 065 на НК, с район на действие СРС, по силата на който ищецът И. П. И. – лично и като управляващ съдружник на Адвокатско дружество „И. и А.“ предоставил за временно и възмездно ползване на ответницата З. П. Х., своя собствен ОФИС № 53, находящ се в гр. С., Столична община, район В., бул. „А.С. 84, на десети етаж, по реда, съгласуван между страните в чл. 3, ал. 2 от договора, а ответницата се задължила да заплаща наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150 евро на месец (2249,20 лв.), с падеж до 25-о число на месеца, предхождащ този, за който се дължи наемът – чл. 4, ал. 1.

По делото е представен сключеният между страните договор за наем (л. 8-9) като в него са уговорени условията, при които се прекратява. Съгласно чл. 15, ал. 1 от Раздел VII от договора, същият се сключва за срок до 31.10.2022 г., а съгласно чл. 15, ал. 2, договорът се прекратява по право в случай, че наемателят не изпълни задължението си по чл. 3, ал. 2, ал. 3 или ал. 4. В раздел VIII от договора е предвидено, че наемодателят има право едностранно да прекрати договора, без предизвестие и при нарушение на чл. 10, на чл. 11 или на чл. 12, както и при забава в заплащане на задълженията на наемателя, продължила повече от 7 дни – чл. 19 и чл. 20, в договора не е предвидена възможност за прекратяването му от страна на наемателя, включително с отправяне на писмено предизвестие.

Представено е уведомително писмо от 22.06.2021 г. от ответницата до ищеца,

съгласно което ищецът е уведомен, че ответницата предсрочно прекратява договора за наем, за което отправя четиримесечно предизвестие, поради възникнали непредвидени и непредотвратими обстоятелства от извънреден характер – загуба на доходи вследствие на пандемията от Ковид-19. С писмото ищецът е поканен за постигане на взаимно съгласие във връзка с прекратяването на договора, като в писмото е посочено, че процесният имот ще бъде освободен на 29.09.2021 г.

По делото е представена покана от ответницата до ищеца, в която е посочено, че на 29.09.2021 г. в 17:00 часа ответницата ще напусне имота на адрес: гр. С., бул. „А.С. № 84, ет. 10, офис № 53, поради което кани ищеца да присъства във връзка с предаване на собствеността и на ключовете, като е посочено, че в противен случай те ще бъдат предадени на портиера на сградата.

Представен е констативен протокол № 115, том IV, рег. № 9819 от 29.09.2021 г. на нотариус И.И.Ж. рег. № 701 на НК, с район на действие СРС, в който е удостоверено, че на 29.09.2021 г., в 17:00 часа, нотариусът е присъствал в процесния имот по молба на ответницата, като последната е заявила, че е отправила предизвестие за прекратяване на наемния договор и е поканила ищеца да присъства за подписването на приемо-предавателен протокол и предаване на ключовете. Удостоверено е, че до 17:20 часа ищецът не се е явил, след което ответницата е предала ключовете на портиера на сградата, като е съставен и приемо – предавателен протокол.

Представено е Удостоверение от 30.07.2020 г. по ф. д. № 256/2009 г. по описа на СГС, VI-11 състав, от което се установява, че сдружение с нестопанска цел „И.К.Б.“ е със седалище и адрес на управление, съвпадащи с адреса на процесния имот.

Представени са разпечатки от интернет сайтове, видно от които процесният имот е бил обявен за отдаване под наем, включително и в течение на наемния договор.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема следното от правна страна:

Предявен е осъдителен иск с правна квалификация чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, вр. с чл. 79, ал. 1 ЗЗД, с който се иска ответницата З. П. Х. да заплати на ищеца И. П. И. сумата от 4498,40 лв., представляваща незаплатена наемна цена за м. 09.2022 г., с падеж на 25.08.2022 г., и за м. 10.2022 г., с падеж на 25.09.2022 г., дължима по договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020 г., с нотариална заверка на подписите, с рег. № 9382/08.09.2020 г. на нотариус С.Т., с рег. № 065 на НК, евентуално съединен с осъдителен иск с правна квалификация чл. 79, ал. 1, вр. чл. 82 ЗЗД – за заплащане на обезщетение за неизпълнен договор в същия размер.

В тежест на ищеца по така предявения иск е да докаже следните релевантни факти: сключен между страните валиден договор за наем на процесния имот; че в качеството си на наемодател е изпълнил задълженията си по договора за наем, т. е. че е изпълнил задължението си да предаде наетата вещ в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета; размера на наемната цена и настъпването на изискуемостта на вземанията.

В случай на доказване на горните обстоятелства от ищеца, в тежест на ответницата е да докаже своевременно изпълнение на задължението си за заплащане на наемната цена, респективно за прекратяване на договора за наем поради непреодолима сила и/или стопанска непоносимост, или че същият е нищожен на заявените в отговора на исковата молба основания – поради неравноправност, противоречие със закона, накърняване на добрите нрави, поради липса на съгласие.

Договорът за наем, чиято регламентация се съдържа в разпоредбите на чл. 228 - чл. 239 ЗЗД не е формален и писмената форма не е условие за неговата действителност. Следователно преценката на съда за възникването и съществуването на договорно правоотношение между страните не е обвързана с изискване за спазване на писмената форма. Сключването на договора може да бъде установено с всички допустими от ГПК доказателствени средства. Въз основа на събраните доказателства съдът приема, че между страните е налице наемно правоотношение през исковия период, по силата на което ищецът е предал за ползване на ответницата процесния имот, а ответницата като наемател се е задължила да плаща месечния наем в размер на левовата равностойност на 1150 евро на месец (2249,20 лв.) в определения срок.

Ответницата твърди, че договорът е бил прекратен на 22.10.2021 г. с уведомително писмо от 22.06.2021 г. и предаване на собствеността на 29.09.2021 г. с констативен протокол от същата дата.

Съдът счита възражението на ответницата за предсрочното прекратяване на договора за наем за неоснователно. Разпоредбата на чл. 238 ЗЗД урежда възможността за прекратяване на безсрочно наемно правоотношение, според която „ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден“. Не е спорно по делото, че сключеният между страните договор е с определен срок – до 31.10.2022 г. Срочният договор за наем може да бъде прекратен с предизвестие, преди изтичане на уговорения срок, само ако тази възможност е изрично уговорена между страните по него (в този смисъл решение № 67/28.01.2002 г. по гр. д. № 968/2001 г. по описа на ВКС, V г. о., решение № 15/08.09.2010 г. по т. д. № 395/2009 г. по описа на ВКС, II т. о. и др.). Видно от представения по делото договор за наем такава възможност не е била предвидена в него, не е предвидена уговорка, позволяваща на наемателя едностранно да прекрати правоотношението с предизвестие. Съгласно чл. 20а, ал. 2 ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. С оглед гореизложеното и изричното противопоставяне от страна на наемодателя за прекратяването на договора (с молба от 26.01.2023 г. ищецът е заявил, че договорът е продължил да действа до изтичане на срока му на 31.10.2022 г.), съдът счита, че договорът е продължил да действа до 31.10.2022 г., а изявлението на ответницата за предсрочното му прекратяване не е породило действие и последиците, целени от ответницата. Страните са дължали изпълнение на насрещните си престации по договора до уговорената в същия крайна дата, съответно ответницата –

заплащане на наемната цена. Без значение е фактът, че ответницата е предала ключовете от имота и че не го е ползвала, тъй като между страните е съществувало наемно правоотношение и вещта е била предадена на ответницата, като от нейната воля е зависело дали да я ползва. Ирелевантни са и обстоятелствата, че кантората е била обявена за наемане, включително и по време на наемния договор между страните, както и че на нейния адрес е бил регистриран адресът на управление на Сдружение с нестопанска цел „И.К.Б.“, тъй като по делото се установи, че ответницата не е била възпрепятствана да ползва имота, а и няма данни същият действително да е отдаден под наем, респективно ползван от трето лице. Обстоятелството, че ответницата сама е напуснала офиса не я освобождава от задължението за заплащане на наемната цена, при условие, че между страните не е било постигнато съгласие за прекратяване на договора за наем преди изтичане на срока му.

Неоснователни са доводите на ответницата за нищожност на договора поради настъпила стопанска непоносимост. На това основание договорът може да бъде прекратен единствено по исков ред за в бъдеще. Позоваването на стопанска непоносимост става по съдебен ред чрез предявяване на иск за изменение или прекратяване на съществуващия договор или на отделни негови клаузи, а правната промяна в отношенията настъпва от момента на влизане в сила на съдебното решение и не засяга правата и задълженията, възникнали за страните преди това. В хода на производството по делото ищецът, поискал прекратяване или изменение на договора, следва да докаже всички условия за позоваване на стопанската непоносимост – обективно, непредвидимо изменение на икономическите условия, което прави изпълнението на договора несправедливо и в противоречие с добросъвестността. В случая ответницата посочва, че е предявила такъв иск (чл. 307 ТЗ) по друго дело, което е било прекратено поради недопустимост с влязло в сила определение на ВКС от 23.05.2022 г., поради което съдът не следва да обсъжда така релевираното възражение за неизпълнение поради настъпила „стопанска непоносимост“ по същество в настоящото производство.

По възраженията на ответницата за настъпили обективни причини, предопределили невъзможността ѝ за престация, следва да се посочи, че обективната невъзможност за изпълнение освобождава длъжника от задължението да престира, когато причините стоят извън него и са такива, за които той не отговаря съгласно разпоредбата на чл. 81 ЗЗД. Изложените твърдения от ответницата, че е в обективна невъзможност за изпълнение, поради пандемията от Ковид-19 не обосновават извод за наличие на практически и правно непреодолимо препятствие, което при сключване на договора да не е могло да бъде предвидено от ответницата, доколкото договорът е сключен на 08.09.2020 г. в период след въвеждане на противоепидемичните мерки във връзка с Ковид-19. Ето защо съдът приема и това възражение за неоснователно.

На следващо място ответницата твърди, че сключеният договор е нищожен или съдържа нищожни клаузи, позовавайки се на Директива 93/12/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 г. относно неравноправни клаузи в потребителски договори. Следва да се посочи, че в настоящия случай не е налице потребителски договор и ответницата няма качеството

потребител по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП. По смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП потребител е всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по този закон действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност. В настоящия случай ответницата не попада в кръга потребители по смисъла на цитираната норма, тъй като самата тя твърди, а и от представените по делото доказателства, че установява, че е адвокат и процесният имот, предмет на договор за наем, представляващ офис, е свързан с осъществяваната от нея дейност. По делото е представено уведомително писмо от 22.06.2021 г., в което ответницата изрично е посочила причините, поради които е поискала прекратяването на договора за наем от 08.09.2020 г., а именно - намаления обем от работа и прекратяване на договорите за абонаментно обслужване на клиентите на ответницата, което е довело до спад в доходите и необходимост от съкращаване на персонал, който към момента на сключване на договора бил от 5 човека, поради което към момента на писмото на ответницата се налагало да работи от вкъщи и не можела да ползва офиса по предназначение. Доколкото видно от представените доказателства се установява, че процесният недвижим имот е офис, в който длъжникът е изпълнявал дейността си по занятие, то не може да се приеме, че ответницата има качеството потребител, поради което не следва да се ползва със защитата, предвидена в ЗЗП по отношение на конкретната сделка. Освен това, процесният наемен договор не е типизиран и не е изготвен от икономически по-силен субект, а страните са имали възможност свободно да определят неговото съдържание, включително начините на прекратяване, като не са били длъжни да го сключат. Предвид изложеното, съдът приема, че не се касае за потребителски договор и същият не е нищожен, включително поради неравноправни клаузи, поради което ответницата дължи изпълнение. За пълнота по отношение на възражението на ответницата за нищожност на клаузите от договора по чл. 18 и чл. 19, предвиждащи заплащането на неустойка следва да се посочи на първо място, че по настоящото дело не са заявени претенции за неустойка и на следващо място дори същите да се явяват нищожни, то с оглед разпоредбата на чл. 26, ал. 4 ЗЗД това няма да доведе до нищожност на целия договор за наем от 08.09.2020 г.

Във връзка с изложените твърдения за нищожност на договора, съдът приема, че не се констатира договорът да е сключен в противоречие със закона – чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД или при липса на форма по чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД. Както се посочи, договорът за наем е неформален, тъй като за валидното му сключване не се изисква спазване на някаква форма. Той може да се сключи в писмена, устна форма или с конклюдентни действия. Форма е нужна единствено за доказване и се изисква единствено с оглед последиците по чл. 237, ал. 2 ЗЗД. С постигане на съгласие за вещта, която се наема и наемната цена, която ще се заплаща, договорът се счита за сключен. В случая, договорът е и с нотариална заверка на подписите и съответства на горепосочените параметри, поради което възражението за липса на форма е изцяло неоснователно. На следващо място, накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД е налице, когато се нарушава правен принцип, който може и да не е законодателно изрично формулиран, но спазването му е проведено чрез създаване

на други разпоредби от действащото право. Такива са принципите: 1/ на справедливостта; 2/ на добросъвестността в гражданските и търговските отношения и 3/ на предотвратяване на неоснователното обогатяване, намерили израз в отделни правни норми (чл. 20 ЗЗД, чл. 289, чл. 302 и чл. 307 ТЗ и др.). В случая не се установява нарушаване на горепосочените принципи. В съответствие с принципа за свобода на волята – чл. 9 ЗЗД страните са уговорили предмета на договора и насрещните си права и задължения, като обстоятелството, че в договора не е включена уговорка за предсрочно прекратяване на договора от страна на наемателя не води до извод за нарушаване на тези принципи, доколкото зависи от консолидираната обща воля на страните. Предвид изложеното, съдът приема, че договорът за наем валидно е обвързвал страните до 31.10.2022 г.

По делото се установи, че наемната цена за м. 09.2022 г., с падеж 25.08.2022 г. и за м. 10.2022 г., с падеж 25.09.2022 г. е в общ размер от 4498,40 лв. (левовата равностойност на 2 х 1150 евро), като ответницата не доказва да е заплатила наемната цена на уговорените падежи, поради което искът следва да бъде уважен изцяло.

С оглед уважаването на главния иск, съдът не дължи разглеждане и произнасяне по предявения евентуален иск.

По разноските:

Предвид изхода на спора, право на разноски има само ищецът. Съобразно чл. 78, ал. 1 ГПК и представения по делото списък по чл. 80 ГПК, ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищеца направените по делото разноски в размер на 1679,94 лв., от които 179,94 лв. - държавна такса и 1500 лв. - адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Софийски районен съд, Гражданско отделение, 48 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. С., ул. „Д.“ № 33 и съдебен адрес: гр. С., ул. „А.“ № 33А, ет. 1, офис 131, да заплати на И. П. И., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „А.П.“ № 61, ет. 2, ап. 5, и съдебен адрес: гр. С., ул. „У.Г.“ № 6, вх. Б, ет. 1, ап. 2, сумата от 4498,40 лв., представляваща незаплатена наемна цена за м. 09.2022 г. и за м. 10.2022 г., дължима по договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020 г., с нотариална заверка на подписите, с рег. № 9382/08.09.2020 г. на нотариус С.Т. с рег. № 065 на НК и район на действие СРС, за обект: офис № 53, находящ се в гр. С., Столична община, район „В.“, бул. „А.С. № 84, на десети етаж.

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. С., ул. „Д.“ № 33 и съдебен адрес: гр. С., ул. „А.“ № 33А, ет. 1, офис 131, да заплати на И. П. И., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „А.П.“ № 61, ет. 2, ап. 5, и съдебен адрес: гр. С., ул. „У.Г.“ № 6, вх. Б, ет. 1, ап. 2, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 1679,94 лв. - направени по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчването на

страните пред Софийски градски съд с въззивна жалба.

Съдия при Софийски районен съд: _____