

РЕШЕНИЕ

№ 1722

гр. Плевен, 07.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милена Св. Томова

при участието на секретаря АНЕТА ХР. ЙОТОВА
като разгледа докладваното от Милена Св. Томова Гражданско дело №
20234430105248 по описа за 2023 година

Производството е по иск с правно основание чл.233, ал.1 от ЗЗД.

В Плевенският районен съд е постъпила искова молба от Институт по фуражните култури с ЕИК ***, с адрес: гр.Плевен, ул.“Ген.Иван Вазов“, №89, представляван от ДП.И.Н., чрез адв.Н. Д. от АК-Плевен против „А1 Тауърс България“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Кукуш“, №1, в която се твърди, че на 25.06.2008г. между ищеца, от една страна, като наемодател и търговско дружество „Мобилтел“ ЕАД от друга, като наемател, бил сключен договор за наем за ползване на част от описан недвижим имот - площ от покривното пространство на административната сграда на Институт по фуражните култури, на адрес в гр.Плевен, ул. “Генерал Владимир Вазов“, №89, построена в УПИ III в кв.811 по плана на града. Излага се, че в изпълнение на сключения договор за наем, ищеца изпълнил задължението си, предоставяйки държането на имота. Сочи се, че наемателят монтирал на него свои телекомуникационни съоръжения - базова станция GSM / UMTS, антени и др.

Излага се, че с анекс №2 от 30.03.2021 г. към гореописаният договор за наем, страните по същия се съгласили, че считано от 02.02.2021 г., в резултат

на приключила процедура по преобразуване — отделяне чрез учредяване, всички права и задължения произтичащи от договора за наем от 25.06.2008 г. с праводателя „А1 България“ ЕАД, ЕИК *** се поемали от правоприемника — „А1 Тауърс България“ ЕООД, ЕИК ***, като навсякъде в договора за наем от 25.06.2008г. наемателя „А1 България“ ЕАД се заменял със своя правоприемник „А1 Тауърс България“ ЕООД. Със същият анекс бил променен и чл.5 от договора за наем, и бил продължен срокът на действие на същия с нови 5 години.

В чл.5 ал.2 от договора, страните изрично се договорили за това, че „наемната цена по ал. 1 ще бъде актуализирана в началото на всяка година, съобразно официалния индекс на инфлация, обявен от Националния статистически институт на Р. България за предходната година. Актуализацията ще се извършва с анекс към договора.“

С писмо, изходящо от ищеца с № ***-1 от 03.11.2022 г., наемодателя отправил писмена покана до наемателя за актуализиране на наемната цена по договора за наем, съгласно уговореното в чл.5 ал.2 и за подписване на допълнително споразумение /анекс/ в тази връзка. В поканата си изложил подробна мотивация за причините, налагащи актуализация на наемната цена и наличието на изрично предвидено договорно основание за това, съгласно чл.5 ал.2 от процесния договор за наем. Твърди се, че наемателят не отговорил на тази покана.

Навеждат се доводи, че съгласно чл.28, ал.1, б.„в“ от договора за наем, всяка от страните имала право да развали едностранно договора за наем при неизпълнение на задължения на другата страна, по реда на чл.87 от ЗЗД. С изрично писмено уведомление изх. №***-1/03.04.2023 г., ищеца отправил до ответното дружество отново покана за изпълнение на чл.5 ал.2 от договора за наем, чрез подписване, в определен разумен срок, на анекс за актуализиране на наемната цена, като уведомил изрично ответника, че при неизпълнение на горното прекратявал действието на договора за наем, с изтичане на едномесечен срок от получаването на уведомлението.

Твърди се, че било изпратено за връчване с обратна разписка и получено от ответника на 04.04.2023 г. Ответникът, обаче, не осигурил представител в указания срок за подписване на анекс в изпълнение на чл.5 ал.2 от договора. Предвид това, според ищеца, действието на процесния

договор за наем било прекратено с изтичане срока на отправеното писмено предизвестие, т.е. считано от 05.05.2023 г.

Излага се, че съгласно чл.25 от договора за наем, след прекратяване действието на договора, наемателят бил длъжен в срок до 2 месеца да демонтира всички съоръжения и уреди, да възстанови първоначалното състояние на имота и го върне/предаде на наемодателя. Ответникът обаче не освободил и предал наетия имот и до момента на завеждане на исковата молба.

Като следствие от изложеното се отправя искане за постановяване на решение, с което да бъде осъден ответника да предаде на ищеца фактическата власт и държането на процесния имот

Ответникът е депозирал писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК, с който оспорва исковата претенция. Оспорва да е настъпило прекратяване / респективно разваляне на процесния договор. Навеждат се доводи, че ищеца поискал увеличение на наемната цена със 128 процента, а инфлацията за 2021г. била 7.6 процента. С изпратеното от ищеца уведомление от 03.11.2022г., същият поискал сключване на анекс при наемна цена в размер на 2240 лева на месец без ДДС, считано от 01.01.2023г., т.е. повече от трикратно увеличение с над 200 процента.

Твърди се, че в посоченото уведомление наемодателя поискал среща, на която ответното дружество се отзовало и сочено лице Д. Д. се срещнал с представител на ищеца. На срещата било предложено подписване на анекс за посочената многократно завишена сума, поради което ответника счита, че бил поставен в обективна невъзможност да подпише такова съглашение. Счита също така, че анекса следвало да се сключи на адреса на ответното дружество, съгласно чл. 68 от ЗЗД.

Навеждат се още доводи, че съгласно чл. 81 от ЗЗД длъжникът не отговарял, ако невъзможността за изпълнението се дължала на причина, която не можела да му се вмени във вина, както било в случая. С поведението на ищеца, включващо искане за подписване на анекс с многократно завишена сума, а не с договорената, се доказвала и забавата на ищеца като кредитор по отношение на изпълнение на задължението за сключване на анекс за индексация. Съгласно чл. 95 от ЗЗД кредиторът бил в забава, когато неоправдано не приемел предложеното му от длъжника изпълнение или не

дадал необходимото съдействие, без което длъжникът не би могъл да изпълни задължението си. Такъв бил и процесният случай, тъй като ищецът настоявал да се сключи анекс с различна от уговорената сума, поради което не бил дал съдействие. Също така не приел подписването на анекс с действителната сума. На основание чл. 96 от ЗЗД, когато кредиторът бил в забава, рискът преминавал върху него, като ако и длъжникът бил в забава, той се освобождавал от нейните последици.

При тези обстоятелства, според ответника, процесния договор бил останал действащ и съгласно чл. 5, ал. 3 от същия, считано от 01.04.2021г. се считал продължен за нови 5 години- до 01.04.2026г. Поради това ответното дружество държало имота на валидно облигационно основание и не дължал връщането му.

Съдът като прецени събраните в хода на производството писмени доказателства и обсъди доводите на страните намира за установено следното от фактическа страна :

Установява се от представения препис на Договор за наем от 25.06.2008г., че същия е бил сключен между ищеца „Институт по фуражни култури – Плевен“, като наемодател и „Мобилтел“ ЕАД с ЕИК ***, като наемател, чийто правоприменик се явява ответника „А1 Тауърс България“ ЕООД. Предмет на правоотношението, според обективизираното в чл.1 от договора, се явява обект, представляващ 20кв.м. от покривното пространство на административна триетажна лабораторна сграда, състояща се от три корпуса, построена в УПИ III, кв.811 по плана на гр.Плевен, ул.“Генерал Владимир Вазов“, №89, за монтиране и използване на телекомуникационни съоръжения, описани в чл.19, ал.1 от съглашението.

Видно е от отразеното в чл.5, ал.1 от договора, че страните по правоотношението са уговорили месечна наемна цена в размер на 200 евро по курса на БНБ в деня на издаване на фактура от наемодателя, като ДДС се начислява отделно върху сумата. В чл.5, ал.2 е обективирана уговорка, че наемната цена се актуализира съобразно обявления от НСИ за предходната година положителен индекс на инфлация, след изтичане на три години от подписване на договора.

В чл.6 страните са отразили уговорката си, че цената ще се заплаща на календарно тримесечие – авансово в срок от 5 работни дни, считано от датата

на получаване на фактурата, издадена от наемодателя, но не по-рано от 1-во число на съответното календарно тримесечие.

Според обективизираното в чл.9 от писменото съглашение, наемодателят се задължил до 10-то число от първия месец на календарния тримесечен период да предоставя на наемателя фактура за предоставеното ползване и за дължимата наемна цена.

Съгласно отразеното в чл.25 от договора, след прекратяване действието на договора, наемателят е длъжен в срок до 2 месеца да демонтира всички уреди и съоръжения, да възстанови първоначалното състояние на имота, като се вземе предвид нормалното износване, и го върне на наемодателя с приемо-предавателен протокол, като до съставянето на такъв, наемателят се задължава да заплаща наемната цена.

Срокът на наемното правоотношение е бил определен на 5 години, считано от подписване на договора, според обективизираното в чл.27. Като основания за прекратяването му, страните са предвидили –взаимно съгласие, изразено в писмена форма; едностранно от страна на наемателя при посочени условия и от всяка от страните – при неизпълнение на задължения на другата страна по реда на чл.87 от ЗЗД.

Видно е от отразеното в чл.29, че страните са се съгласили договора да продължи автоматично действието си за същия период, ако никоя от страните не уведоми другата, че желае договора да бъде прекратен най-късно 2 месеца преди изтичане на срока на действие на договора.

Установява се от представения препис на Анекс №1 от 06.12.2012г. към процесния договор, че страните по него са се споразумели наемната цена за периода 01.01.2013г. – 31.12.2014г. в размер на 4800 евро без ДДС да бъде изплатена на наемодателя в срок от 5 работни дни, считано от датата на получаване на фактурата.

От приложения препис на Анекс към процесния договор с №2 от 30.03.2021г. е видно, че е бил сключен между страните по настоящото дело – Институт по фуражни култури – Плевен“ и „А1 Тауърс България“ ЕООД, като правопреемник на „А1 България“ ЕАД (при преобразуване, чрез отделяне, като част от имуществото на преобразуващото се дружество са и елементите на физическа инфраструктура, разположени в съответствие с процесния договор за наем). Постигнато е било съгласие за наемна цена в размер на 700

лв. без ДДС месечно. Според обективизираното в чл.2, ал.2, страните са се съгласили тази наемна цена да бъде актуализирана в началото на всяка година, съобразно официалния индекс на инфлация, обявен от Националния статистически институт на Република България за предходната година, като актуализацията се извършва с анекс към договора.

Страните по правоотношението са постигнали съгласие също така определения в чл.27 от първоначалния договор срок да се продължи с нови 5 години, считано от 01.04.2021г.

От представения препис на уведомление – покана с изх. №***/03.11.2022г. се установява, че ищеца е уведомил ответника, че отчитайки и съобразявайки обявления от НСИ индекс на инфлация за периода 30.03.2023г. до 03.11.2022г., наемната цена се променя на 1600лв. месечно без ДДС, на основание чл.5, ал.2 от договора за наем, считано от 01.01.2023г., като го е поканил да изпрати представител в срок до 30.11.2022г. за сключване на анекс в този смисъл.

Видно е от приложения препис на Уведомление с изх.№13468980-1/03.04.2023г., че наемодателя е поканил наемателя в срок до 28.04.2023г. да се проведе среща на адреса на наемодателя за подписване на анекс към процесния договор за наем за актуализиране на наемната цена на 2240лв. без ДДС на месец, считано от 01.01.2023г. Посочил е, че в случай, че в посочения срок не бъде подписан анекс между страните за увеличение на наемната цена, прекратява едностранно договора, като уведомлението се счита и за едномесечно предизвестие за прекратяване на облигационната връзка.

Ответникът не оспорва твърдението на ищеца, че посочените уведомления са му били връчени, последното от които на 04.04.2023г.

От изслушаното в о.с.з. на 24.11.2023г. заключение по допуснатата съдебно-икономическа експертиза се установява, че размерът на официалния индекс на инфлация, обявен от Националния статистически институт за 2021г. е 7,60% и след индексирание на наемната цена от 700лв. с този индекс се получава сума в размер на 753,20лв.

Установява се още от експертното заключение, че размерът на официалния индекс на инфлация, обявен от Националния статистически институт за 2022г. е 15,60%. След индексирание на цената, получена с индекса на инфлацията за 2021г. от 753,20лв. с индекса за 2022г. от 15,1% се

установява наемна цена от 866,93лв. без ДДС.

Съдът възприема експертното заключение, като обективно, компетентно и неоспорено от страните.

В хода на производството по делото са събрани и гласни доказателства по искане на страните.

Свидетелят Д. А. Д., сочен от ищеца излага в показанията си, че работел като юрисконсулт в „А1 България” ЕАД, но имал пълномощно, с което работел и за „А1 Тауър България”. Твърди, че през м.април 2023г. осъществил среща със служители на наемодателя по процесния договор по повод получено при наемателя писмо за индексирание на наемната цена, но със сума, която надвишавала получената такава при прилагане на индекса на инфлация, обявен от НСИ. Сочи, че срещата се състояла в кабинета на директора и зам.директора. Излага, че той предлагал да се сключи анекс с взаимни отстъпки, но наемодателя претендирал увеличение, което надхвърляло значително това, което се предвиждало в договора. Пояснява, че служителите, с които разговарял задали много въпроси във връзка с представителната му власт по отношение на наемателя, но т.к. не очаквал да се усъмнят в това не носел в себе си пълномощно, като казал, че можел да го изпрати сканирано по ел.поща. Сочи също, че не бил водил официална кореспонденция по повод увеличението на наемната цена и не бил подготвил проект на анекс.

Свидетелката Д.В.Р., сочена от ответника, излага в показанията си, че работела при него като технически сътрудник на директора. Твърди, че на 24 април 2023г. св.Д. Д. посетил кабинета на директора на Института по фуражни култури, представяйки се, но когато поискали да представи пълномощно да представлява наемателя, заявил, че го бил забравил и щял да го изпрати по имейл. Казал, че не бил упълномощен да подписва договор и да води преговори. Не представил и писмен проект на анекс. Свидетелката пояснява, че при сключване на предходни анекси по процесното правоотношение водели предварително кореспонденция по електронна поща и при постигане на съгласие подписвали писмено съглашение. В този случай обаче нямало никаква кореспонденция от страна на ответника или някакъв официален отговор на изпратените покани.

Съдът кредитира показанията и на двамата свидетели, при отчитане на

отношенията им със страните, т.к. в тях се излагат лични възприятия и не си противоречат, а кореспондират помежду си.

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

Установи се от обсъдените доказателства, че между ищеца и праводател на ответника е възникнало облигационно правоотношение по сключен наемен договор. С оглед установеното от представения анекс, подписан на 30.03.2021г., несъмнено за страните по настоящото дело е било, че са обвързани от тази договорна връзка, според елементите ѝ, закрепени в сключения на 25.06.2008г. наемен договор и сочения анекс.

Обвързващият ги договор за наем е срочен – с уговорен на 30.03.2021г. пет годишен срок, считано от 01.04.2021г., т.е. до 01.04.2026г.

Възможностите за прекратяване на този договор преди уговорения срок са предвидените в чл.27 от съглашението от 25.06.2008г. – по взаимно съгласие, изразено в писмена форма; едностранно от страна на наемателя при посочени условия и от всяка от страните – при неизпълнение на задължения на другата страна по реда на чл.87 от ЗЗД.

Законът – в разпоредбата на чл.238 от ЗЗД, урежда възможността за прекратяване на безсрочно наемно правоотношение. Срочният договор за наем, обаче, може да бъде прекратен с предизвестие, преди изтичане на уговорения срок, само ако тази възможност е изрично уговорена между страните по него. В настоящият случай, с оглед уговорката в процесния договор, никоя от страните по него не би могла да прекрати наемното правоотношение едностранно на безвиновно основание. И в същото време, всяка от тях е могла единствено да развали облигационната връзка при условията на чл.87 от ЗЗД, което е и изрично посочено в договора, но дори да не беше, възможността се следва от Закона. Предпоставките за това са уредените в сочената норма: да е налице неизпълнение на договорно задължение на другата страна; неизпълнението да е виновно, и кредиторът, упражняващ правото на разваляне да е изправен.

В настоящия случай, с оглед установеното от обсъдените доказателства, съдът намира, че ищеца не доказва осъществяване на сочените предпоставки за законосъобразно упражняване на правото му да развали договора.

Това е така, т.к. наемодателят – кредитор, който е предприел упражняване на това право, не е бил изправен. Същият е иницирал актуализация на наемната цена в противоречие с уговореното в писменото съглашение, обвързващо страните. Същите са уговорили предвидимо и напълно ясно начина на изчисляване на актуална наемна цена за всяка календарна година – съобразно официалния индекс на инфлация, обявен от Националния статистически институт за предходната година. При такава уговорка, всяка от тях може да направи съответното изчисление на дължимата наемна цена от първо число на месец януари на съответната календарна година. Това не налага и непременно водене на преговори. Такива биха били необходими в случай, че се уговаря наемна цена, различна от уговорената и регламентирането ѝ може да стане единствено при съвпадане воите на двете страни. В случай, че наемателя не е съгласен на предлаганата от наемодателя по-висока цена от изрично уговорената, неподписването на анекс по такова предложение не би могло да му се вмени като неизпълнение произтичащо от договора задължение.

Наемодателят би бил изправен, в случай, че е предложил подписване на анекс за наемна цена, съответна на уговореното в съглашението от 30.03.2021г., която считано от 01.01.2022г. е следвало да бъде 753,20лв. без ДДС, а считано от 01.01.2023г. 866,93лв. без ДДС. И при неизпълнение на задължението на наемателя да подпише такъв анекс, това негово поведение би се квалифицирало като виновно неизпълнение на задължението му, произтичащо от договора.

Предвид на това, че наемодателя не е бил изправен, отправяйки волеизявлението си за разваляне на договора, то и правоотношението не е било законосъобразно развалено, а продължава да обвързва страните.

Следва да се посочи, че в случая не е налице забава на кредитора по чл.95 от ЗЗД. По отношение на уговореното задължение и за двете страни да подписват анекс за актуализираната наемна цена не се установи да е бил изготвен такъв проект от наемателя, подписан от него и предоставен за подпис на наемодателя. При отказ на последния в такава хипотеза, поведението му може да се квалифицира като забава за изпълнение на това задължение. В същото време задължението за плащане на наемна цена в размера според актуализацията ѝ за всяка календарна година лежи в тежест

на наемателя, независимо от подписването на анекс. Това е така, т.к. начина на изчисляването ѝ е ясно разписан в договора. Фактът дали е подписан анекс и издадена фактура от наемодателя е от значение единствено за това дали наемателя е изпаднал в забава за плащането ѝ.

Съгласно разпоредбата на чл.233, ал.1 от ЗЗД, в тежест на наемателя лежи задължението за връщане на вещта, предмет на наемния договор, след прекратяването му. Доколкото в случая не се установи законосъобразно разваляне на договора от страна на наемодателя, в тежест на наемателя не е възникнало задължението по чл.233, ал.1 от ЗЗД.

Ето защо, предявената искова претенция се явява неоснователна и недоказана и следва да се отхвърли като такава.

С оглед изхода на производството и на основание чл.78, ал.3 от ГПК ищеца дължи на ответника направените по делото разноси в размер на 250лв. за вещо лице и 40лв. за свидетел и за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100лв., определено по правилото на чл.78, ал.8 от ГПК, във вр. с чл.23, т.3 от НПП или общо 390лв.

При условията на чл.315, ал.2 от ГПК решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от датата, на която съдът е посочил, че ще обяви решението си.

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от Институт по фуражните култури с ЕИК ***, с адрес: гр.Плевен, ул.“Ген.Иван Вазов“, №89, представляван от ДП.И.Н. против „А1 Тауърс България“ ЕООД, ЕИК ***0, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Кукуш“, №1, ИСК с правно основание чл. 233, ал.1 от ЗЗД, за осъждане на ответника ДА ПРЕДАДЕ на ищеца държането на следния имот, предмет на Договор за наем от 25.06.2008г., изменен с Анекс №2 от 30.03.2021г. : площ от покривното пространство на административната сграда на Институт по фуражните култури Плевен, която сграда се намира на адрес гр.Плевен, ул. “Генерал Владимир Вазов“ №89, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал.3 от ГПК Институт по фуражните култури с ЕИК ***, с адрес: гр.Плевен, ул.“Ген.Иван Вазов“, №89,

представляван от ДП.И.Н. ДА ЗАПЛАТИ на „А1 Тауърс България“ ЕООД, ЕИК ***0, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Кукуш“, №1, сумата от 390 лв., представляваща деловодни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Плевенски Окръжен съд в двуседмичен срок, считано от 08.12.2023г.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____