

РЕШЕНИЕ

№ 90

гр. Бургас, 24.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Десислава Д. Щерева
Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова
като разгледа докладваното от Янко Н. Новаков Въззивно търговско дело № 20232001000172 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс.

С Решение № 67 от 08.03.2023 г., постановено по търговско дело № 20222100900039/2022 г. на Окръжен съд – Бургас, са отхвърлени следните искове на „ОК Груп 29“ ЕООД, ЕИК 204059440, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район Подуяне, ж.к. „Васил Левски“, ул. „Дряновски Манастир“ №41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Адам Мицкевич“ № 3, ет. 1, офис № 3 - адв. Л. Ц. против С. Х. Х., ЕГН *****, с адрес: гр. Несебър, ул. *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „Веслец“ № 2, ет. 2, ап. 2 – адв. Г. Г.:

- за връщане на сумата от 66000 лева, представляваща платена на отпаднало основание цена по развален договор от 14.02.2017 г. за наем на недвижим имот (самостоятелен обект в сграда с кадастрален идентификатор 51500.501.342.1.3 - заведение за обществено хранене - кафене с административен адрес гр. Несебър, ул. *****, ет. 0), ведно със законната лихва, считано от завеждането на делото на 14.02.2022 г. до окончателно изплащане;

- за заплащане на сумата от 198000 лева, представляваща неустойка по чл. 11, ал. 2 от договора за наем, ведно със законната лихва, считано от завеждането на делото на 14.02.2022 г. до окончателно изплащане.

С Определение № 474 от 20.05.2023 г., постановено по същото дело, е отхвърлена молбата на процесуалните представители на ответницата за

изменение на решението в частта за разноските по реда на чл. 248 от ГПК с присъждане на адвокатско възнаграждение за процесуално представителство по реда на чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата.

Ищецът „ОК Груп 29“ ЕООД е подал въззивна жалба против решението като е изложил доводи за неговата неправилност поради противоречие с материалния закон, допуснати съществени процесуални нарушения и необоснованост.

В първото по делото заседание съдът се произнесъл по уточняваща молба, във връзка с която допълнил доклада си по чл.146 от ГПК относно правната квалификация, но не направил разпределяне на доказателствената тежест между страните. Неправилни били мотивите на решението, че ищецът - наемател трябвало да установи, че не бил допуснат в наетия имот след края на туристическия сезон през 2017 г., тъй като се касало за отрицателен факт. Така решението било постановено в нарушение на чл.127 ГПК. Независимо от това ищецът бил ангажирал гласни и писмени доказателства, че ответницата предоставила имота на трети лица. Затова той развалил договора като платената наемна цена се явявала получена на отпаднало основание и подлежала на връщане по чл. 55, ал.1, предл. III от ЗЗД.

Дължима била и неустойката по чл. 11, ал. 2 от договора в размер на двойния наем за целия срок на договора – 198000 лева.

Неоснователно било възражението за прекомерност на неустойката. Освен присъщата ѝ обезпечителна и обезщетителна функция, тя имала и санкционен характер. В настоящия случай били доказани значителни вреди, тъй като било закупено оборудване, заплатен бил наем за продължително време занапред и бил сключен договор за сътрудничество с трето лице.

В решението не били обсъдени ангажираните от ищеца гласни и писмени доказателства, включително и отправеното от него писмено уведомление от 16.06.2021 г., с което другата страна била поканена да изпълни задълженията си.

Жалбата е оспорена от ответницата С. Х. с нарочен писмен отговор.

Ищецът нямал възражения по доклада на съда. Въпреки оплакванията за неразпределена доказателствена тежест, той нямал нови доказателствени искания. Сам преустановил извършването на търговска дейност в наетото помещение и оставил там само лични вещи и търговско оборудване. На същия административен адрес била извършвана търговска дейност и от други лица, които обаче експлоатирали други обекти - витрина за сладолед, пицария с отделен вход и самостоятелна кухня. Договорът бил прекратен по искане на ищеца едва на 15.06.2021 г., поради което дотогава той дължал плащане на наемната цена. От сключването на договора до прекратяването му изминали 52 месеца, за които били дължими 85800 лева, надхвърлящи претендираната сума с 19800 лева. От друга страна неправилно първоинстанционният съд приел, че ищецът доказал, че е извършвал

плащания на наема. Представените в тази връзка разписки били подписани от трето лице, разпитано като свидетел. То обаче дало показания, които противоречали на постъпилата по делото писмена информация от НАП. Съдът не разяснил доказателствената тежест за установяване на факти, удостоверени с частни свидетелстващи документи, неподписани от ответницата. Не били обсъдени и възраженията за изтекла погасителна давност. Правилни обаче били разсъжденията за недължимост на дирената неустойка по чл. 11, ал. 2 от договора. Тази клауза била нищожна поради накърняване на добрите нрави.

Ответницата поддържа и евентуалното си искане за намаляване на неустойката поради прекомерност, както и възраженията си, че всички нейни задължения са погасени по давност.

Процесуалните представители на ответницата са обжалвали Определение № 474 от 20.05.2023 г., с което първоинстанционният съд е отказал да им присъди адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата за оказана безплатна адвокатска помощ.

В жалбата се изтъква, че съдът не може да се намесва в преценката на адвокатите за наличието на предпоставките за предоставяне на безплатна защита по чл. 38 от ЗА.

Ищцовата страна не е представила писмен отговор. В насроченото открито съдебно заседание е изразила становище в подкрепа на обжалваното определение.

Бургаският апелативен съд, като взе предвид събраните доказателства и като съобрази разпоредбите на закона, приема за установено следното:

Обжалваното решение е валидно и допустимо. То е постановено при изяснена фактическа обстановка.

В него подробно е обсъдено възникването и развитието на наемното правоотношение между страните. Установените релевантни обстоятелства са следните:

С договор от 14.02.2017 год. (л. 5-8 от делото на ОС) ответницата С. Х. отдала под наем на ищеца „ОК Груп 29“ ЕООД гореописаното кафене в гр. Несебър със закрыта площ от 60 кв. м. за срок от пет години срещу месечна наемна цена от 1650 лева.

Ответницата обаче имала предходен договор за наем от 19.08.2016 г., сключен с лицето Мартин Иванов Вучев, който ѝ заплатил наемна цена от 68000 лева за туристическия сезон през 2007 г.

Затова между нея и двамата наематели било подписано тристранно споразумение от 18.05.2017 г. (л. 9-13) за преустановяване действието на първия договор и връщането на платената по него цена от 68000 лева, което щяло да стане за сметка на наема по втория договор. За целта било

предвидено вторият наемател (ищецът) да заплаща на първия 20 % от оборота на заведението ежемесечно на две вноски (в брой срещу разписки) до достигането на лимита от 68000 лева. Стойността на така платеното трябвало да се прихваща срещу наемната цена по процесния договор, считано от ноември 2017 г. нататък.

В споразумението е посочено, че към момента на подписването му ищецът бил заплатил на ответницата наемна цена от 11550 лева.

С анекс от 25.05.2017 г. (л. 46-47) обаче е признато, че платеното всъщност възлизало на 9900 лева като обхващало наема за първите шест месеца. С анекса ищецът се задължил да заплати наемните вноски за седмия и осмия месец в срок до 08.07.2017 г. (т.1.1). По-нататъшното погасяване на наема трябвало да става по начина, описан в тристранното споразумение (т.1.2).

Със същия анекс страните са споразумели консумативните разходи за летния туристически сезон (от началото на май до края септември) да се поемат от ищеца, а за останалото време – от ответницата.

Ищецът счита, че спазил условията по тристранното споразумение за извършване на плащания към предходния наемател. Представил е в тази връзка пет разписки на обща стойност 87098 лева: от 6-ти, 21-ви и 29-ти юли, 16 август и 25 септември 2017 г. – съответно за 8238 лева, 9 000 лева, 9000 лева, 5860 лева и 55000 лева (л. 14-18).

Ищецът твърди, че след края на туристическия сезон за 2017 г. върнал ключовете на ответницата (за дребен ремонт) и повече не бил допуснат до имота, въпреки че оставил там оборудване.

Затова на 16.10.2021 г. той връчил на другата страна уведомление за разваляне на договора по реда на чл.87, ал. 1 от ЗЗД (л. 19-21).

Според ответницата обаче, ищецът не пожелал да се върне обратно в имота. Тя е оспорила верността на описаните по-горе разписки за плащания към предходния наемател, с изключение на тази от 25.09.2017 г. за 55 000 лева.

Съдът не споделя тезата, че ползването на наетия имот било смутено от наемодателката.

При липса на други данни съдът приема, че след приключването на летния туристически сезон през 2017 г. ищецът по своя воля е предал на ответницата ключовете от заведението. Не е установено тя да е предприемала текущ ремонт, който не е неин ангажимент (чл. 231 от ЗЗД).

Ако е искал да си получи ключовете обратно, ищецът сам е трябвало да се яви в наетия обект съгласно чл. 68, б. „б“ от ЗЗД, но няма данни да е сторил това. Ангажираните от него свидетели Вучев и Чалъкова нямат конкретни наблюдения в тази насока. Напротив – от показанията на свидетелите Грозев и Жеков може да се заключи, че ответницата е търсила

ищеца (макар да не е била длъжна), но той не се отзовал.

Ответницата е имала интерес заведението ѝ да работи, за да не губи клиента. Дори и да се приеме, че тя е допуснала други търговци да регистрират фискални устройства на същия адрес (видно от приложеното на л. 103-105 писмо на НАП), не може априори да се заключи, че това станало в ущърб на ищеца. Необходимо да бъдат съобразени и показанията на свидетелите Грозев и Жеков, че се касае за различни търговски обекти, използващи откритото пространство пред процесното кафене.

Няма логика ищецът да бездейства с години, ако наистина е бил лишен от възможността да ползва заведението, въпреки предплащането на наема. Той е отправил покана за разваляне на договора за наем едва през юни 2021 г.

Дори да се допусне хипотетично, че развалянето е породило ефект, то това е станало занапред, тъй се касае за договор със започнало продължително и периодично изпълнение – чл. 88, ал. 1, изр. 1, предл. II от ЗЗД.

И да се кредитират изцяло твърденията в исковата молба за извършени валидни плащания на наемната цена за 48 месеца (т.е. 17.02.2021 г.), няма как средствата по тях да са получени на отпаднало основание, тъй като развалянето на договора не е с обратно действие. Отделен е въпросът, че съгл. тристранното споразумение от 18.05.2017 г. и анекса от 25.05.2017 г. ответницата е трябвало да бъде уведомявана за всички плащания към предходния наемател, но данни за това се съдържат само в една от представените разписки – тази от 25.09.2017 г. на стойност 55 000 лева (л. 18).

Ето защо искът по чл. 55, ал. 1, предл. III от ЗЗД за връщане на получена на отпаднало основание наемна цена в размер на 66000 лева следва да бъде отхвърлен.

Неоснователна е и претенцията за заплащане на неустойка по чл. 11, ал. 2 от договора. Тя се дължи при отстраняване на наемателя от трети лица. В случая обаче отношенията с предишния наемател са били доброволно уредени с коментираното по-горе тристранно споразумение. Не е установена последваща намеса в облигационната връзка от страна на трети лица, разполагащи с права, противопоставими на ищеца.

До същите крайни изводи е достигнал и първоинстанционният съд, поради което обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Неправилен е обаче постановеният отказ за изменение на решението в частта за разноските по реда на чл. 248 от ГПК.

Пред първата инстанция ответницата е била защитавана безплатно от адвокат В. Игнатова съгласно договор, приложен на л. 45 от делото на ОС - Бургас.

Преценката на адвоката дали клиентът му отговаря на изискванията

на чл. 38, ал. 1 от ЗА не подлежи на съдебен контрол. При оказана безплатна защита, адвокатът има право на възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от ЗА.

Съгл. Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. на ВАС минималният размер на адвокатското възнаграждение за една инстанция възлиза на 15210 лева.

Изложеното обосновава отмяната на обжалваното определение по чл. 248 от ГПК и осъждане на ищеца да заплати на представителя на ответницата възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от ЗА в посочения размер.

Не е представен договор за безплатна адвокатска защита на ответницата във въззивното производство, поради което възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от ЗА за настоящата инстанция не се дължи.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК в полза на ответницата следва да бъдат присъдени разноски в размер на 15 лева (платена държавна такса по жалбата против определението по чл. 248 от ГПК).

Мотивиран от горното, Бургаският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 67 от 08.03.2023 г. по търговско дело № 20222100900039/2022 г. на Окръжен съд – Бургас, с което са отхвърлени следните искове на „ОК Груп 29“ ЕООД, ЕИК 204059440, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район Подуяне, ж.к. „Васил Левски“, ул. „Дряновски Манастир“ №41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Адам Мицкевич“ № 3, ет. 1, офис № 3 - адв. Л. Ц. против С. Х. Х., ЕГН *****, с адрес: гр. Несебър, ул. *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „Веслец“ № 2, ет. 2, ап. 2 – адв. Г. Г.:

- за връщане на сумата от 66000 лева, представляваща платена на отпаднало основание цена по развален договор от 14.02.2017 г. за наем на недвижим имот (самостоятелен обект в сграда с кадастрален идентификатор 51500.501.342.1.3 - заведение за обществено хранене - кафене с административен адрес гр. Несебър, ул. *****, ет. 0), ведно със законната лихва, считано от завеждането на делото на 14.02.2022 г. до окончателно изплащане;

- за заплащане на сумата от 198000 лева, представляваща неустойка по чл. 11, ал. 2 от договора за наем, ведно със законната лихва, считано от завеждането на делото на 14.02.2022 г. до окончателно изплащане.

ОТМЕНЯ Определение № 474 от 20.05.2023 г. по търговско дело № 20222100900039/2022 г. на Окръжен съд – Бургас и **ПОСТАНОВЯВА:**

ИЗМЕНЯ Решение № 67 от 08.03.2023 г. по търговско дело № 20222100900039/2022 г. на Окръжен съд – Бургас В ЧАСТТА за разноските

като ОСЪЖДА „ОК Груп 29“ ЕООД, ЕИК 204059440, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район Подуяне, ж.к. „Васил Левски“, ул. „Дряновски Манастир“ №41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Адам Мицкевич“ № 3, ет. 1, офис № 3 - адв. Л. Ц. да заплати на В. Х. Ирикева – Игнатова с ЕГН *****, с адрес гр. Смолян, ул. „Арх. Петър Петров“ № 9, бл 43, вх. А, ап. 3 сумата от 15210 (петнадесет хиляди двеста и десет) лева, представляваща адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата за безплатна защита на ответницата С. Х. Х. при първоинстанционното разглеждане на делото.

ОСЪЖДА „ОК Груп 29“ ЕООД, ЕИК 204059440, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район Подуяне, ж.к. „Васил Левски“, ул. „Дряновски Манастир“ №41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Адам Мицкевич“ № 3, ет. 1, офис № 3 - адв. Л. Ц. да заплати на С. Х. Х., ЕГН *****, с адрес: гр. Несебър, ул. *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „Веслец“ № 2, ет. 2, ап. 2 – адв. Г. Г. сумата от 15 (петнадесет) лева, представляваща съдебноделоводни разноски пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____