

# РЕШЕНИЕ

№ 759

гр. София, 16.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-A СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Виолета Йовчева

Членове: Мариана Георгиева  
Д. Ковачев

при участието на секретаря Цветелина В. Пецева  
като разгледа докладваното от Мариана Георгиева Въззивно гражданско дело № 20221100511390 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 258 – 273 от ГПК.**

С решение от 29.03.2022г., постановено по гр. д. № 72594/2021г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 157 състав, е уважен предявеният от “В.И К.” ЕАД срещу “К.И.” ООД иск с правно основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД и ответникът е осъден да предаде на ищеца фактическата власт /държането/ на следния недвижим имот: сграда “Диагностика автоколи”, с площ от 449 кв.м., находяща се в гр. София, кв. Горубляне, ул. “Инж. \*\*\*\*”, УПИ I, кв. 6, НПЗ “Изток”, по договор за наем от 29.10.2018г.

Срещу решението е подадена в законоустановения срок въззивна жалба от ответника “К.И.” ООД, с оплакване, че е неправилно поради съществени нарушения на съдопроизводствените правила, довели до необоснованост на постановения съдебен акт и нарушения на материалния закон. Конкретно се твърди, че са налице предпоставките на нормата на чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК за спиране на производството по настоящото дело до приключване с окончателен съдебен акт на друго гражданско производство, имащо преюдициално значение. Счита, че постановяването на първоинстанционното решение въпреки наличието на предпоставките по чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК

опорочава съдебния акт до степен на недопустимост на същия. Ето защо е направено искане за обезсилване на обжалваното решение и за връщане на делото за ново разглеждане от друг състав на СРС. В условията на евентуалност са развити доводи за неправилност на същото. Жалбоподателят излага съображения, че в процесния случай приложение следва да намери нормата на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД и да се приеме, че договорът за наем е продължил да действа между страните и след изтичане на уговорения срок при условията на продължило ползване от страна на наемателя със знанието и съгласието на насрещната страна. Конкретно твърди, че не е получавал изявление от наемодателя, с което същият изрично да се е противопоставил на ползването на вещта след изтичане на срока на договора, което обосновава извод, че договорът се е трансформирал в такъв за неопределен срок. Предвид изложеното счита, че не са налице предпоставки за уважаване на съдебно предявеното право по чл. 233, ал. 1, изр. 1-во от ЗЗД и прави искане за отмяна на първоинстанционното решение.

Насрещната страна "В.И К." ЕАД оспорва въззивната жалба като неоснователна. Счита първоинстанционното решение за правилно и обосновано, като постановено в съответствие със събраните по делото доказателства и в правилно приложение на относимите материално-правни норми.

Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на въззиваемия, намира за установено следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД за връщане държането на вещ след прекратяване на договора за наем.

При извършената проверка по реда на чл. 269, ал. 1 от ГПК въззивният съд установи, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Ето защо съдът дължи произнасяне по същество на спора в рамките на доводите, заявени с въззивната жалба, от които е ограничен, съгласно нормата на чл. 269, предл. 2-ро от ГПК.

За да постанови обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че процесният договор за наем е сключен при действието на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични

предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала. Посочено е, че предвиденият специален режим за отдаване под наем на такива обекти след публично оповестен конкурс и на база решение на Общинския съвет за договори със срок три и повече години, изключва приложението на общото правило на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, позволяващо след изтичане на договорения срок на действия на наемния договор, при непротивопоставяне от наемодателя на продължилото ползване на вещта, договорът да се счита за трансформиран в безсрочен. По тези съображения и с оглед безспорно установеното по делото обстоятелство, че имотът е в държане на ответното дружество след изтичане на уговорения в него срок на действие, е формиран извод за основателност на предявения иск.

Настоящият съдебен състав счита за неоснователни релевираните от въззивника доводи за допуснати от първоинстанционния съд нарушения на съдопроизводствените правила, изразяващи се в постановяване на съдебно решение при наличието на абсолютна процесуална пречка за надлежното упражняване правото на иск, а именно – при наличие на основание по чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК за спиране на производството по делото поради наличие на висящ преюдициален спор. Пред въззивната инстанция е подновено искането за спиране на производството на посоченото основание, като с определение от 06.01.2023г. настоящият съдебен състав се е произнесъл по същото, като е приел искането за неоснователно по изложените в съдебния акт съображения. Валидността на оспорената Заповед № 197/21.10.2021г. на изпълнителния директор на “В.И К.” ЕАД, с която са определени кандидатите, спечелили проведен конкурс за отдаване под наем на обекти /включително и този, предмет на процесния договор за наем/, не е предпоставка за съществуването или несъществуването на предявеното в настоящото производство субективно право на наемодателя да иска връщане на вещта, предмет на договор за наем, прекратен по твърдения на наемодателя поради изтичане на уговорения срок. Не е налице и релевираната връзка на обусловеност с оглед наведените от ответника в настоящото производство възражения срещу основателността на иска.

Наведените във въззивната жалба оплаквания за допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила, изразяващи се в отказ на първоинстанционния съд да допусне гласни доказателствени средства чрез

разпит на свидетел за установяване на посочените от ответника обстоятелства, не следва да се разглеждат предвид липсата на искане на въззивника за събиране на това доказателство в настоящото производство.

По същество на спора съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Между страните по делото не е спорно обстоятелството, че след проведен на 16.10.2018г. конкурс за отдаване под наем на недвижим имот, собственост на “В.И К.” ЕАД на основание чл. 17, ал. 7 от Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, е сключен на 29.10.2028г. договор за наем между “В.И К.” ЕАД /като наемодател/ и “К.И.” ООД /като наемател/. По силата на посочения договор наемодателят предоставил под наем на наемателя за временно и възмездно ползване следният недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. Горубляне, ул. “Инж. \*\*\*\*”, в производствено-административна база на “В.И К.” ЕАД – гр. София, а именно: сграда “Диагностика автоколи”, с площ от 449 кв.м., находяща се в кв. “Горубляне”, гр. София, ул. “Инж. \*\*\*\*”, находяща се в УПИ I, кв. 6, НПЗ “Изток”. Дължимата от наемателя насрещна престация е определена в размер на 1 932 лева месечна наемна цена. Договорът е сключен за срок от три години, считано от влизането му в сила – 01.11.2018г. /чл. 3 от договора/. В чл. 11 са уговорени хипотези на прекратяване на правоотношението, както следва: с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма; при откриване на процедура за приватизация на имота, както и при прехвърляне на собствеността върху същия по какъвто и да е друг начин; ако наетата вещ придобие статут на общински имот, вкл. чрез изваждането му от капитала на “В и К” ЕАД.

При извършената служебна справка по партидата на ищцовото дружество в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че “В.И К.” ЕАД е дружество с едноличен собственик на капитала – Столична община.

С протокол № 44 от 14.09.2021г. на съвета на директорите на “ВиК” ЕАД е взето решение за откриване на процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 3 години на недвижими имоти, собственост на дружеството, които са предмет на изтичащи договори за наем, включително и

имотът, предмет на процесния договор. Конкурсът е проведен, като със заповед № 197/21.01.2021г. на изпълнителния директор на ищцовото дружество са определени спечелилите конкурса участници по обекти, като за процесния имот е обявено за класирано на първо място трето за спора лице – “К.Д.” ООД. На 01.11.2021г. бил сключен нов договор за наем с “К.Д.” ООД с предмет - сграда “Диагностика автоколи”, с площ от 449 кв.м., находяща се в кв. “Горубляне”, гр. София, ул. “Инж. \*\*\*\*”, находяща се в УПИ I, кв. 6, НПЗ “Изток”.

Ищецът е заявил твърдения, че договорът за наем, сключен с ответното дружество е прекратен с изтичане на уговорения срок, но наемателят не е изпълнил задължението си по чл. 233, ал. 1, изр. 1-во от ЗЗД да освободи и върне държането на имота.

Ответникът е оспорил предявения иск с възражения, че процесният договор за наем не е прекратен, а при условията на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД се е трансформирал в безсрочен, който продължава да обвързва страните по него и понастоящем. Обосновава възраженията си с обстоятелството, че наемодателят не се е противопоставил на продължилото ползване от страна на наемателя след 01.11.2021г.

При сключване на договор за наем основното задължение на наемодателя е да предаде наетата вещ, да я поддържа в течение на наемния период и да обезпечи спокойно ползване на наемателя. Той от своя страна има задължение да плаща наемната цена и разходите свързани с ползването на вещта /чл. 232, ал. 2 от ЗЗД/, да пази наетата вещ и да я върне след прекратяване на наемния договор. При прекратяване на наемното правоотношение доказателствената тежест за изпълнение на задължението по чл. 233 ЗЗД е на наемателя и ако същият продължи ползването на имота, то той дължи обезщетение и следва да изпълнява задължението си, произтичащи от наемния договор - чл. 236, ал. 2 ЗЗД. Съответно, при съществуваща облигационна връзка между страните, наемателят дължи заплащането на уговорената наемна цена. Вмененото на наемателя задължение по чл. 233, ал. 1 ЗЗД за връщане на вещта на наемодателя след прекратяване на наемния договор произтича от задължението на наемодателя по чл. 230 ЗЗД да предаде наетата вещ на наемателя при сключването на договора. При доказан акт на предаване на държането на наетата вещ от наемодателя на наемателя при

сключването на договора, фактът на връщането на вещта след прекратяване на наемния договор подлежи на доказване от наемателя. Връщането на вещта по смисъла на чл. 233, ал. 1 ЗЗД следва да се изразява в предоставяне на държането върху вещта от наемателя на наемодателя, като конкретните обстоятелства относно предаването се определят съобразно с договора, вида на вещта и други факти. Изпълнението на задължението за връщане на вещта е двустранен акт и изисква участието както на наемателя, така и на наемодателя – необходимо е наемателят не само да опразни или да изостави наетата вещ, а така също да я предаде на наемодателя.

В конкретния случай се установи, че предмет на процесния договор за наем е недвижим имот, собственост на наемодателя – еднолично търговско дружество с общинско имущество. Съгласно чл. 51а, ал. 4 от Закона за общинската собственост, условията и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала и за участието на общината в граждански дружества и за сключване на договори за съвместна дейност, се определят с наредба на общинския съвет. В наредбата се определят: 1. образуването, преобразуването и прекратяването на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала; 2. възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията; 3. правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото.

Към датата на сключване на договора за наем между страните – 29.10.2018г., е действала Наредба за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества /приета с Решение № 789 по Протокол № 91 от 26.10.2006г. на Столичния общински съвет и отм. с Наредба за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества, приета с Решение № 489 по Протокол № 22 от 22.10.2020г./. Наредбата урежда условията и реда за сключването на договори за продажба, учредяване на вещни права и наем на недвижими

имоти на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала, както и за продажба и наем на други дълготрайни активи на дружествата като предвижда провеждането на търг или на конкурс /чл. 12, ал. 1 от Наредбата/. Съгласно чл. 12, ал. 3 от действащата Наредба сключването на договорите по предходните алинеи се извършва от управителите на едноличните търговски дружества с ограничена отговорност или от изпълнителния член на съвета на директорите на едноличните акционерни дружества, съответно от управителния съвет след решение на Столичният общински съвет, като упражняващ правата на едноличния собственик на капитала в общинските търговски дружества. Не се изисква решение на Столичния общински съвет за сключване на договори за наем за срок до 3 години на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансова стойност, която не надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи към 31 декември на предходната година, с изключение на случаите по ал. 2, т. 3. Според чл. 13, ал. 3 при сключване на договори за наем за срок до 3 години на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансова стойност, която не надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи към 31 декември на предходната година, търгът се открива с решение на управителния орган на дружеството, което съдържа условията на търга по ал. 1, т. 1 - 10. Управителният орган на дружеството назначава комисия за провеждане на търга в състав от 5 члена, от които: длъжностно лице от Дирекция "Икономика и търговска дейност" на Столична община и правоспособен юрист. Въз основа на резултатите от търга управителният орган на дружеството сключва договор със спечелилия търга участник /чл. 16 от Наредбата/.

Не е спорно, че недвижимият имот, предмет на процесния договор за наем попада в хипотезата на чл. 12, ал. 3 и чл. 13, ал. 3 от Наредбата и същият е сключен с ответното дружество след провеждане на търг по посочения в цитираните норми ред. Следователно, за отдаването под наем на такива имоти е предвиден по императивен начин специална процедура и ред, регламентиран в Наредба за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества на СОС. А от нормата на чл. 12, ал. 3 се налага извод, че максималният срок на договорите за наем, сключени по този ред, е 3 години. Въведеният въз основа на законовата делегация специален режим за сключване на договори

за наем на недвижими имоти на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала – след проведен търг или конкурс и на база решение на управителния орган на дружеството или с решение на СОС и за определен срок /3 години за имотите по чл. 13, ал. 3 от Наредбата/, изключва приложението на общото правило на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, позволяващо след изтичане на договорения конкретен срок на действие на наемния договор, при непротивопоставяне от наемодателя на продължаващото от страна на наемателя ползване на вещта, договорът да се счита за трансформиран в безсрочен. Подобни хипотези са разгледани в решение № 172 от 06.12.2015 г. по т.д. № 3065/2014 г. на ВКС, ТК и в решение № 97 от 07.07.2017г. по т.д. № 1108/2016г. на ВКС, Второ ТО, които поради сходството с настоящия случай, следва да намерят приложение.

Въз основа на изложеното се налага извод, че договорът за наем, сключен между страните по делото, е прекратен с изтичане на уговорения в него срок – на 01.11.2021г. Ответникът нито твърди, нито установява да е изпълнил задължението си по чл. 233, ал. 1, изр. 1-во от ЗЗД да върне наетата вещ, поради което предявеният иск е основателен.

Дори и да се приеме, че принципно е допустимо приложението на нормата на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, то изводите на съда няма да се променят. И това е така, тъй като противопоставянето на наемодателя на продължаващо ползване от страна на наемателя след изтичане на срока на действие на договора, е установено по делото. Не е спорно, че по отношение на процесния недвижим имот е била открита на 14.09.2021г. процедура за провеждане на конкурс за отдаването ѝ под наем поради изтичане на срока на действащия договор, а ответникът е участвал в същия. Това обстоятелство се установява от представения протокол от 19.10.2021г. на назначената комисия, с който е констатирано участието на “К.И.” ООД в конкурса за отдаване под наем на процесния имот. Конкурсната процедура е приключила с издаването на заповед № 197/21.10.2021г. на изпълнителния директор на “ВиК” ЕАД, с която са определени участниците спечелили конкурса по обекти. На 01.11.2021г. е сключен нов договор за наем с “К.Д.” ООД, спечелил конкурса за обект – сграда, “Диагностика автоколи”, с площ от 449 кв.м., находяща се в гр. София, кв. Горубляне, ул. “\*\*\*\*\*”. Противопоставянето на наемодателя е обективизирано и в исковата молба, с която е предявен иск по чл. 233, ал. 1, изр.

1-во от 33Д, подадена на 20.12.2021г. след проведени неуспешни опити за връчване на уведомление до ответника за освобождаване на имота.

Като е достигнал до същия извод първоинстанционният съд е постановил правилно решение, което следва да бъде потвърдено.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора и предвид изричното искане в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят сторените по делото разноски в размер на 600 лева за адвокатско възнаграждение съгласно представения договор за правна защита и съдействие и списък на разноските по чл. 80 от ГПК. Възражението на насрещната страна по чл. 78, ал. 5 от ГПК е неоснователно с оглед цената на предявения иск от 23 184 лева, формирана като сбор от наемите за една година. Минималният размер на адвокатското възнаграждение следва да се определи по реда на чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 от 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждение /в приложимата редакция към датата на сключване на договора за правна защита и съдействие/, което възлиза на сумата от 1 225, 52 лева. С оглед изложеното уговореният адвокатски хонорар не надвишава минималният размер на същото, поради което не са налице основания за неговото намаляване.

Така мотивиран Софийският градски съд,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 2665 от 29.03.2022г., постановено по гр.д. № 72594/2021г., по описа на СРС, ГО, 157 състав.

**ОСЪЖДА** “К.И.” ООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, седалище и адрес на управление гр. София, ул. “\*\*\*\*\* да заплати на “В.И К.” ЕАД, с ЕИК \*\*\*\*\*, седалище и адрес на управление гр. София, ул. “\*\*\*\*\*, на основание чл. 273, вр. чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата от 600 /шестстотин/ лева – съдебни разноски във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС при условията на чл. 280,

ал. 1 ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_