

РЕШЕНИЕ

№ 101

гр. гр.Велинград, 22.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИНГРАД, II - ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на девети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВАНКА Н. ПЕНЧЕВА

при участието на секретаря ДОНКА ЕМ. ТАБАКОВА
като разгледа докладваното от ИВАНКА Н. ПЕНЧЕВА Гражданско дело № 20225210101049 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 233, ал.1, пр. 1 ЗЗД, във чл. 310, ал.1, т. 2 ГПК, от ТП ДГС „Селище“, ЕИК: 2016195800210 против Й. Г. Р. за осъждане на ответницата да освободи и да върне на ищеца отдадения под наем недвижим имот-двуетажна жилищна сграда-жилище за овчари, със застроена площ 60 кв. м., находящ се в землището на с. Побит камък, общ. Сърница, местност Селище, извън регулация.

Ищецът твърди, че на 28.03.2011г. сключил с ответницата договор за наем на процесния недвижим имот за срок от 10 години.

Излага че срокът на договора изтекъл и същият бил прекратен на това основание, но въпреки задължението на ответницата да върне имота след прекратяване на договора за наем, като предаде ключовете и напълно да опразни имота, това не било направено.

Поради гореизложеното иска от съда за осъди Й. Р. да освободи изцяло имота и да предаде фактическата власт на ищеца. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответницата оспорва основателността на иска.

Сочи, че от сключване на договора до момента продължавала да плаща наемната цена по договора за имота. На 12.04.2021г. подала заявление за подновяването му до ищеца, но все още не получила отговор. Върху процесния имот извършила множество необходими разноски и подобрения на значителна стойност, които не били заплатени от ищеца.

Съдът, като съобрази доводите и възраженията на ищеца и събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност, счита за установено следното от фактическа и правна страна:

На 28.03.2011г. между ищеца и ответницата е сключен договор за наем на двуетажна жилищна сграда-жилище за овчари със застроена площ 60 кв. м. /с полезна площ от 49 кв. м. за I-ви етаж и 56,50 кв. м. за II-ри етаж, състоящи се от помещения на варова мазилка, подова настилка дюшеме, остъклени с дървена дограма/, с адрес землището на с. Побит камък, общ. Велинград, местността „Селище“, извън регулация, обслужван от вътрешен път. По силата на него ищецът се задължил да предостави имота за ползване на ответницата за срок от десет години, срещу месечна наемна цена от 80 лв., платима до десето число на текущия месец.

С чл. 3 е уговорено, че десетгодишния срок на договора започва да тече от датата на предаване на фактическата власт на наемателя, с едновременно подписване на приемо-предавателен протокол.

В чл. 16 са уговорени основанията за прекратяване на договора-изтичане на срока; неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от два месеца или поради системно неплащане в срок; лошо стопанисване; по взаимно съгласие, изразено в писмена форма; неизпълнение на други непосочени задължения.

Не е спорно, че имотът е предоставен за управление на ТП ДГС „Селище“, който е държавно предприятие по чл. 62, ал. 3 от Търговския закон, както и че е спазена процедурата по чл. 19, ал. 2 от ЗДС за провеждане на търг по реда на чл. 13 от ППЗДС за отдаването му под наем, доколкото в ЗГ от 1997г. /отм. с § 2 от ПЗР на Закона за горите - ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г., в сила от 09.04.2011 г./ не предвижда друго. Договорът е сключен от Директора на ДГС „Селище“, надлежно оправомощен от Министъра на земеделието и храните, в писмена форма и за допустимия, съгласно чл. 19, ал. 4 ЗДС срок от 10 години.

Следователно по силата на договора за наем между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение. Съгласно него ищецът, наемодател се е задължил да предостави на ответницата наемател процесния имот за временно и възмездно ползване, да осигури необезпокояваното му ползване за срока на договора, а ответницата да му заплати определената уговорена цена.

От представения по делото предавателно-приемателен протокол № 691/01.04.2011г. и от показанията на свидетеля А. А. се установява, че фактическата власт върху имота е предадена на ответницата. От тази дата е почнал да тече 10-годишния наемен срок, който е изтекъл на 01.04.2021г. .

Макар че съгласно чл. 230, ал. 1 ЗЗД наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета, а видно от съдържанието на приемо-предавателния протокол имотът се предава в невъзможно състояние на ползване-с течащ покрив, липсващи прозорци, врати, липсващ електропровод до сградата, липсваща ел. инсталация и водна инсталация, предаването на имота в ненадлежно състояние не е основание да се счита, че началото на срока на договора е отложено във времето до

привеждането му в съответствие с неговото функционално предназначение. В чл. 5 от Договора е посочено, че имотът се предава в състоянието, в което се намира в момента на подписване на договора на договора. Ответницата доброволно се е съгласила да го приеме в това състояние, предвид липсата на уговорки в обратен смисъл. Освен това действието на договора не е обусловено от предаването на вещта в надлежно състояние. Неизпълнението на това задължение от страна на наемодателя поражда за наемателя правото да иска поправянето на вещта или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи, но не отлага възникването на облигационното правоотношение, нито променя срока по изпълнение на поетите с него задължения.

Ответницата е ползвала имота за срока на договора, а именно до 01.04.2021г. С изтичането му договорът за наем е прекратен. В случай, че страните сами са определили начало и край на наемния период, с изтичане на така определения по обща воля срок договорът за наем се прекратява.

След изтичане на срока на договора ответницата е продължила да ползва имота и да заплаща договорената наемна цена до м. август 2022г., според показанията на свидетеля А. А. и видно от представената от ищеца разпечатка от деловодната счетоводната система на предприятието. Няма данни ищецът да се противопоставил на ползването на имота след 01.04.2021г., поради което съдът намира, договорът е продължил действие за неопределен срок, по арг. на чл. 236, ал. 1 ЗЗД. На наемодателя, като страна на облигационното правоотношение е бил известен срокът на действие на договора, знаел е, че след изтичането му наемателят не е върнал вещта, а е продължил да заплаща наемната цена и не е поискал връщане на имота, т.е. поради което мълчаливо се е съгласил действието на договора да продължи за неопределен срок.

Договор за наем за неопределен срок може да бъде прекратен по инициатива на всяка от страните с едномесечно предизвестие до друга страна, съгласно чл. 238 ЗЗД. В случая прекратяването на договора не е обусловено от неизпълнение на насрещни задължения на някоя от страните, поради което причините за отправяне на едномесечното предизвестие са ирелевантни за настъпване на неговия прекратителен му ефект. Прекратяването на договора е обусловено от отправяне на предизвестие до насрещната страна по договора, достигането му до адресата и изтичане на едномесечния срок от получаване на предизвестieto.

В случая данни за отправено писмено предизвестие от ищеца до ответницата са налице видно от представеното по делото писмо изх. № 23-317/01.08.2022г. от ДГС „Селище“, с която е поискано Й. Р. да предаде имота, в срок 15 календарни дни от получаване на писмото. В него се съдържа недвусмислено волеизявление на наемодателя за прекратяване действието на наемния договор. Волеизявлението е достигнало до насрещната страна на 08.08.2021г., видно от приложеното известие за доставяне-л. 5 по

делото. Макар писмото да не е получено лично от ответницата, а от Г. Рачев, с отбелязване, че е неин баща, извод, че Р. е получила писмото е отправеното от нея изявление за продължаване на срока за предаване на имота с 15 календарни дни, което ищецът е получил на 08.08.2022г. Искането за продължаване на срока за предаване на вещта е уважено и срокът е продължен с още 15 календарни дни.

Първоначално определения срок от 15 календарни дни, заедно с дадения на ответницата допълнителен срок от още 15 календарни дни е предвидения в чл. 238 ЗЗД законоустановен срок, след изтичане на който се прекратява договора за наем за неопределено време. Следователно на 08.09.2022г. за ответницата Й. Р. е възникнало задължението по чл. 233, ал. 1 ЗЗД да върне имота, което не е изпълнила. Това е наложило ответницата да бъде повторно уведомена с писмо изх. 23-243/19.10.2022г., че следва да го опразни от лични вещи и да го освободи.

Независимо от това, дори условно да се приеме, че не е настъпило прекратяване на наемния договор с отправените до ответницата писма, наемните отношения между страните са прекратени с факта на подаването на исковата молба по чл. 233, ал.1 ЗЗД, която също има характер на предизвестие по смисъла на чл.238, ал.1 ЗЗД /в този смисъл Решение № 113/28.07.2009г. по т. дело 753/2008г. на ВКС, ТК, II, т.о./. След прекратяване на наемните правоотношения, същите не могат да бъдат продължени или подновени едностранно от бившия наемател, при което съгласно разпоредбата на чл.233, ал.1 ЗЗД той е длъжен да върне наетата вещ, която задържа без правно основание. Затова ответницата дължи връщане на имота независимо, че е поискала от ТП ДГС „Селище“ отново да ѝ предостави процесния имот под наем, отправяйки предложение, получено от него на 12.04.2021г., по което не се е произнесъл. Задължението за връщане на наетата вещ от страна на наемателя след като облигационната връзка престане да съществува е предвидено от закона с разпоредбата на чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД и подлежи на доказване от наемателя. 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. Имотът е предаден, когато наемателят осигурява достъп до него във вида му, в който е бил към момента на сключване на наемния договор – имотът трябва да е напълно опразнен от вещи и друго имущество на наемателя и наемателят предава ключа на имота. Законът не предвижда това задължение да отпада в случаите, когато по някаква причина наемодателят е имал достъп до имота

Ответницата не представи доказателства до приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция, че е предала фактическата власт върху имота на ищеца. Дори напротив от показанията на свидетеля А. А. се установява, че ключовете все още са у нея и продължава да го ползва.

Не бяха ангажирани доказателства, че имотът се ползва на друго

облигационно основание. Наемателят не разполага с право на задържане върху имота за заплащане на стойността на необходимите разноси и подобренията по време действие на срока на договора за наем.

Предвид че е доказано съществуване на договора за наем, неговото прекратяване и държането на вещта от ответницата, то следва предявения иск да бъде уважен и Й. Р. да бъде осъдена да върне вещта.

Неоснователно е възражението в писмените бележки от ответницата, касаещи собствеността на процесния имот, тъй като това обстоятелство е ирелевантно за спора. Последователна и непротиворечива е съдебната практика по приложението на чл.233, ал.1 ЗЗД, че при прекратен договор за наем наемателят не може да противопостави на наемодателя възражение за собственост върху наетия недвижим имот, тъй като отношенията между тях са облигационни и въпросът за собствеността не подлежи на изследване, тъй като не е условие за основателност на иска по чл.233, ал.1 ЗЗД. В тази връзка при прекратен наемен договор, активно легитимиран да води иска за опразване и предаване на наетия имот е наемодателят-страна по наемния договор, който не е длъжен да доказва качеството си на собственик в това производство /в този смисъл са р. № 1247/16.07.2002 год. по гр.дело № 1358/2001 год. на ВКС-IV г.о., р. № 164/13.04.1976 год. по гр.дело № 29/1976 год. на ВКС-III г.о., р. № 2003/10.01.2004 год. по гр. дело № 2014/2002 год. на ВКС-IV г.о., р. № 234/23.02.2001 год. по гр.дело № 1225/2000 год. на ВКС-V г.о. и др.

Неоснователно е възражението, че ищецът не е активно легитимиран да предяви настоящия иск.

Съгласно чл. 173, ал. 1 ЗГ държавните горски стопанства и държавните ловни стопанства са териториални поделения на държавните предприятия по чл. 163 ЗГ, които осъществяват функциите на държавното предприятие в определения им район на дейност, а съгласно чл. 174, ал. 1, т. 5 ЗГ водят от свое име и за своя сметка съдебни и арбитражни дела. Не е спорно, че имотът се намира в района на дейност на ТП ДГС „Селище“, следователно ищецът е компетентен да извършва действия по управление на предоставеното на недвижимо имущество на ЮЦДП Смолян, към които спада и предявяване на искове за връщане на отдадени под наем недвижими имоти на негова територия. Ето защо съдът намира, че искът е предявен от надлежна страна.

Неоснователно е и възражението за липсата на представителна власт на директора на ТП ДГС „Селище“, предвид че в ТРРЮЛНЦ няма вписан търговски субект ДГС „Селище“, който да е представляван от такова лице.

Макар държавните горски стопанства да не са юридически лица и затова не подлежат на вписване в ТРРЮЛНЦ, със ЗГ им е призната изрична материалноправна и процесуална правосубектност. Съгласно чл. 172, ал. 2 ЗГ държавните горски стопанства се ръководят и представляват от директори, а обстоятелството, че А. Р. К. заема длъжността директор на ДГС „Селище“ е общоизвестно, предвид че е обявено в интернет страницата на предприятието.

При този изход на правния спор, на осн. чл. 78, ал. 8 ГПК, на ищеца са дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение, в размер, определен от съда, съгласно 25, ал. 1 Наредбата за заплащане на правната помощ.

Искането за заплащането им е направено своевременно, с исковата молба. В производството по делото ищецът е представляван от юрисконсулт К..

В случаите на процесуално представителство от юрисконсулт е налице спецификата на отношенията между представляван и представител, при които юридическото лице не заплаща на същия отделно възнаграждение по договор за поръчка за конкретното дело. Въпреки това законодателят е предвидил присъждане на възнаграждение за осъществявано процесуално представителство от лице, възнаграждение на което се заплаща само по трудов договор, с цел юридическото лице, което е било защитавано в производството по делото от юрисконсулт да бъде съответно възмездено за необходимостта от осъществяване на защита чрез процесуално представителство по предявени иски в защита на свои права и интереси. С оглед на това следва да се приеме, че за да се приложи разпоредбата на чл.78, ал. 8 ГПК не е необходимо да бъдат представени доказателства, че юрисконсултското възнаграждение е вече заплатено, тъй като претендиращата го страна заплаща на процесуалния си представител възнаграждение по трудов договор, а не по договор за поръчка. Дължимото юрисконсултско възнаграждение, което съдът присъжда, е определено от закона- чл. 37, ал. 1 ЗПП, във вр. чл. 25 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Съдът присъжда възнаграждение в размер, определен в нормативен акт и без същото да е било предварително платено от претендиращата страна на процесуалния ѝ представител, т.е. размерът на това възнаграждение не се договаря. И доколкото страната не може да промени размера на възнаграждението, същият е точно фиксиран, т.е. възнаграждението може да бъде присъдено само в точно определен размер, който и съдът не може да промени, посочването на този размер в списъка по чл.80 ГПК не е необходимо.

В случая, е заявено изрично, че се претендира и присъждане на юрисконсултско възнаграждение, като страната е била представлявана от юрисконсулт. При така формулираното искане претенцията на страната се явява основателна и доказана и следва да бъде уважена.

Съдът, като съобрази, че по делото са проведени три съдебни заседания, на всяко от които се е явявал процесуален представител на ищеца, счита че дължимият размер на разноски за процесуално представителство от юрисконсулт, които следва да се присъдят на ТП ДГС „Селище“ е 150 лв.

По изложените съображения, настоящият състав на Районен съд Велинград

РЕШИ:

ОСЪЖДА Й. Г. Р., ЕГН: ***** от гр. Велинград, ул. ***** № 12, да освободи и предаде на ТП ДГС „Селище“, ЕИК: 2016195800210, със седалище и адрес на управление гр. Сърница, м. Селище, отдаден под наем недвижим имот-двуетажна жилищна сграда-жилище за овчари, със застроена площ 60 кв. м., находящ се в землището на с. Побит камък, общ. Сърница, местност Селище, извън регулация, на основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД.

ОСЪЖДА, на осн. чл. 78, ал. 8 ГПК, Й. Г. Р. ЕГН: ***** от гр. Велинград, ул. ***** № 12, да запрати на ТП ДГС „Селище“, ЕИК: 2016195800210, със седалище и адрес на управление гр. Сърница, м. Селище, разноси процесуално представителство по гр. дело 1049/2022г. на Районен съд Велинград, в размер на 150 лв. /сто и петдесет лева/.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд Пазарджик, в двуседмичен срок от датата, на която е посочено, че ще бъде обявено-23.03.2023г.

Съдия при Районен съд – Велинград: _____