

РЕШЕНИЕ

№ 1452

гр. София, 21.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: И. И.

Членове: Петър Люб. Сантиров
Ванина Младенова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Георгиева
като разгледа докладваното от Петър Люб. Сантиров Въззивно гражданско дело № 20221100503648 по описа за 2022 година

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

С Решение № 622 от 31.01.2022 г., постановено по гр. дело № 39568/2021г. по описа на СРС, 30 състав, е уважен предявеният от И. М. К. срещу „Н.И.“ ЕООД осъдителен иск с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД за опразване на наето помещение, а именно: апартамент № 31, находящ се в гр. София, кв. „Стрелбище“, ул. „*****

Със същото решение ответникът е осъден да заплати на ищцата на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 900,00 лева, представляваща направени разноски в исковото производство.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ответника „Н.И.“ ЕООД, чрез процесуалния му представител – адв. Д. Д., с надлежно учредена по делото представителна власт, в която са изложени оплаквания за неправилност на същото, поради допуснати от първоинстанционния съд нарушения на материалния закон, съществени процесуални нарушения и необоснованост на изводите. Поддържа, че договорът за наем не е прекратен с изтичането на уговорения в него 60-месечния срок, тъй като предвидената в него възможност за продължаване на срока му на действие не изключвала приложението на общите правила по ЗЗД за мълчаливо продължаване на срока на действие на договора за наем. Сочи, че процесният договор за наем не е бил прекратен, тъй като изпратената от ищцата нотариална покана, която има значението на предизвестие за прекратяване, е занесена на погрешен адрес и обективизираното в същата изявление не е породило действие.

Моли съда да отмени решението и да постанови друго, с което да отхвърли предявения иск. Претендира разноски.

Въззиваемият ищец - И. М. К., чрез процесуалния си представител – адв. Х. Р., с надлежно учредена по делото представителна власт в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е подала отговор на въззивната жалба, с който я оспорва по подробно изложени съображения. Посочва, че сключеният между страните договор е прекратен с изтичането на предвидения в него срок на 01.01.2015г., след което е трансформиран в договор за неопределено време, който е прекратен с изпращането на предизвестие. Поддържа, че решението на СРС е правилно и моли съда да го потвърди. Претендира разноски.

Жалбата е подадена в срока по чл. 259 ГПК, от легитимирано лице - страна в процеса, като е заплатена дължимата държавна такса за въззивното производство, поради което е допустима.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните оплаквания в жалбата.

Решението е валидно и допустимо, постановено в рамките на правораздавателната власт на съдилищата по граждански дела и в съответствие с основаниято и петитума на искането за съдебна защита.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира въззивната жалба за неоснователна, а по конкретно изложените във въззивната жалба оплаквания намира следното:

Съгласно цитираната разпоредба на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася по правилността на фактическите и правни констатации само въз основа на въведените във въззивната жалба оплаквания, съответно проверява законосъобразността само на посочените процесуални действия и обосноваването само на посочените фактически констатации на първоинстанционния съд, като относно правилността на първоинстанционното решение той е обвързан от посочените в жалбата пороци.

Страните не спорят, а и по делото е безспорно установено, че между тях на 29.12.2009г. е сключен договор за наем на недвижим имот, представляващ апартамент, находящ се в гр. София, кв. *****, ул. ***** със срок на действие 60 месеца, считано от датата на влизането му в сила /01.01.2010г./. По делото не е спорно и обстоятелството, че наемодателят е изпълнил задължението си по договора да предостави недвижимия имот за ползване.

С оглед на наведените във въззивната жалба оплаквания, които очертават и предметния обхват на въззивната проверка, спорно се явява обстоятелството дали процесният договор за наем е бил прекратен от ищеца.

Видно от представения по делото Договор за наем от 29.12.2009г., същият е бил сключен за срок от 60 месеца, като в т. 5.3. от него е предвидена възможност за продължаване на действието му и след изтичане на срока чрез сключване на двустранен

подписан анекс. Уговарянето на подобни правилата относно продължаването на срока на договора е напълно допустимо с оглед на свободата на договаряне, регламентирана в чл. 9 ЗЗД, доколкото не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Въпреки това в закона е регламентирано нормативно разрешение за случаите, в които страните не са уредили изрично отношенията си след изтичане на предвидения в договора срок на действие. В разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД е уредено т.нар. мълчаливо продължаване на договора за наем, което намира приложение, когато след изтичане на уговорения между страните срок наемателят продължава ползването на вещта със знанието и без противопоставянето на наемодателя като съгласно разпоредбата на закона в такъв случай договорът се счита за продължен за неопределен срок. Наличието на изрични уговорки относно реда за продължаване на действието на договора за наем не изключва приложението на диспозитивните правила на закона, поради което и настоящият състав намира, че в конкретния случай сключеният договор за наем е бил мълчаливо продължен между страните и същият е продължил да съществува и да ги обвързва като договор за неопределен срок и след изтичането на предвидения в него 60-месечен срок, изтекъл на 01.01.2015г. След 01.01.2015г. сключеният договор за наем е бил мълчаливо продължен между страните и същият е продължил да съществува и се е трансформирал в такъв за неопределен срок.

Съгласно чл. 238, ал. 1 ЗЗД в случаите, в които договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него с отправяне на едномесечно предизвестие. От представеното по делото удостоверение към Нотариална покана Акт №51, том № I/2021г. е видно, че на 15.02.2021г. е извършено връчване на нотариална покана по реда на чл. 47, ал. 1 ГПК на дружеството въззивник, в която покана е изразена волята на наемодателя процесният договор да бъде прекратен, за което е дадено тримесечно предизвестие.

Настоящият състав на съда намира за неоснователно оплакването за ненадлежно връчване на нотариалната покана, доколкото същата е връчена по последния посочен в търговския регистър адрес на дружеството, от което следва, че отговаря на предвидения в закона ред за връчване на юридически лица съгласно чл. 50, ал. 4 ГПК. Поради което с оглед на даденото тримесечно предизвестие и изтичането му на 15.05.2021г., сключеният договор за наем е бил прекратен, като наемателят е следвало да изпълни предвиденото в чл. 233, ал. 1, пред. 1 ЗЗД задължение за връщане на наетия недвижим имот, тъй като от този момент е започнал да го държи без правно основание.

За пълнота на изложението следва да бъде посочено, че дори и наемодателят да не бе отправил по надлежен ред предизвестие за прекратяване на трансформирания се в безсрочен договор за наем, то следва да бъде взето предвид, че подадената искова молба също има характера на предизвестие по смисъла на чл. 238, ал. 1 ЗЗД, поради което и наемните отношения между страните следва да се считат за прекратени с връчване на препис от исковата молба на ответника.

Доколкото в хода на производството и при съобразяване на разпоредбата на чл. 235, ал. 3 ГПК наемателят не е доказал изпълнение на задължението му за връщане на

наетия недвижим имот, настоящият състав намира предявения иск за основателен, до какъвто извод, макар и по различни съображения, е достигнал и първоинстанционният съд.

Тъй като други оплаквания не са наведени с въззивната жалба и с оглед гореизложеното обжалвано решение следва да бъде потвърдено поради съвпадане на крайните изводи на двете съдебни инстанции.

При този този изход на делото пред въззивната инстанция жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия ищец сумата от 700, 00 лв., представляващи разноски за адвокатско възнаграждение, предвид своевременно направеното и основателно до присъдения размер възражение за прекомерност на заплатеното от въззиваемия такова , съобразено с ниската правна и фактическа сложност на делото, чийто минимален размер в съответствие с разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 3 от НАРЕДБА № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения (редакция ДВ бр. 68 от 31.07.2020 г.) възлиза на 660,00 лв.

С оглед на цената на иска и по арг. от чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК вр. чл. 69, ал. 1, т. 5 ГПК въззивното решение по процесното търговско дело – арг. чл. 286, ал. 1 ТЗ не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, Софийският градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 622 от 31.01.2022 г., постановено по гр. дело № 39568/2021г. по описа на СРС, 30

ОСЪЖДА „Н.И.“ ЕООД, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ***** да заплати на И. М. К., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „*****, ап. 3 на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **700,00 лева**, представляваща сторени в производството пред СГС разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____