

РЕШЕНИЕ

№ 2

гр. Варна, 03.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мила Й. Колева

Членове: Тони Кръстев
Десислава Г. Жекова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова
като разгледа докладваното от Мила Й. Колева Въззивно гражданско дело № 20233100502379 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 310, ал. 1, т. 2 от ГПК и чл. 259 и сл. от ГПК.

Образувано е по постъпила въззивна жалба вх. № 74112/09.10.2023 г. от В. Х. А., ЕГН *****, гр. Варна, чрез адв. Г. П., срещу Решение № 3101/25.09.2023 г., постановено по гр. д. № 8946/2023 г. по описа на Районен съд – Варна, 48 състав, с което е осъдена да предаде на ищеца сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ” с ЕИК 103219025 държането върху наетия с договор за наем от 22.08.2012 г. недвижим имот, представляващ помещение, находящо се на адрес: г.в., офис за нотариална кантора, с площ 23,70 кв.м., на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД.

В жалбата се твърди, че обжалваното решение е неправилно, необосновано и незаконосъобразно, постановено при неправилно приложение на материалния закон и при съществено нарушение на съдопроизводствените правила. Прави се оплакване, че не са обсъдени всички възражения и доказателства по делото. Сочи се, че неправилно първоинстанционният съд е

приел, че правото на прекратяване на договора за наем е било надлежно упражнено. Не било установено виновно неизпълнение на което и да е задължение на жалбоподателката, от което в полза на ищеца да възникне преобразуващото право да прекрати договора. Излагат се съображения, че липсвали доказателства за надлежното прекратяване на договора, тъй като представената нотариална покана служела само за предизвестие, но не удостоверявала прекратяването на договора, а и не се отнасяла за имота, който бил негов предмет. Не се установявало имотът, предмет на договора да е собственост на ищеца, а за имота описан в представения по делото нотариален акт въобще не бил сключван договор за наем.

Направено е искане обжалваното решение да бъде отменено като неправилно и вместо него да бъде постановено друго, с което предявения иск да бъде отхвърлен. Претендира се присъждане на направените по делото разноси за двете инстанции.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна „Клуб на стопанския деятел“. Твърди се, че във въззивната жалба не било посочено точно кои конкретно доказателства не са били обсъдени от първоинстанционния съд, както и липсвало конкретно посочено нарушение на материалния закон. Не били посочени и конкретни доводи за неправилна преценка на доказателствата. Сочи се, че наемният договор бил прекратен не поради виновно неизпълнение на задължение от страна на наемателя, а поради упражнено право на едномесечно предизвестие по чл. 238 от ЗЗД, като след изтичането на срока наемателят не бил изпълнил задължението си по чл. 233, ал. 1 от ЗЗД да върне наетата вещ. Нотариалната покана, чрез която било извършено прекратяването на договора, била надлежно връчена на наемателя по реда на чл. 47 от ГПК, като срокът на предизвестieto бил изтекъл. Доводите относно собствеността на обекта, предмет на наемния договор, били неоснователни, тъй като се касаело до облигационно задължение. С оглед на това е направено искане въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а обжалваното с нея решение да бъде потвърдено. Претендира се присъждане на направените разноси за въззивната инстанция.

В съдебно заседание въззивникът В. Х. А., редовно призована, чрез своя процесуален представител адв. Г. П. поддържа въззивната жалба, като

иска първоинстанционното решение да бъде отменено като неправилно и незаконосъобразно и бъде постановено друго, с което предявения срещу нея иск по чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД да бъде отхвърлен. Претендира присъждане на направените пред двете съдебни инстанции разноски. Прави възражение за прекомерност на платеното от насрещната страна адвокатското възнаграждение на процесуалния ѝ представител.

В откритото съдебно заседание въззиваемата страна, редовно призована, представлява се от адв. Н. С., който оспорва жалбата и поддържа подадения отговор. Моли за потвърждаване на решението и присъждане на разноски.

Съдът намира производството за редовно и допустимо, тъй като подадената въззивна жалба е депозирана от надлежна страна, в срока за обжалване на решението и при спазване на останалите изисквания за редовност.

Производството пред ВРС е образувано по предявен иск от сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ" с ЕИК 103219025, с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, с който е поискано да бъде осъдена В. Х. А. да му предаде държането върху следния отдаден под наем с договор за наем от 22.08.2012 г., прекратен с връчването на Нотариалната покана на 24.05.2023 г., недвижим имот, представляващ помещение, находящо се на адрес: г.в., вляво от входа на сградата, с предназначение на помещението: офис за нотариална кантора, с площ на помещението 23,70 кв.м.

Ищецът твърди, че по силата на договор за наем, сключен на 22.08.2012 г., сдружение „Клуб на стопанския деятел" е предоставило на В. Х. А. за временно и възмездно ползване едно помещение на клуба, находящо се на адрес: г.в., вляво от входа на сградата, с предназначение на помещението: офис за нотариална кантора, с площ на помещението 23,70 кв.м. Договорът е бил сключен за срок от 01.09.2012 г. до 31.12.2013 г. включително. С Анекс от 30.12.2013 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2014 г. С Анекс от 30.12.2014 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2015 г. С Анекс от 30.12.2015 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2016 г. С Анекс от 30.12.2016 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2017 г. С Анекс от 29.12.2017 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2018 г. С Анекс от 29.12.2018 г. срокът на

договора за наем е продължен до 31.12.2019 г. След изтичането на срока по последния анекс ползването на наетия обект е продължило със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Твърди се, че по този начин договорът за наем е станал безсрочен на основание чл. 236, ал. 1 от ЗЗД. На 09.03.2023 г. сдружение „Клуб на стопанския деятел“ е отправило до В. Х. А. едномесечно писмено предизвестие за прекратяване на Договор за наем, сключен на 22.08.2012 г. Предизвестието е изпратено като нотариална покана, чрез нотариус Павлина Симеонова, с рег. №335, с район на действие ВРС, като самата покана е с рег. 1840, том 1, акт 104. Сочи, че нотариалната покана е връчена съгласно чл. 47 ал. 5 от ГПК на 24.04.2023 г., съгласно чл. 47 ал. 2 от ГПК. От тази дата е започвал да тече срока на предизвестието и същият е изтекъл на 24.05.2023 г. Така от 24.05.2023 г. договорът за наем от 22.08.2012 г. е прекратен, като помещението не е освободено. Моли да му бъдат присъдени сторените в производството съдебно-деловодни разноски.

В едномесечния срок за отговор ответникът изразява становище за неоснователност на предявения иск. Оспорва наличието на облигационно правоотношение между страните, оспорва ищеца да е собственик на процесния имот, оспорва договора да е прекратен. Претендира разноски.

При така очертаните предмет на предявените искове, въззивният съд при проверката си по реда на чл. 269 от ГПК констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Въззивната жалба разгледана по същество се явява неоснователна, при прието за установено следното от фактическа и правна страна:

На 22.08.2012 г. между сдружение „Клуб на стопанския деятел“, в качеството му на наемодател, и В. Х. А., в качеството ѝ на наемател, е бил сключен договор, с който сдружението е предоставило на А. ползването на помещение на клуба, находящо се на адрес: г.в., вляво от входа на сградата, с предназначение на помещението: офис за нотариална кантора, с площ на помещението 23,70 кв.м., срещу заплащане на наем в размер на левовата равностойност на 133 евро по фиксинга на БНБ към датата на плащане без включени 20% ДДС. По силата на този договор, за сдружението се е породило задължението по чл. 230, ал. 1 от ЗЗД да предаде помещението, предмет на договора, на наемателя. Това задължение следва да се счита за

изпълнено предвид представения по делото приемателно-предавателен протокол от 03.09.2012 г. /л. 32, дело ВРС/, в който това обстоятелство е удостоверено с подписите на двете страни по правоотношението. Още повече, че твърдения за противното не са наведени и от В. Х. А.. Първоначално договорът за наем е бил сключен за срок от 01.09.2012 г. до 31.12.2013 г. вкл. С последващи анекси срокът на договора е бил продължаван с 1 година, считано от изтичане на предишния срок. Последният такъв анекс е от 29.12.2018 г., с който срокът на договора е продължен до 31.12.2019 г. вкл. Няма данни, а и това не се твърди от страна на А., че след изтичането на този срок тя е освободила помещението, което е предмет на наемния договор и го е предала на наемодателя. Напротив, от събраните доказателства е видно, че същата е продължила ползването на помещението до момента, в който сдружение „Клуб на стопанския деятел“ е предприело действия по прекратяването на договора. Последните действия са предприети едва през 2023 г., поради което за периода от 01.01.2020 г. до предприемането на действията по прекратяване на договора през 2023 г. А. е продължила ползването на помещението след изтичане на срока на договора без противопоставяне на наемодателя. Поради това е налице хипотезата на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, като сключения между страните договор за наем се трансформира от такъв за определен срок в такъв за неопределен срок.

Посочената трансформация води до това, че по отношение на прекратяването на договора наемодателя може да използва уредените в закона правни средства за това, предвидени за договорите за наем с неопределен срок. Едно от тези средства е възможността договорът да бъде прекратен по реда на чл. 238 от ЗЗД – с отправяне на едномесечно предизвестие. Именно от тази възможност се е възползвало и сдружение „Клуб на стопанския деятел“, като е отправило до А. нотариална покана рег. 1840, том 1, акт 104 от 09.03.2023 г. на Павлина Симеонова - нотариус с район на действие ВРС, вписана с рег. № 335 в регистъра на Нотариалната камара. Видно от нотариалното удостоверяване, поканата е връчена на адресата на 24.04.2023 г. по реда на чл. 47 от ГПК. Това нотариално удостоверяване има характера на официален документ, поради което обвързва съда, като конкретни доводи за неспазване на процедурата по чл. 47 от ГПК не са наведени от В. А., с оглед на което не следва да извършва служебна проверка дали същата е спазена. Още повече, че от нотариалното отбелязване е видно,

че връчителят се е съобразил с разпоредбата на чл. 47, ал. 1 от ГПК.

От гореизложеното следва, че по делото е установено, че между ищеца, в качеството му на наемодател, и ответницата, в качеството ѝ на наемател, е сключен договор за наем, по силата на който процесният обект е предаден в държане на ответницата. Във връзка с това за действието на този договор и за активната легитимация на ищеца са без значение доводите на А., свързани с промяна на лицата, представляващи сдружението. Видно от вписванията в ТРРЮЛНЦ, ищецът е вписан в тези регистри като юридическо лице, като през определени периоди от време са вписвани промени в управителните органи, включително и в лицата, представляващи сдружението. Страна по договора за наем обаче е именно сдружението, а не представляващите го лица, които са сключвали договора и последващите анекси към него в периода, в който са имали представителна власт. Поради това, обстоятелството, че в договора и в анексите не е налице пълно съвпадение на представителите на сдружението, не е основание да се твърди, че са налице различни договори и че ищецът чрез сегашния си представител не е страна по тях. Наемният договор е бил прекратен от сдружението с отправянето на нотариална покана рег. 1840, том 1, акт 104 от 09.03.2023 г. на Павлина Симеонова - нотариус с район на действие ВРС, вписана с рег. № 335 в регистъра на Нотариалната камара. Законът допуска отправянето на едномесечното предизвестие по чл. 238 от ЗЗД чрез нотариус, поради което с връчването на нотариалната покана започва да тече едномесечния срок на предизвестията, като договорът се прекратява с изтичането на този срок, което в случая е 25.05.2023 г., съгласно правилото на чл. 72, ал. 2 от ЗЗД. Във връзка с това е без значение твърдението на А., че в нотариалната покана не се съдържа изрично изявление за прекратяване на договора, доколкото е изпълнено условието същата да съдържа уведомление, че след изтичане на посочения в нея срок договорът ще се счита за прекратен, като този срок е съобразен и с изискванията на чл. 238 от ЗЗД. Освен това е без значение и обстоятелството, че ищецът не бил доказал виновно неизпълнение на задълженията от страна на А., което да му даде основание да прекрати договора. Разпоредбата на чл. 238 от ЗЗД урежда потестативно право на наемодателя едностранно да прекрати договора за наем за неопределен срок, без за това да се изисква неизпълнение на задължения от страна на наемателя. Такова прекратяване е възможно и в случаите, когато наемателят изпълнява

задълженията си добросъвестно, като условието за него е само това договорът за наем да е сключен за неопределен срок.

Предвид на това, по делото е установено, че договорът за наем е прекратен и за А. е възникнало задължението по чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД – да предаде имота на наемодателя. Това задължение не е изпълнено от нейна страна, като видно от твърденията ѝ по делото, помещението още се намира в нейно държане. Предвид на това, така предявеният иск с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД се явява основателен и като такъв правилно е бил уважен от първоинстанционния съд. В конкретния случай е без значение обстоятелството, дали сдружение „Клуб на стопанския деятел“ е действителен собственик на помещението. Задължението на наемателя по чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД произтича от съществуващото между страните по наемния договор облигационно правоотношение и е реципрочно на задължението на наемодателя по чл. чл. 220, ал. 1 от ЗЗД – да предаде вещта на наемателя. Тези две задължения се основават на облигационните отношения между страните, а не на това на кого принадлежи правото на собственост върху имота, който е предмет на наемния договор. В случай, че това е трето лице, именно то, а не една от страните по наемния договор, може да защити правата си, основани на правото на собственост, доколкото закона забранява упражняването на чужди права с изключение на изрично предвидените в закона случаи.

По изложените съображения настоящият състав на въззивния съд приема, че като е достигнал до същите правни изводи, първоинстанционният съд е постановил правилно и законосъобразно решение, което следва да бъде потвърдено.

По отношение на разноските:

За въззивното производство въззиваемата страна – ищец в първоинстанционното производство е направила разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1440,00 лв. с включен ДДС, за което е представен списък на разноските по чл. 80 от ГПК и доказателства за извършването им /л. 31-33 от делото на ВОС/.

Процесуалният представител на ответника е направил своевременно пред въззивната инстанция възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ищеца в производство пред

тази инстанция по реда на чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение във въззивната инстанция е 1440,00 лв. с включен ДДС. Съгласно чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималният размер на адвокатското възнаграждение съобразно обжалвания материален интерес по делото се равнява на 612,20 лв. без ДДС за въззивната инстанция. Настоящият състав като съобрази, че производството пред въззивната инстанция се е развило в едно съдебно заседание, като не са извършвани процесуални действия по събиране на нови доказателства, както и това, че делото не се отличава с фактическа и правна сложност, намира, че възражението за прекомерност на размера на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ищеца във въззивното производство е основателно, поради което същото следва да бъде редуцирано до сумата от 735,00 лв., представляваща се дължимия се съобразно Наредба № 1 за МПРАВ минимум с включен ДДС.

С оглед на това и предвид крайния резултат от спора, на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени разноски за въззивното производство в размер на **735,00 лв.**, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Въз основа на изложените мотиви и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, съдебният състав на Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 3101/25.09.2023 г., постановено по гр. д. № 8946/2023 г. по описа на Районен съд – Варна, 48 състав.

ОСЪЖДА В. Х. А., ЕГН *****, с адрес г.в., вх. А, ап. 13 и съдебен адрес: г.в. ***, чрез адв. Г.П., да заплати на сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ” с ЕИК 103219025, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Драгоман” № 25, сумата от 735,00 лв. (седемстотин тридесет и пет лева), представляваща направени по делото разноски за адвокатско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____