

РЕШЕНИЕ

№ 55

гр. В., 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – В., I-ВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: АМП

Членове: ВЙМ
ВРГ

при участието на секретаря ИСК
като разгледа докладваното от ВЙМ Въззивно гражданско дело №
20241300500043 по описа за 2024 година

Производството е по чл.258 и сл.ГПК.

Образувано по въззивна жалба от адв. С. И., пълномощник на АДИ ЕООД- В. съдебен
адрес: гр. В., ул. „**” №6



Срещу: Решение № 340 от 20.04.2023г., постановено по гражданско дело № 690/ 2022г. на
В.ски районен съд.

Поддържа във въззивната жалба, че решението на В.ският районен съд се явява
незаконосъобразно и необосновано, постановено при допуснати съществени процесуални
нарушения, като при постановяване на съдебния си акт ВРС не е обсъдил нито един от
доводите им и изцяло е възприел становището на ищцовата страна.

ВРС се позовал единствено и само на свидетелските показания на разпитания по делото
свидетел, който се явява и служител на ищеца, без да изследва нито една от предпоставките,
необходими за да се докаже предявеният иск - валидно наемно правоотношение с конкретен
обект/ терен, че е предоставил на ответника същия в състояние годно за ползване срещу
уговорена наемна цена и задължение да заплаща консумативи за ползването на имота, че
договорът е прекратен и така в определен момент за ответника е възникнало задължение да

му върне обекта в състоянието, в което му е предадено.

По делото единствено било установено, че между страните е подписан договор за наем на общински терен, не е установено къде конкретно се намира терена до който се твърди, че е предоставен достъп на наемателя, не е представена схема на същия, не се доказва и по какъв начин е прекратен договора, не се предоставя протокол за предаване в който биха били отразени тези обстоятелства, чл.3 от договора. Посочването само на квадратура на терена, при липсваща информация за неговото точно местонахождение, липсваща схема на терена предоставен под наем, каквато не е посочена и в договора за наем, както и липсата на данни наемателят да е запознаван с нея, липсата на конкретни данни за размера на посочената площ от 6,00 кв.м., на идентификатор, на ПИ и на УПИ в което е разположен терена, са все обстоятелства водещи до липса на идентификация на терена, водеща до невъзможност на наемателя да ползва същия, тъй като за него не е ясно къде точно се намира терена.

Твърди се, че процесният договор не е произвел действие, тъй като наемодателят не е предоставил на наемателя процесният терен, поради което той не е ползван от наемателя.

Твърди се, че до м. 11.2020г. наемателя е плащал издадените му фактури за наем, въпреки, че не е ползвал наетия терен, защото такъв не му е предаван за ползване, а след тази дата не са издавани фактури, предявеният насрещен иск, с който е поискано да бъде осъден наемодателя да му заплати сумите получени в размер на 356,40лв. без правно основание за наем по процесния договор, като заплатени при начална липса на основание за месеците от 06.07.2019г. до 31.10.2020г. е основателен и доказан.

Моли Съда да постанови съдебен акт, с който да отмени решението на ВРС в частта с която е признато за установено по отношение на „АИ“ ЕООД, че дължи на община В. сумата от 237.60 лева - неплатен наем за периода от 01.11.2020г. до 31.08.2021г. по Договор за наем от 12.02.2015г. за терен- публична общинска собственост, находящ се на адрес: гр. В., ЦСВ, до МБАЛ „СП“ АД- В., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното плащане, за което е издадена Заповед № 12/11.01.2022г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ТПК по ч.гр.д. № 3/2022г. по описа на РС - В., както и в частта с която е осъден „АИ“ ЕООД да заплати на община В. разноси по производството, както и да уважи предявеният от „АИ“ ЕООД против община В. насрещен иск за заплащане на сумата от 356.40 лева - платени без основание суми по процесния договор за наем за периода от 06.07.2019г. до 31.10.2020г., като приеме същият за основателен.

Постъпил е отговор на въззивна жалба от Община В., в който оспорват същата изцяло като неоснователна и молят Съда да потвърди решението на първоинстанционният съд, като правилно и обосновано.

Сочи се в отговора, че Община В. като наемодател предоставя на „АИ“ ЕООД като наемател за временно и възмездно ползване терен- публична общинска собственост, находящ се на ул. „ЦСВ“ до МБАЛ „СП“ - В., с площ 6,00 кв. м. при месечен наем в размер на 23,76 лв. с ДДС, като ответникът не е заплатил месечен наем за периода от 01.11.2020г.

до 01.09.2021 г.

Община В. надлежно е уведомила ответника „АИ“ за неплатените задължения по процесния договор като е предоставила възможност за доброволното им заплащане в срок. След многократно опити за връзка с длъжника и поради непогасяване в срок на задълженията за наем, договорът е прекратен с писмено предизвестие.

Твърди се, че дължимото парично вземане е установено, за кой период Община В. е издавала фактури, какво е основанието за счетоводно отразяване от страна на Община В., какъв е размерът на дължимата наемна цена по процесния договор за периода от 01.11.2020г. до 01.09.2021г., както и размера на лихвата за забава.

Сочат като неоснователни твърденията на ответника, че теренът, предмет на договора за наем не е предаден, както и че е спорно дължим ли е изобщо месечен наем по процесния договор, тъй като от датата на сключване на договора за наем през 2015г. до м. Октомври 2020г. ответникът е заплащал редовно месечния наем по процесния договор, в който период в нито един момент не е постъпило уведомление или възражение от страна на ответника, че не ползва терена или че не му е предоставена възможност за ползването му, каквито са твърденията на ответника.

По отношение така предявения насрещен иск, в който ищецът твърди, че Община В. е получила сумите в размер на 356,40 лв., представляващи платени от наемателя суми по процесния договор за наем без правно основание, считат същия за неоснователен и недоказан, тъй като заплащането е извършено на правно основание, съществувало към момента на плащането, а именно Договор за наем №903/12.02.2015г. и същото е било дължимо за периода от 06.07.2019г. до 31.10.2020г.

Молят Съда да потвърди решението, като присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

В.ският окръжен съд, като взе предвид постъпилата жалба, становището на ответната по делото страна и съобразявайки данните по делото в тяхната съвкупност, прие за установено следното :

С решение № 340 от 20.04.2023г., постановено по гражданско дело № 690/ 2022г., В.ски районен съд, е признато за установено по отношение на „АИ“ ЕООД, че дължи на община В. сумата от 237.60 лева - неплатен наем за периода от 01.11.2020г. до 31.08.2021 г. по Договор за наем от 12.02.2015г. за терен- публична общинска собственост, находящ се на адрес: гр. В., ул. ЦСВ, до МБАЛ „СП“ АД- В., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение - 05.01.2022 г. до окончателното плащане, за което е издадена Заповед № 12/11.01.2022г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 6/2022г. по описа на РС – В. и е отхвърлен предявеният от „АИ“ ЕООД против община В. насрещен иск за заплащане на сумата от 356.40 лева - платени без основание суми по процесния договор за наем за периода от 06.07.2019г. до 31.10.2020г., като неоснователен. Първоинстанционното решение е валидно, а в обжалваните части и допустимо, тъй като има съдържанието по чл.236 от

ГПК и съдът се е произнесъл съобразно предявените с исковата молба претенции. Дадената с обжалваното решение правна квалификация на иска –чл.422 ГПК във вр с чл.232 ал.2 ЗЗД във вр с чл.79 ЗЗД се явява правилна.

При произнасянето си по правилността на обжалваното решение,съгласно чл.269, изр. второ от ГПК и задължителните указания, дадени с т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по т.д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, въззивният съд е ограничен до релевираните във въззивната жалба оплакване за установени на относими към спора факти и на приложимите материално правните норми, както и до проверка правилното прилагане на реле

От данните по делото се установи, че на 12.02.2015 г. страните са сключили договор за наем, по силата на който Община В. като наемодател се е задължила да предостави на ответното дружество като наемател за временно и възмездно ползване терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: ул. „ЦСВ”, до МБАЛ „СП” - В. с площ 6.00 кв.м. Наемателят се е задължил да ползва терена за полагане на временен павилион. Уговорен е месечен наем в размер на 23.76 лева с ДДС, платим до 10-то число на текущия месец. Договорът е сключен за срок от 10 години.

Поради неплатени задължения по договора за периода от 01.11.2020 г. до 31.08.2021 г., в полза на ищеца е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК № 12/11.01.2022 г. по ч.гр.д. № 6/2022 г. по описа на Районен съд - В. за сумата от 254.16 лева, лихва от 10.11.2020 г. и законната лихва върху главницата, считано от подаване на заявлението в съда - 05.01.2022 г. до изплащане на вземането. Длъжникът е възразил срещу издадената заповед за изпълнение в едномесечния преклузивен срок. Поради това е предявен и настоящият установителен иск.

Вещото лице по назначената съдебно-счетоводна експертиза е дало заключение, че Община В. е издавала фактури по процесния договор за наем от 01.01.2019 г. до 31.10.2020 г., като стойността на всички фактури е платена от ответника. Издадените фактури са част от описаните в дневниците за продажби по ДДС за съответните отчетни периоди, осчетоводени по дебита на счетоводна сметка 4110 „клиенти“, съответната партида на ответника- рег. № ДН - 7. Основанието за счетоводно отразяване са издадените данъчни фактури. Вещото лице е посочило, че за периода от 06.07.2019 г. до 31.10.2020 г. ответникът е заплатил суми по процесния договор от 23.76 лева с ДДС на обща стойност 380.16 лева. За периода от 01.11.2020г. до 01.09.2021 г. Община В. не е издавала фактури към ответника по процесния договор, но по партида на ответника са начислени задължения за периода от 01.11.2020 г. до 01.09.2021 г. за 10 месеца в общ размер от 237.60 лева с ДДС - главница и начислени лихви по партида на ответника 9.96 лева. Общо - 247.56 лева. Лихвата за забава за всеки просрочен месец за периода от 01.11.2020 г. до 01.09.2021 г. е в размер на 11.16 лева.Пред първоинстанционния съд са разпитани свидетели за обстоятелства във връзка с договора за наем, а именно, че след проведена тръжна процедура, ответникът е спечелил търга за процесния терен. Заплатен е първия наем и след платената първа вноска, е сключен договор за наем. След сключване на договора е започнато ползването на терена. Свидетелката посочва, че приемо- предавателен протокол не е съставен, защото нямало

практика да се съставя. Откакто е сключен договора - от месец 02.2015 г., фирмата е заплащала редовно вноски за наем до месец 10.2020 г., когато в един момент спрели да плащат вноските. Посочва, че пред МБАЛ „СП“ - В. има схема на главен архитект за разполагане на този павилион. Сочи, че в момента на плащане на каса, на ответника е била издавана и фактура на момента. В този смисъл са и показанията на Герго Тошев Гергов.

Вещото лице икономист установява, че фактура е издавана на каса и пускана в момента на плащане, видно от датите, на които са издавани фактурите. Приложени са приходните ордери, с които е платена фактурата, но излага, че това не е нарушение на закона. Фактурите се осчетоводяват в края на месеца, началото на другия месец.

Пред въззивната инстанция не се събраха нови доказателства, налагащи промяна на възприетата фактическа обстановка.

Съдът счита решението на първоинстанционния съд за правилно и обосновано по следните съображения:

Между страните е сключен договор за наем за процесния терен срещу месечна наемна цена от 23.76 лева с ДДС, платима до 10-то число на текущия месец. Безспорно е също, че до 31.10.2020 г. наемателят е заплащал дължимия се наем. в чл. 3 от договора е посочено, че предаването на терена, неговото състояние и възраженията на наемателя се удостоверяват е приемо-предавателен протокол. Приемо- предавателният протокол според константната практика на съдилищата има характер на частен свидетелстващ документ и не се ползва с обвързваща материална доказателствена сила за отразените в съдържанието му факти. Поради това, липсата на съставен протокол, не може да повлияе на валидността на договора за наем.

По делото не са ангажирани доказателства ответното дружество да е правило възражения пред наемодателя във връзка с невъзможността да ползва терена по договора, напротив ответникът от сключване на договора до м. 10.2020 г. е заплащал редовно месечния си наем, като е преустановил плащането през м. 11.2020 г. Тези обстоятелства се установяват както от показанията на свидетеля, така и от приетата по делото съдебно- счетоводна експертиза. Именно поради неплащане на дължимия наем, ищецът е предприел действия по прекратяване на договора на основание чл. 21, т. 3 като е изпратил до ответника предизвестие за прекратяване от 31.08.2021 г. чл. 232, ал. 2 от ЗЗД наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. За исковия период 01.11.2020 г. до 31.08.2021 г., се установи, че ответникът не е изпълнил това си задължение, поради което искът се явява основателен и доказан.

Следва да бъде признато за установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата в размер от 237.60 лева - неплатен наем за периода от 01.11.2020 г. до 31.08.2021 г.

Ищецът по насрещния иск твърди, че договорът за наем не е произвел действие поради това, че теренът не е ползван, както и че не му е бил предаден с приемо- предавателен протокол, както е уговорено в договора. Въпреки това, същият е плащал наем по договора, без да има основание. насрещният иск е неоснователен, тъй като е налице валиден договор за наем

между страните за процесния период. Както бе посочено по-горе, липсата на приемо-предавателен протокол не може да се отрази на действителността на договора за наем. На ищеца по насрещния иск му е известно местонахождението на терена по договора, като това обстоятелство се установи от показанията на разпитания свидетел Доцинска. Ищецът по насрещния иск е плащал в продължение на повече от пет години наема по договора, като не са ангажирани доказателства да е правил възражения пред наемодателя във връзка с ползването на терена или да е предприемал действия по прекратяване на договора поради неизпълнение на задължение на наемодателя. Обстоятелството дали е ползвал реално наетата вещ или не, е без значение за наемното правоотношение, тъй като ползването зависи изцяло от самия наемател, а доказателства да е бил възпрепятстван да ползва терена не се събраха. От заключението на вещото лице, се установи, че наемните вноски са платени на правно основание - договор за наем на терен.

При тези данни, въззивната жалба като неоснователна следва да се отхвърли, а решението на съда като правилно и обосновано да се потвърди.

Съдът счита, че възнаграждението за юрисконсулт, с оглед предмета на делото и фактическата и правна сложност, следва да се определи в размер на 100.00 лева, съгласно чл. 25 от Наредбата за заплащането на правната помощ /НЗПП/ във вр. с чл. 37 от ЗПП и чл. 78, ал. 8 от ГПК.

Водим от горното, Съдът :

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 340 от 20.04.2023г., постановено по гражданско дело № 690/ 2022г. на В.ски районен съд.

ОСЪЖДА „АДИ“ ЕООД с ЕИК 202655818, представлявано от Иван Маринов Петров със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. КБ I № 33, ет. 5, ап. 22 **да заплати на ОБЩИНА В.**, представлявана от кмета д-р Цветан Ценков с адрес: гр. В., пл. Бдинци № 2 разноски пред въззивната инстанция 100 /сто / лева- юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____