

РЕШЕНИЕ

№ 418

гр. Варна, 03.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Жана Ив. Маркова

при участието на секретаря Елена Ян. Петрова
като разгледа докладваното от Жана Ив. Маркова Търговско дело № 20213100900492 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на гл. XXV ГПК и е образувано по **искова молба вх. № 17954/05.07.2021 г.** на „УНИВЕРСИТЕТСКА МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ „СВЕТА МАРИНА““ ЕАД, ЕИК 103562052, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1, с която е предявен иск **за осъждането на „ПАСВЕ“ ООД, ЕИК 206062854, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ЖК „Чайка“, бл. 67, вх. Е, ет. 7, ап. 123, да предаде държането** върху следния недвижим имот: помещение - сладкарница (обект за обществено хранене), с площ от 98.28 кв.м., находяща се на втори етаж от сградата на УМБАЛ „Св. Марина“, в гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1, над централния вход, предоставен му за временно възмездно ползване с протокол от 10.09.2020 г., по силата на Договор за наем от 07.08.2020 г., на осн. чл. 233, ал. 1 ЗЗД.

Ищецът „УНИВЕРСИТЕТСКА МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ „СВЕТА МАРИНА““ ЕАД, ЕИК 103562052 твърди, че по силата на сключения на 07.08.2020 г. договор за наем е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника „ПАСВЕ“ ООД, ЕИК 206062854, помещение - сладкарница (обект за обществено хранене), с площ от 98.28 кв.м., находяща се на втори етаж от сградата на УМБАЛ „Св. Марина“, в гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1, над централния вход срещу заплащане на месечна наемна цена от 8250.00 лв., с ДДС, платима до 10-то число на текущия месец. Държането на имота било предадено на ответника с протокол от 10.09.2020 г. Твърди, че ответникът не заплатил дължимата наемна цена за м. март 2021 г. С писмо от 18.05.2021 г. ищецът сочи, че поканил ответника да заплати пълния размер на наемната цена за м. март

2021 г. като в писмото се съдържало изявление, в случай, че това задължение не бъде изпълнено в границите на предоставения 3-дневен срок, наемодателят отправя двуседмично изявление за прекратяване на договора, по силата на чл. 12. В писмото се съдържала и покана за предаване на наетия имот, което следвало да се извърши в 14-дневен срок от прекратяването на договора. Сочи, че най-късната дата, на която е било получено писмото е 26.05.2021 г., тъй като на тази дата при ищеца бил получен отговора на ответника, че отказва да плати наемната цена за м. март 2021 г. Още излага, че с ново писмо от 02.06.2021 г., получено от ответника на 09.06.2021 г., последния бил информиран, че срокът на предизвестие изтича на 03.06.2021 г. и поканил отново наемателя да върне вещта в 2-седмичен срок. Твърди, че най-късната дата на прекратяване на договора е 09.06.2021 г., при което срокът за предаване на вещта е изтекъл на 25.06.2021 г. Въпреки изтичането на срока имотът все още е в държане на ответника и последния отказва да го върне. Сочи, че незаплатена била и наемната цена за периода м. април – м. юни, 2021 г. По същество, отправя искане за осъждане на ответника да предаде държането на наетия имот. В с.з. чрез процесуален представител поддържа предявения иск.

В границите на срока по чл. 131 ГПК, ответникът „Пасве“ ООД, депозира писмен отговор, в който оспорва предявения иск. Твърди, че сключеният между страните договор е валиден и имотът е в държане на ответника на валидно правно основание. Излага, че след сключването на договора с ищеца, предприел регистриране на обекта в регистриране в Националния регистър на бизнес операторите, при което му било поискано удостоверение за въвеждане в експлоатация на обекта. Сочи, че до сключването на договора се стигнало след проведена състезателна процедура по избор на наемател като му бил известен факта и не допускал, че ищецът не разполага с подобно удостоверение за въвеждане в експлоатация на обекта и бил уведомен от него, че следва сам да набави нужните документи. Сочи, че поради липсата на удостоверението бил лишен от възможност на ползва обекта според предназначението, но въпреки това добросъвестно продължил да изпълнява сключения договор. Счита, че предвид поведението на ищеца, същият е неизправна страна по договора и като такава не може да иска прекратяването му, тъй като това право принадлежи само на изправната страна. Още навежда, че въпреки твърденията за прекратяване на договора, ищецът продължава да издава фактури и да приема плащане по тях от страна на ответника. Сочи, че въпреки липсата на документи за ползване на обекта по предназначението му, добросъвестно е изпълнявал сключения договор и заплащал наемната цена. Твърди, че обявяването на противоепидемични мерки наложило дейността на дружеството да бъде временно спряна, поради което на 15.12.2020 г. между страните бил сключен анекс към договора, в който било записано, че наемателят не дължи и няма да заплаща наемна цена, считано от 11.12.2020 г. до отмяна на епидемичната обстановка или съответните мерки. С писмо от 08.03.2021 г. наемодателя бил уведомен за възобновяване на дейността в наетия обект, поради което бил сключен нов анекс от 09.03.2021 г. и започнало начисляването на уговорената наемна цена. Предвид въведените нови противоепидемични мерки, считано от 22.03.2021 г., се наложило ново преустановяване на дейността, за което на 19.03.2021 г.

наемодателя бил уведомен и бил поканен за сключване на нов анекс. Счита, че действието на клаузите на Анекса от 15.12.2020 г. не са изгубили действието си и същите са в сила до окончателната отмяна на епидемичната обстановка и мерките. Счита, че наемната цена за м. март не е била дължима в пълен размер, въпреки че така е била претендирана от ищеца, а такава се дължи за периода 08.03.2021 г. – 19.03.2021 г. Сочи, че на 07.05.2021 г. са били заплатени всички изискуеми задължения, а с писмо от 11.05.2021 г. уведомил ищеца, че спира плащанията на наема до привеждането на вещта във вид, съответстващ на предназначението ѝ по договора. Счита, че дори да се приеме, че е налице неизпълнение на задълженията му по договора да заплати наемна цена за м. март в пълен размер, то неизпълнението се явява незначително с оглед интереса на кредитора, тъй като не надвишава 1/5 част от цялото задължение за м. март. По същество отправя искане за отхвърляне на предявения иск. В с.з. чрез процесуален представител поддържа изложеното в отговора.

Съдът, след преценка на събраните в хода на производството доказателства, поотделно и в съвкупност, становищата на страните и приложимите материални и процесуалноправни норми, приема за установено от **фактическа и правна страна**, следното:

Не е бил повдиган спор между страните по въпроса, че до сключване на процесния договор за наем се е стигнало след проведена конкурсна процедура за отдаване под наем на обектите описани в представената Докладна до СД на ищцовото дружество и Заповед № РД-449/14.07.2020 г. Представена по делото е и пълната преписка от проведения конкурс, който е бил спечелен от ответното дружество. (стр. 149-186)

Не е било предмет на спор между страните, че на 07.08.2020 г. между ищеца като наемодател и ответника като наемател е сключен Договор за наем, по силата на който на последния е предоставен за временно възмездно ползване недвижим имот – сладкарница (обект за обществено хранене), находяща се в сградата на УМБАЛ „Св. Марина“ ЕАД, от северната страна на сградата, с площ от 98.28 кв.м., срещу задължението му да заплаща наемна цена 8250.00 лв., вкл. ДДС. Наемната цена следвало да бъде заплатена не по-късно от 10-то число на текущия месец, въз основа на издадена фактура до 5-то число на месеца, която следвало да бъде получена от наемателя не по-късно от 6-то число от „Главна каса“, на наемодателя (чл. 1, 4, 5 и 6 от Договора).

Не спори между страните, че Договорът е сключен на осн. чл. 29, ал. 3 и 4 от ПП на ЗПП, вр. т. 11 от Приложение № 1 към Правилника, както е и посочено в него.

Не се спори и, че държането върху имота е било предадено на наемателя, в съответствие с постигнатите уговорки – на 10.09.2020 г., видно от представения по делото Протокол от същата дата, в който е описано и състоянието, в което обекта е предаден.

По реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 ГПК, за признато и ненуждаещо се от доказване е

прието обстоятелството, че процесния имот се намира в държане на ответника.

Представена по делото е разменена кореспонденция между страните в голям обем, във връзка с експлоатирането на отдадения под наем имот и регистрацията на ответника по Закона за храните пред Областна Дирекция по безопасността на храните.

Във връзка с обявената извънредна епидемична обстановка, на 15.12.2020 г. е подписан Анекс към Договора за наем, по силата на който страните постигнали съгласие за периода, през който осъществяването на дейността на ответника в обекта е преустановено, поради наложените ограничителни мерки, а именно от 11.12.2020 г. до отмяната на извънредната обстановка или на съответните мерки, наемна цена по договора не се дължи от наемателя. Предвидено е и подписването на нов Анекс за посочване на датата на възобновяване на дейността и начало на начисляването на наемна цена.

На 09.03.2021 г. в изпълнение на горните договорености между страните бил подписан нов Анекс, в който било закрепено възобновяването на дейността на ответника в наетия имот, считано от 08.03.2021 г., от която дата започвало и начисляването на уговорената наемна цена.

През м. март 2021 г. от страна на ищеца е издадена фактура № 1903/01.03.2021 г., за заплащане на сумата 15.60 лв., с ДДС. След сключването на цитирания в горния абзац Анекс към Договора, към фактурата са издадени две дебитни известия: № 1926/11.03.2021 г., за сумата 6387.12 лв., с ДДС, с посочено основание „Наем“ и № 1990/31.03.2021 г. за сумата 357.93 лв., с ДДС, с посочено основание „електроенергия и телефон – префактуриране“.

Видно от представената от ищеца Справка за издадени фактури, дебитни и кредитни известия по процесния Договор за наем е, че сумата по издадената фактура № 1903 е платена на 10.05.2021 г. От сумата по издаденото дебитно известие за дължимия наем за м. март е заплатена само сумата 3193.54 лв. също на 10.05.2021 г., а остатък в размер на 3193.54 лв. е дължима. От Справката също се установява, че неплатени са и издадените фактури за наем за м. април и м. май 2021 г.

По делото е представен и Договор от 08.03.2021 г., сключен между ответника и неучастващото в делото лице – „Маринико“ ООД, за съвместна дейност в наетия от ответника обект.

Не се спори между страните, а и се установява от представените по делото писмени доказателства, че посоченото дружество притежава Удостоверение за регистрация на обект за търговия на дребно с храни и е предходен наемател на процесния имот (Удостоверение за регистрация № 17188/12.10.2017 г., Договор за наем от 09.08.2017 г.)

Не е било предмет на спор между страните и обстоятелството, че съдружници, управители и представляващи в двете дружества са лицата Светослав Маринов и Павел Николов.

Част от представената обемна кореспонденция между страните е и писмо изх. № 8/16.03.2021 г., при ответника, което е получено от ищеца на 17.03.2021 г., от което се установява, че ответника е уведомил ищеца за сключения договор за съвместна дейност с „Маринико“ ООД. В писмото ответникът признава свързаността си с посоченото дружество, както и че то ще осигурява персонала в наетия обект, разрешителни от институциите и оборудването за обекта. Посочено е още, че заявлението за регистрация на „Пасве“ ООД в ОБДХ е оттеглено и няма правна стойност.

Представено по делото е и писмо от 09.04.2021 г. до ответника, с което последния е поканен да заплати наемната цена за м. март 2021 г. С нова покана от 20.04.2021 г. ответникът отново е бил поканен да заплати наемната цена за м. март.

С покана от 18.05.2021 г. ответникът отново е поканен да заплати пълния размер на наемната цена за м. март 2021 г., в 3-дн. Срок. На ответника е указано, че при неизпълнение настоящото писмо да се счита за предизвестие за прекратяване на договора, на осн. чл. 12 от него като договорът ще се счита прекратен с изтичане на 2-седмичен срок от получаване на писмото. Ответникът е поканен да върне вещта, в срок до 14-дни от датата на прекратяване на договора. Предвид липсата на доказателства за точната дата на получаването му, съдът приема, че същото е достигнало до ответника най-късно на 26.05.2021 г., тъй като на същата дата при ищеца е входиран отговор от ответника.

В заключение от така коментирания доказателства се налага извода, че, между страните е било налице валидно облигационно правоотношение по силата на сключения Договор за наем от 07.08.2020 г., както и че имотът, предмет на наемното правоотношение е бил надлежно предаден от наемодателя-ищец на ответника-наемател, съобразно уговорките постигнати в сключения договор – с протокол от 10.09.2020 г. С предаването на имота, наемодателя е изпълнил задължението си разписано в разпоредбата на чл. 228 ЗЗД, вр. чл. 230, ал. 1 от ЗЗД. Както бе посочено по-горе след като договорът е сключен след проведена конкурсна процедура, в която е участвал и ответникът то следва да бъде прието, че същият се е запознал с всички необходими документи във връзка с обявения конкурс, с предназначението, за което се отдава процесния имот и с всички условия на бъдещото договорно правоотношение, в т.ч. и същият е могъл да извърши преценка дали ще успее да се снабди с необходимата регистрация и разрешително по Закона за храните за упражняване на търговска дейност в обекта. В случай, че ответникът не е положил дължимата грижа за това, последиците не могат да бъдат вменени в тежест на наемодателя и релевираните в тази насока възражения се преценяват като неоснователни.

Правилата за разваляне на договорите поради неизпълнение на задълженията на една от страните по тях са уредени в разпоредбата на чл. 87 от ЗЗД. Същите обаче, с изключение на правилото разписано в разпоредбата на чл. 87, ал. 3, изр. 1 ЗЗД, са диспозитивни и страните могат да уговорят и друг начин за разваляне на договорите поради неизпълнение.

Именно такъв е уговорен в чл. 12 от процесния Договор за наем, съобразно който наемодателят има правото да прекрати предсрочно договора, с 2-седмично предизвестие, при забава на дължимо плащане с повече от два месеца.

Веднага следва да бъде уточнено, че посоченото правило ще бъде приложимо в случай на неизпълнение на задължението за плащане на наемните вноски от страна на наемателя. В тази връзка наемодателят не е задължен да доказва съществуването на такова неизпълнение. Това е така, защото неизпълнението само по себе си представлява бездействие от страна на длъжника и по съществото си е отрицателен факт, който не подлежи на доказване. Именно затова доказването на надлежното изпълнение на задълженията за заплащане на уговорената наемна цена, в размера и сроковете по сключения договор винаги е в тежест на ответника-наемател. В тази насока, от събраните в хода на производството доказателства не може да се направи извод, че ответникът надлежно е изпълнявал тези си задължения.

Ноторен е факта, че през време на действие на договора са били в сила наложени ограничителни мерки във връзка с пандемичната обстановка в страната. Тези обстоятелства обаче не биха могли да бъдат квалифицирани като непредвидими и внезапно възникнали, доколкото прилагането на подобни ограничителни мерки в РБ е започнало още в началото на 2020 г. като е бил приет и Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020 г. и за преодоляване на последиците. Въпреки това, между страните е постигнато съгласие, обективизирано в коментираните по-горе Анекси от 15.12.2020 г. и 09.03.2020 г. и наемателя е бил освободен от задължението да заплаща наемна цена за периода 11.12.2021 г. – 07.03.2021 г. Така след възобновяването на дейността в наетия обект се е стигнало до издаване на спорното между страните дебитно известие № 1926/11.03.2021 г. към фактура № 1903/01.03.2021 г., за сумата 6387.12 лв., с ДДС, представляваща наемна цена до края на м. март 2021 г. Не е било предмет на спор между страните и обстоятелството, че от начислената с дебитното известие сума ответникът е заплатил само сумата 3193.54 лв. като е посочил, че сумата обхваща наемна цена за периода 08.03.-19.03.2021 г. Плащането е отразено при ищеца на 10.05.2021 г. Не са налице доказателства за заплащане на останалата част от наема за м. март. Не са налице доказателства и за заплащане на дължимия наем за месеците април и май, в границите на уговорените по договора срокове, а именно – до 10-то число на текущия месец.

Въпреки отправеното на 16.03.2021 г. писмо, с което ответникът уверил ищеца, че е изправна страна по сключения договор, наемната цена за м. март не е била заплатена. Нещо повече с писмо от 02.04.2021 г. ответникът поискал от ищеца да коригира наемната цена и същата да се счита дължима до 21.03.2021 г., тъй като работата на заведенията за хранене отново била ограничена. Ищецът бил уведомен, че ако не изпълни искането на ответника, последния ще търси правата си по реда на чл. 307 ТЗ.

Още следва да бъде посочено, че дали през месеците, след сключване на наемния

договор, ответникът е осъществявал дейност или не в наетия обект и е реализирал доходи, е ирелевантно за изпълнение задължението му да престои на падежа дължимия месечен наем по валидно сключения между страните договор. Задължението на ответника като наемател е парично. Същото има за предмет заместими родово определени движими вещи - парични средства, по отношение на които важи правилото, че родът не погива. Поради това изпълнение на парично задължение винаги е възможно съгласно разпоредбата на чл. 81, ал. 2 ЗЗД (Р № 38/15.05.2020 г., т.д. № 2022/2017 г., II ТО). Принципно наемодателят не може да бъде задължен да редуцира наемната цена, която очаква да получи. След като по никакъв начин не е препятствал достъпа на наемателя до имота, то нему се дължи уговореното по договора. След като ответникът не е заплатил пълния размер на дължимата наемна цена за периода от 08.03. до края на м. март, до 10-то число на месеца, същият е изпаднал в забава, която е продължила повече от 2 месеца. За да направи този извод съдът съобрази, че на 10.05.2021 г. е заплатена само част от дължимата сума. Ответникът не е упражнил и правата си по чл. 307 ТЗ, на които се е позовал в кореспонденцията си с ищеца.

За да се освободи от забавата си, ответникът се е позовал на неизправност на ищеца, изразяваща се в неосказано съдействие от страна на ищеца, за да може ответника да се снабди с регистрация и разрешително да упражнява дейността си в обекта, поради което и ищецът не можел валидно да упражни правото си на прекратяване на договорната връзка. Тези доводи не биха могли да бъдат преценени като основателни, тъй като подобни задължения ищецът няма. Следва да бъде посочено, че липсата на регистрация и разрешително по Закона за храните, за упражняване на дейност в процесния обект – сладкарница, очевидно не е било пречка за ответника, нито при сключване на договора, нито за периода от предаването на обекта на 10.09.2020 г. до м. март 2021 г. Именно за упражняване на дейност в обекта е бил сключен и представеният по делото Договор за съвместна дейност със свързаното с ответника дружество „Маринико“ ООД, което междувпрочем е предходния наемател на същия обект със същото предназначение - сладкарница, по силата на Договор за наем от 09.08.2017 г.

В заключение следва да бъде посочено, че ищецът валидно е упражнил потестативното си право да развали сключения договор, упражняването на което право е доведено до знанието на ответника с коментираното нееднократно писмо от 18.05.2021 г., за което съдът прие, че е достигнало до него най-късно на 26.05.2021 г. В границите на предоставения срок за плащане на наемната цена за м. март в пълен размер, изтекъл на 29.05.2021 г. не се твърди да е налице, поради което и с изтичането на срока на предизвестие – 09.06.2021 г. договорната връзка между страните е престанала да съществува и се е породило задължението на ответника, разписано в разпоредбата на чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, да върне наетата вещ.

Целта на тази разпоредба е да възстанови на наемодателя реалното ползване на имота предмет на прекратения наемен договор. Установеното с разпоредбата задължение е в тежест на наемателя, поради което именно той следва да предприеме действия по

осъществяване на това реално предаване. За да се освободи от задължението си по чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД, наемателят трябва да установи, че е предприел действия по предаването на вещта и тя реално е била предадена на наемодателя или пък последният без основание е отказал връщането ѝ. Такива доказателства по делото не са налице, поради което „Пасве“ ООД, не е изпълнило задължението си по чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД и предявеният срещу него иск на това правно основание, ще следва да бъде уважен.

На осн. чл. 78, ал. 1 ГПК и в съответствие с направеното искане на ищеца следва да се присъдят и разноси по делото, в размер на 5450.00 лв., съобразно представен списък по чл. 80 ГПК и доказателства.

Мотивиран от изложеното и на осн. чл. 238, ал. 1 ГПК и чл. 239 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ПАСВЕ“ ООД, ЕИК 206062854, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ЖК „Чайка“, бл. 67, вх. Е, ет. 7, ап. 123 **ДА ПРЕДАДЕ** на „УНИВЕРСИТЕТСКА МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ „СВЕТА МАРИНА““ ЕАД, ЕИК 103562052, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1 **държането** на върху следния недвижим имот: Сладкарница (обект за обществено хранене), с площ от 98.28 кв.м., находяща се на втори етаж от сградата на УМБАЛ „Св. Марина“, в гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1, над централния вход, предоставен за временно възмездно ползване с Протокол от 10.09.2020 г., по силата на Договор за наем от 07.08.2020 г., на осн. чл. 233, ал. 1 ЗЗД.

ОСЪЖДА „ПАСВЕ“ ООД, ЕИК 206062854, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ЖК „Чайка“, бл. 67, вх. Е, ет. 7, ап. 123 **да заплати** на „УНИВЕРСИТЕТСКА МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ „СВЕТА МАРИНА““ ЕАД, ЕИК 103562052, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Хр. Смирненски“, № 1, сумата **5450.00 лв. (пет хиляди четиристотин и петдесет лева)**, представляваща съдебни разноси, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване в 2-седмичен срок от датата на обявяването му – 03.11.2021 г., на осн. чл. 315, ал. 2 ГПК.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____