

# РЕШЕНИЕ

№ 189

гр. Б., 16.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – Б., ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на двадесет и шести март през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: Лилия Масева

Членове: Анета Илинска  
Крум Динев

при участието на секретаря Здравка Янева  
като разгледа докладваното от Крум Динев Въззивно гражданско дело №  
20241200500162 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 ГПК, като е образувано по въззивна жалба на “М. Ц. И.” ООД, ЕИК 101684876, представлявано от процесуалния представител адвокат К. Р., срещу Решение № 85 от 22.02.2023 г. по гр. № 605 от 2022 г. на Районен съд - Б., с което е признато за установено по отношение въззивното дружество, че дължи на Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес в гр. В., ул. "Д. Г." № 6, сума в размер на 2 500 лв., представляваща задължение по договор за наем от 11.06.2018 г. и Анекс № 1 от 27.04.2020 г. към него на недвижим имот, находящ се в гр. В., ул. "Д. Г." № 6, съставляващ временен търговски обект с идентификатор \*\*\*, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК – 16.11.2021 г. до окончателното изплащане на вземането, която сума е била предмет на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК с № 1013 от 12.12.2021г., издадена по ч. гр. д. № 2994/2021 г. на Районен съд – гр. Б.. С решението е уважен насрещен осъдителен иск на въззивното дружество, като Е. С. е осъден да заплати на въззивника сума от 1 300 лв., представляваща подлежащ на връщане депозит по процесния договор за наем от 11.06.2018г. и Анекс №1 от 27.04.2020 г. към

него, ведно със законната лихва от датата на депозиране на насрещния иск – 01.07.2022 г., до окончателното погасяване на задължението. Във въззивната жалба се иска атакуваното решение да бъде отменено в частта, с която по отношение на “М. Ц. И.” ООД е установено, че дължи на Е. С. сумата от 2 500 лева, предмет на цитираната по-горе заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, като се релевира, че първоинстанционният съд не съобразил обстоятелството, че в процесния период наемателят предоставял, а наемодателят приемал месечна наемна цена за помещението в размер не на 1 300 лева, а на 650 лева. Според жалбоподателя така постигнатият нов размер на наемната цена представлявал ясна индикация за сключен между страните нов договор за наем, поради което изводите на съда за мълчаливо продължаване на стария такъв, с уговорената в него наемна цена от 1 300 лева, били неправилни. Релевира се още, че съдът допуснал процесуално нарушение, като не обсъдил показанията на свидетелите И. И. и Д. Г., приемайки че е налице хипотезата на чл. 164, ал. 1 т. 5 ГПК. С жалбата доказателствени искания не се правят, като се претендират съдебно-деловодни разноски за двете съдебни инстанции. Постъпил е и отговор към въззивната жалба от страна на Е. С., чрез адв. Д. Г. от ВАК, в който се излагат аргументи срещу наведените от въззивника възражения, като се приема в отговора, че решението на Районен съд - Б. в неговата атакувана част е правилно и законосъобразно, като също се претендират разноски. В хода на проведеното в настоящата въззивна инстанция открито съдебно заседание нови доказателства не са допускани и приемани, като в хода на устните състезания процесуалният представител на въззивника поддържа изложените аргументи в жалба, като моли първоинстанционното решение да бъде отменено. Представител на въззиваемия не се явява, като вместо това е представена от негова страна писмена молба - становище, в което претендира актът на Районен съд - Б. да бъде оставен в сила, както и да му бъдат присъдени сторените от него разноски, като прави и възражение за прекомерност по отношение размера на претендираното от въззивника адвокатско възнаграждение.

*Окръжен съд - Б., Първи въззивен граждански състав, след като съобрази изложените възражения и доводи на страните и приетите по делото писмени доказателства, намира следното от фактическа страна:*

Пред Районен съд - Б. е предявена искова молба от Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в град В., ул. “Д. Г.” № 6, действащ чрез адв. Д. Г., ВАК,

срещу ответното дружество “М. Ц. И.” ООД, ЕИК: 101684876, с адрес на управление в град Б., ул. “Т. м.” № 15, представлявано от управителя Т. И., в която са наведени твърдения, че на 11.06.2018 г. между процесните страни бил сключен договор за наем на недвижим имот, находящ се в град В., ул. “Д. Г.” № 6, като на 27.04.2020 г. страните по него сключили анекс № 1, с който променили уговорената наемна цена от 1 300 на 650 лева за периода от 01.05.2020 до 31.08.2020 г., но след последната дата наемателят продължил да плаща наемна цена в по-ниско уговорения размер, поради което се претендира да се признае за установено, че ответното дружество дължи на ищеца сума в размер на 2 500 лева (частично от общо дължимото задължение в размер на 7 800 лева), представляваща неплатени наемни вноски по договора за периода 01.09.2020 г. - 30.08.2021 г. В полза на ищеца Е. С. била издадена заповед № 1013 от 12.12.2021 г. за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 410 ГПК, с предмет посочената по основание и размер искова сума, като срещу нея било подадено възражение по реда на чл. 414 ГПК от страна на длъжника, което породило правния интерес за ищеца от предявяване на настоящия установителен иск. В срока за отговор ответното дружество оспорило исковата претенция, като възразило, че в посочения в ИМ период договорът за наем, сключен на 11.06.2018 г., бил с изтекъл срок на действие, като страните сключили нов неформален договор с наемна цена от 650 лева месечно, като месечните вноски по договора дружеството внасяло редовно, по - конкретно 591.50 лева по банков път, а остатъкът ответникът изплащал от името на ищеца като данък върху доходите на последния. Предявен е и насрещен иск по реда на чл. 211 ГПК, приет за разглеждане от страна на първоинстанционния съд, с който “М. Ц. И.” ООД на основание чл. 4, ал. 2 от договора за наем на недвижим имот от 11.06.2018 г. претендира Е. С. да бъде осъден да заплати сума в размер от 1 300 лева, представляваща подлежащ на връщане депозит, ведно със законната лихва от датата на депозиране на иска до окончателното изплащане на сумата. С нарочно становище Е. С. не възразил срещу основателността на исковата претенция на ответника.

По делото е представен договор за наем на недвижим имот, находящ се в град В., с който наемодателят Е. С. предоставил за ползване свой собствен недвижим имот, представляващ временен търговски обект, ведно с монолитна пристройка с мазета, изградена в ПИ с идентификатор 10135.2559.172, с площ

за имота от 274 кв.м., с административен адрес в град В., ул. “Д-р А. Г.” № 6, срещу което наемателят “М. Ц. И.” ООД поел задължението да заплаща месечна наемна цена в размер на 1 300 лева. Договорът бил сключен на 11.06.2018 г. със срок на действие от две години. Съгласно чл. 7, ал. 1 от договора страните уговорили, че след изтичане срока на действие, всяка една от тях има право писмено да уведоми другата за своето желание за предоговаряне на наемната цена, като самото изменение следва да стане с нарочен анекс. Според чл. 16, ал. 1 от договора наемателят се задължил да изплаща наемна цена в уговорения размер и по указания с договора начин и срок. С анекс № 1 от 27.04.2020 г. страните по договора за наем се съгласили, че считано от 01.05.2020 г. месечната договорна цена се редуцира с 50 % за месеците май, юни, юли и август 2020 г. Видно от приложените преводни нареждания, че в периода 15.06.2020 г. - 06.08.2021 г. ответникът “М. Ц. И.” ООД извършвал ежесмесечни плащания по банкова сметка на Е. С. в размер на всяка вноска от 591.50 лева. С уведомително писмо от 04.08.2021 г. Е. С. поискал недвижимият имот, обект на договора, да бъде освободен от наемателя в периода 28-30 август 2021 г. По делото са изслушани и свидетелски показания.

Въз основа на така установеното от фактическа страна и с оглед предмета на инициращата настоящото производство въззивна жалба, съдът приема от правна страна долуизложените съображения:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси, свързани с правилността на решението, той е ограничен от посоченото в жалбата, като не може да надхвърли оплакванията в жалбата или да приеме различни от установените в първоинстанционното решение факти от значения за правния спор, при липса на наведени оплаквания в тази връзка. Постановеното решение на Районен съд - Б. е валидно и допустимо, тъй като изхожда от правораздавателен орган със съответната компетентност, изготвено е в изискуемата за това форма, при наличието на всички абсолютни положителни процесуални предпоставки, обуславящи разглеждане на поставения правен спор по същество. Въззивната жалба на дружеството жалбоподател е подаден в законоустановения за това срок и е насочена против подлежащ на обжалване съдебен акт. Жалбата отговаря на

изискванията за редовност по чл. 260 и чл. 261 ГПК.

В процесния казус се установява, а и страните не спорят, че между “М. Ц. И.” ООД, като наемател, и Е. Н. С., като наемодател, бил сключен договор за наем на недвижим обект с определена за това месечна наемна цена, която била изменена от страните по договора чрез нарочно съставен за целта и подписан от тях анекс от април 2020 г., отнасящ се за период от четири месеца, както и че през месец август 2021 г. договорът бил прекратен. Ищецът Е. С. сам твърди, че за периода септември 2020 г. - август 2021 г. наемателят въззивник продължил да изплаща по банков път установената с анекс № 1 месечна договорна вноска (от 650 лева) за ползване на недвижимия имот, като в настоящия процес сега се иска установяване (частично) на разликата между общата стойност на реално внесената и дължимата според първоначалните условия на договора цена, които според въззиваемия се прилагали и за интересувания настоящото производство период. Първоинстанционният съд е приел за основателна тезата на ищеца, като в мотивите към своето решение приел, че действието на сключения на 11.06.2018 г. договор за наем, с всички установени в него уговорки между страните, в т.ч. и цената за ползване на недвижимия имот, продължило и след 11.06.2020 г., като изменението на дължимото от наемателя парично задължение касало единствено месеците, изрично заложили в анекса. Отхвърлил разбирането на ответното дружество, че между страните възникнал нов неформален договор за наем на същия обект, но с променен размер на дължимата периодична парична вноска.

При еднакво установени от двете съдебни инстанции фактически положения, тази съдебна инстанция обаче достига до различна правна интерпретация на относимите към предмета на спора факти и обстоятелства, като преценява предявения от страна на Е. С. иск срещу наемодателя “М. Ц. И.” ООД за изцяло неоснователен, като аргументите за този извод за следните:

Съгласно разпоредбата на чл. 20а, ал. 2 ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, развалени или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основанията, предвидени в закона или тези предвидени в договора, при условие, че последните не противоречат на императивните норми или на добрите нрави. В съдебната практика, по-конкретно Решение № 220 от 31.07.2014 г. по гр. д. № 6126 по описа за 2013 г. на ВКС, IV ГО, е прието, че съдът тълкува договора, изхождайки не от буквалния смисъл на

текста, а от смисъла, следващ от общия разум на изявлението, като съдът преценява обстоятелствата, при които е сключен договорът, както и поведението на страните преди и след сключването му. От друга страна, при наличие на писмен договор не може със свидетели да се доказва, че впоследствие страните са се съгласили да изменят съдържанието на договора или да го отменят, което следва от забраната, уредена в чл.164, ал. 1, т. 5 ГПК досежно писмените съглашения, какъвто е и процесният случай, която забрана е съобразена и от първоинстанционния съд. Въпреки оплакването във въззивната жалба за приложението на ал. 2 от чл. 164 ГПК, хипотезата на тази норма не е налице, тъй като същата изисква изрично съгласие от насрещната страна, а не просто липса на позиция по този въпрос, каквато теза се лансира от въззивника, но важното в случая е, че изрично противопоставяне на изслушването на свидетелски показания от страна на ищеца се съдържа в негова нарочна писмена молба. Противно на приетото от първоинстанционния съд обаче, настоящият въззивен състав счита, че между страните е постигнато съгласие за изменение на елемент от договорното правоотношение, а именно относно размера на наемната цена на имота за периода, посочен в исковата молба, като този извод следва при съобразяване на принципните постановки за тълкуване на договорите, изложени по-горе. На първо място следва да бъде посочено, че правилно съставът към РС - Б. е съобразил, с оглед установения срок на договора за наем, че наемното правоотношение между процесните страни било продължено за неопределен срок, предвид продължилото ползване на обекта от страна на наемателя и след юни 2020 г., както и поради липсата на противопоставяне на наемодателя, като в тази връзка същият подписал и нарочен анекс, както и приемал наемна цена около година след установения с договора срок. На 27.04.2020 г. страните предоговорили месечното парично задължение на наемателя в размер на 650 лева, което изменение отнесли до периода май - август 2020 г. От представените писмени доказателства от ответната страна към неговия отговор обаче се установява, че и след м. август въззиваемият С. продължил да приема плащания по своята банкова сметка от страна на въззивното дружество с променения от анекс № 1 размер. Това обстоятелство не се оспорва, а и се признава от ищеца в исковата му молба. Приемането на извършваните от ответника ежесмесечни плащания в установения с анекс № 1 размер в продължение на една година от страна на ищеца, който не е

предприел каквито и да било действия за извънсъдебна или съдебна защита на незаплатената част от вземанията си за възнаграждения по процесния договор в този период, а и сам в уведомителното писмо за прекратяване на облигационната връзка от август 2021 г. не посочил наличие на претенция за дължимо, но неплатено възнаграждение, съставлява поведение, което съдът тълкува като конклюдентно продължаване на постигнатото с анекс № 1 изменение на договорната връзка и за времето, след посочения в този документ период. В случая не се касае за сключен изцяло нов неформален договор за наем, както твърди въззивникът, а за мълчаливо изменение на едно от условията на облигационната сделка, действието на която било продължено на основание чл. 236, ал. 1 ЗЗД. Такава правна оценка на действията на страните по договора, изразени в предлагане и приемане на различна от първоначално установена по договора цена, е направена и в Определение № 833 от 03.12.2020 г. по гр. д. № 2638 / 2020 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение. В мотивите към своето решение първоинстанционният съд се е съсредоточил върху първоначалната редакция на договора, без да подложи на преценка последващото извънпроцесуално поведение на страните, което случая е релевантно с оглед изследване действителната воля на страните, която воля в случая е претърпяла промяна и това далеч не е необходимо да се е случило писмено, след като установената форма на договора не е за валидност, още повече че при установяване новия размер на месечното възнаграждение страните са спазили изискването на чл. 7, ал.1 от договора за писмено отразяване на новата цена в анекс, като установената промяна, както вече се посочи, е досежно първоначално заложеното условие за нейното прилагане изразено във времево отношение.

С оглед изложеното, настоящият въззивен състав приема, че предявеният от ищеца иск по чл. 422 ГПК вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД се явява неоснователен, поради което обжалваното решение, с което последният е уважен, следва да бъде отменено, като вместо него следва да се постанови друго, с което установителният иск да бъдат отхвърлен. Първоинстанционното решение в частта му, с която е уважен предявеният насрещен осъдителен иск е влязло в сила, поради и което е въвн от предметния обхват на въззивния контрол.

С оглед на този изход на спора и в изпълнение на постановките, залегнали в т. 12 от ТР 4/2013 г. по т.д. №4 от 2013 г. на ВКС, на въззивника следва да се присъдят сторените разноски за настоящото производство. В случая

последният доказва, че е заплатил адвокатско възнаграждение в размер на 850 лева и 50 лева държавна такса за въззивното обжалване, като с молба от 26.03.2024 г. въззиваемата страна е сторила възражение за прекомерност, което в случая е и основателно, доколкото общият размер на претендираната сума дори е над установения с Наредба № 1 от 09.07.2004 г. минимален размер (650 лева). И доколкото установените с посочения подзаконов нормативен акт минимални размери вече не са задължителни за съда (Решение на Съда на Европейския съюз от 25 януари 2024 г. по дело С-438/22 г.), то настоящият съдебен състав, преценявайки фактическата и правна сложност на настоящото дело, приключило в едно съдебно заседание, в което нови доказателства не са допускани и приемани, намира, с оглед извършените процесуални усилия по подготвяне на въззивна жалба и процесуално представителство в открито съдебно заседание, че справедливият размер на дължимите разноски следва да бъде определен в размер на 400 лева. Разноски за първата инстанция не следва да бъдат присъждани, защото в проведеното на 27.01.2023 г. открито съдебно заседание процесуалният представител на ответното дружество е уточнил, че претендираната сума в размер на 1 000 лева е относима за осъществена правна защита и процесуално представителство както по първоначалния, така и по насрещния иск, като първата инстанция е присъдила изцяло поисканата сума, а произнасянето на съда по възражението с правно основание по чл. 78, ал. 5 ГПК досежно тях не е обжалвано.

Така мотивиран и на основание чл. 271, ал. 1 ГПК, Окръжен съд - Б.

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 85 от 22.02.2023 г., постановено по гражданско дело № 605 от 2022 г. по описа на РС - Б. в частта, с която по отношение на “М. Ц. И.” ООД, ЕИК: 101684876 е признато за установено, че дължи на Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\* сума в размер на 2 500 лева, представляваща непогасен остатък от дължимо възнаграждение по договор за наем от 11.06.2018г. и анекс №1 от 27.04.2020 г. към него, както и в частта, с която “М. Ц. И.” ООД, ЕИК: 101684876 е осъдено да заплати на ищеца Е. С. на основание чл. 78, ал. 1 съдебно - деловодни разноски в общ размер на 400 лева, **КАТО ВМЕСТО ТОВА:**



**ОТХВЪРЛЯ** предявления от Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в гр. В., ул. "Д. Г." № 6, срещу "М. Ц. И." ООД, ЕИК: 101684876, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. "Т. м." № 15, представлявано от управителя Т. И. И., иск с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД вр. чл. 422, ал. 1 ГПК за признаване за установено, че "М. Ц. И." ООД дължи на Е. Н. С., сумата от 2 500 лв., частично задължение от общо такова в размер на 7800 лв., представляваща непогасен остатък от дължимо възнаграждение по договор за наем от 11.06.2018г. и анекс №1 от 27.04.2020г. към него за периода от 01.09.2020 г. до 30.08.2021 г. на недвижим имот, находящ се в гр. В., ведно със законната лихва върху нея от 16.11.2021 г. до окончателното изплащане на вземането, за което вземане е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр .д. № 2994 от 2021 г. по описа на РС - Б..

**ОСЪЖДА** Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в гр. В., ул. "Д. Г." № 6, да **ЗАПЛАТИ** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на „М. Ц. И." ООД, ЕИК 101684876 сума в размер на 400 (четиристотин) лева, представляваща сторени от въззивника съдебно-деловодни разноски за настоящата съдебна инстанция. Решението в частта, с която Е. Н. С., ЕГН: \*\*\*\*\* е осъден да заплати на „М. Ц. И." ООД, ЕИК 101684876 сумата от 1300 лв. /хиляда и триста лева/, представляваща подлежащ на връщане депозит по процесния договор за наем от 11.06.2018г. и Анекс №1 от 27.04.2020 г., е **влязло в сила** като необжалвано.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно (арг. от чл. 280, ал. 3 т. 1 ГПК и т. 1 ТР № 1/2001 на ВКС-ОСГК).

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_