

# РЕШЕНИЕ

№ 253

гр. гр. Хасково, 05.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на шести април през две хиляди двадесет и втора година  
в следния състав:

Председател: ХРИСТИНА З. ЖИСОВА

при участието на секретаря Геновева Р. Стойчева  
като разглежда докладваното от ХРИСТИНА З. ЖИСОВА Гражданско дело №  
20215640102528 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК от „Парадайс“ ООД (преди това „Парадайс“ ЕООД), против Община Хасково, с която се иска да се признае за установено по отношение на ответника, че Договор за наем № 202 от 22.06.2012г., сключен между ищеца и ответника не е валидно прекратен и е запазил действието си, т.е. иск за установяване съществуването на договора за наем.

С определение № 1133 от 31.12.2021 г., постановено по гр. дело № 2528 по описа за 2021 г. на Районен съд – Хасково, производството в частта на предявения иск по чл.124, ал.4 ГПК за установяване несъществуването на определен факт – че не са налице условията за прекратяване на договора за наем, т.е. че не е налице неизпълнение на договора, поради недопустимост, е било прекратено. Същото не е било обжалвано, съответно е влязло в сила на 20.01.2022 г.

Ищецът твърди, че с договор рег. № 202/22.06.2012 год., сключен за срок от 10 години, ответникът - Община Хасково е отдал за ползване под наем на ищцовото дружество, недвижим имот, публична общинска собственост, представляващ - парк „\*\*\*\*“- поддържане на озеленената площ, имот с идентификатор 77195.735.278 по КК на гр.Хасково, одобрена със Заповед № РД-18-63/05.10.2006 год. на изпълнителния директор на АК гр.София, с площ - 4326 кв.м., при граници, ул.\*\*\*\*, ул.\*\*\*\*\*", ул.\*\*\*\*\*" и ул.\*\*\*\*\*", и възможност за монтаж на временен обект с площ до 130 кв.м. По силата на този договор ищецът, се е задължил да: -заплаща месечен наем за целия имот в размер на 416,70 лв без ДДС , платима до 10-то число на месеца за същия месец в брой в касовия салон на Общината; -приеме имота с приемо-предавателен протокол и го ползва по предназначение, както и да изпълни редица допълнителни условия, подробно изброени в чл.9 ал.9 от него. Тези допълнителни условия представлявали цялостно облагородяване на парка, направа на подпорни стени, алеи, детски площадки и редица други, като в последната точка изрично било предвидено и ремонт на съществуващ търговски обект (подмяна на дограма и врати, ремонт на таван и

покрив, подмяна на фаянс и теракот). Общата стойност на инвестицията в Договора била определена в размер на 200 670,00 лв. без ДДС. В договора било предвидено и задължение във връзка с обезпечаване изпълнението на тази инвестиционна програма да се внесе гаранция в размер на 5 000 лв. преди подписване на договора като това условие било изпълнено на 03.05.2012 год. В чл.10 от Договора било изрично предвидено, че „след прекратяване на договора Наемателят с дължен да предаде имота ведно с всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята.“. В чл.14 от него били предвидени условията за прекратяване на Договора като в т.5 били тези уговорени в полза на Наемодателя да прекрати договора едностранно, а в чл.14 т.5, подточка 5.4. било изрично записано „без предизвестие при неплащане на една наемна вноска в срока по чл.4 ал.2 от този договор.“

Според ищеца, същият изпълнявал ангажиментите си по инвестиционната програма, както и впоследствие изпълнявал задълженията си за цялостната поддръжка на Парк „\*\*\*\*\*“. Вследствие на тази дейност паркът бил много добре поддържан и представлявал приятно място за отмора, развлечение и почивка. Твърди се, че от страна на ответника не били констатирани каквито и да нарушения в поддръжката и стопанисването му. Освен това през годините ищцовото дружество извършило и нови подобрения, непредвидени от инвестиционната програма, на не малка стойност - направа на външен паркинг от южната страна на парка, изграждане на множество навеси и беседки и др. подобни. Ищецът заявява, че е изпълнявал редовно задълженията си за заплащане на уговорената в Договора за наем наемна цена.

Посочва се в исковата молба, че на 10.09.2021 год. на управителя на дружеството - ищец било връчено Уведомление Рег.индекс: 53 П-180-3 от 9.09.2021 г., с което Кметът на ответната община едностранно без предизвестие на основание чл.15 ал.3 от ЗОБС и чл.14 т.5.4 от Договора прекратил действието му. Едновременно с прекратяването на Договора за наем, било направено и искане за заплащане на дължимите вноски в едномесечен срок, както и имотът да бъде освободен и предаден на Общината ведно с всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята. Било посочено, че дружеството дължи по Договора сумата 5043,16 лв., която се формирала от неплатени наемни вноски за м. октомври и м. ноември 2020 год. и от м. март до м. септември 2021 г. включително, както и от начислени неустойки и такса за третиране на отпадъци. На 28.09.2021 год. ищецът подал до ответника мотивирано становище по предизвестиято вх. № 53- П-180-3 #1, в което възразил против прекратяването на Договора като се позовал на нищожност на клаузата на чл.14 т.5.4 от Договора, както и на обстоятелството, че Общината задържа без основание внесената от дружеството парична гаранция в размер на 5 000 лв. и при евентуални претенции и то без до този момент да е искала заплащане на просрочени наемни вноски, е можела да удовлетвори вземането си от тази сума. В мотивираното становище били изложени и мотиви, че дружеството редовно изпълнявало задълженията си по Договора включително и за наемната цена, но неплащането на няколкото вноски се дължало на затварянето на търговския обект - заведение, заради ограничителните мерки, налагани заради Ковид-пандемията. На 12.10.2021 год. на управителя на дружеството - ищец била връчена Заповед № 1787/11.10.2021 год. на Кмета на Община Хасково, с която на основание чл.44 ал.2 от ЗМСМА във връзка с чл.65, ал. 1 от ЗОБС било разпоредено изземването от дружеството на целия имот, включително „ведно със всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята“ със срок на изпълнение 14-дни с изричното посочване, че обжалването на Заповедта не спира изпълнението с мотив, че ищецът държи имота без правно основание.

Ищецът сочи още, че в действителност не е заплатил наемните вноски за м. октомври и м. ноември 2020г. и от месец март до месец септември 2021г. на обща стойност 4000 лева (всяка наемна вноска била в размер на 500 лева с ДДС или за 8 месеца общо 4000 лева), но изпълнявал задълженията си по договора за поддържане на парка без прекъсване. Неплащането на наемните вноски се дължало на форсмажорни обстоятелства, а именно т.нар. „затваряне“ на заведенията за обществено хранене и въвеждане на ограничителни

мерки, които представлявали непреодолима пречка за нормалното функциониране на този вид търговски обекти.

Този факт бил известен и на ответника – Община Хасково, тъй като Общински съвет Хасково по време на т.нар. „ковид – пандемия“ на два пъти вземал Решения, с цел подпомагане на местния бизнес, а именно: Решение № 82 от 15.05.2020 год., съгласно което се освобождавали от наем, за срока на въведеното извънредно положение, лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредното положение; кметът на Община Хасково се упълномощавал да предприеме необходимите действия за сключване на допълнителни споразумения към договорите за наем като това не включвало концесионните договори; и Решение № 243 от 18.10.2020 год., съгласно което се освобождавали от наем за срока на въведените временни противоепидемични мерки лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на действието на Заповед № РД-01-677 от 25.11.2020 г. на МЗ; кметът на Община Хасково се упълномощавал да предприеме необходимите действия за сключване на допълнителни споразумения към договорите за наем като това не включвало концесионните договори. Според ищеца, така взетите Решения на Общински съвет Хасково касаели всички наематели на общински имоти, какъвто се явявал и самият той. Решенията на Общинския съвет Хасково не създавали задължения за наемателите, а им давали правото да бъдат освободени от плащане на наем за определен период от време, и в същото време възлагали задължението на Кмета на общината да сключи допълнителни споразумения към договорите за наем за освобождаване на наемателите от плащане на наемни вноски за периода на ограниченията. Кметът на Общината не бил изпълнил това си задължение, вменено му от Решението на Общинския съвет, спрямо ищеца като наемател на общински имот. Специфичното при тези две решения на Общинския съвет, било, че предпоставките за освобождаване от наем на лицата (ЮЛ или ФЛ) за общински имоти под наем били две: Първо, да са ограничили дейността си или да са я преустановили. По отношение на заведенията за обществено хранене, какъвто бил стопанисваният обект на ищцовото дружество в парк „\*\*\*\*\*“ били налице и двете предпоставки, тъй като в определени периоди от време същите били „затворени“, а за други били значително ограничавани - с намаляване на местата, с работа на 30 % или 50 % от капацитета си и т.н. Следователно, за ищеца по силата на тези решения било възникнало правото да не заплаща наем, а същото заплащало дължимия наем през месеците, през които е трябвало да бъде освободено от такива плащания и ги е плащало без да ги дължи, а съответно е изпаднало в просрочия за други периоди именно поради тази причина, че не е било освободено от дължимия наем. При това положение било напълно възможно дружеството дори да било надвнесло наемни вноски вместо да се окаже длъжник за такива.

Така ищецът излага правни твърдения, че разпоредбата на чл.14 точка 5.4. от Договора за наем, съгласно която наемодателят може да прекрати Договора за наем „без предизвестие при неплащане на една наемна вноска в срока по чл.4 ал.2 от този договор“, послужила като основание за прекратяване на Договора, считано от момента на връчване на уведомлението - 10.09.2021 год. и от там до последицата - държане на имота без правно основание и издаване на Заповед № 1787 от 11.10.2021 год. за принудителното изземване на имота, била нищожна и не пораждала правно действие поради противоречие с императивни законови норми и поради накърняване на добрите нрави. Твърди се, че текстът на чл.14 т.5 бил неясен, тъй като създавал правото на Наемодателя да прекрати договора, без да уточнява по какъв начин, а единствено в т.5.4. било записано - без предизвестие. Самата норма на т.5.4 противоречала на чл.15 ал.1 от ЗОБС и на предвиденото в чл.87 ал.1 от ЗЗД. Съгласно чл. 15 ал.1 от ЗОБС, „Договорите могат да се развалят от страна на Общината наемодател при неплащане на повече от една наемна вноска или поради системно неплащане на наемните вноски в срок като на практика, повече от една - означавало

неплащане поне на две вноски или и на повече. Изрично в чл. 15 ал.3 от ЗОБС било предвидено, че този вид договори се прекратявали по реда на ЗЗД. Разпоредбата на чл.87 ал.1 от ЗЗД предвиждала, че при двустранните договори, Кредиторът може да го прекрати с едномесечно предизвестие като преди това даде срок за изпълнение на неизпълненото задължение. Изключението било посочено в ал.2 на същия текст, но то не касало настоящия казус, а и се отнасяло до даването на срок за изпълнението. Следователно, противоречието било пълно - във всички случаи на неизпълнение прекратяването ставало с едномесечно предизвестие (а не без предизвестие) и основаниято за това прекратяване било неизпълнението да е повече от един месец. При това положение, тази норма следвало да се обяви от съда за нищожна. На следващо място, така уговорената клауза в конкретния договор се явявала явно и грубо нарушаваща добрите нрави, тъй като наемателят се задължил да осъществи инвестиционна програма на стойност малко повече от 240 000 лв. с ДДС за изключително кратък срок (седем месеца по силата на чл.9 ал.9 от Договора); да поддържа Парка през целия 10-годишен период, включително трайни насаждения, тревни площи, осветление, пейки и др., които ежесмесечни разходи били значителни като за пример е посочено заплащането на ел. енергията, необходима за осветление на парка. При това положение, по твърденията на ищеца, ответната община била освободена от всякакви разходи, които е следвало да прави; да остави в полза на ответника всички трайни подобрения в имота, които били с оценка по инвестиционната програма минимум на стойност 240 000 лв. Неплащането, както било предвидено в договора - в срока по чл.4 ал.2, т.е. до 10-то число на месеца и то за същия месец, т.е. авансово за месеца, накърнявало добрите нрави с формулировката си. При буквалното тълкуване на договорната клауза, внасянето на наемната цена авансово за текущия месец след 10-то число представлявало основание за прекратяване на договора. Посочено е и друго основание за нищожност на клаузата на чл.4 от Договора - заради предвидения единствено начин на плащане в брой, поради противоречие със ЗОПВ. При наличието на тези обстоятелства, въведеното основание неплащане на една наемна вноска в размер на 500 лв се явявало нищожно незначителна част от интереса на ответника и не можело да служи като основание за прекратяването на договора, от което наемателят - ищец щял да претърпи изключителни по размера си вреди, и вследствие на това тази клауза се явявала накърняваща добрите нрави.

Твърди се наличието на спор относно факта на прекратяването на Договора за наем под рег. № 202 от 22.06.2012 год. и съответните последици от това като спорът се свеждал до следното: Ответникът Община Хасково считал, че поради неплащане на наемни вноски на основание чл.14 т.5.4 от Договора имал право да прекрати договора за наем без предизвестие и поради това го считал за прекратен от 10.09.2021 год. и след като констатирал, че държането му в момента е без правно основание издал Заповед № 1787 от 11.10.2021 год. за принудителното му изземване изцяло - не само на парк „\*\*\*\*\*“, но и на всички трайно прикрепени към земята подобрения, според ищеца - не само съоръжения, но и сграда на около 150 кв.м., представляваща заведение за обществено хранене. Ищецът - наемател счита, че е изправна страна и за Общината не било възникнало правото да прекрати по този ред Договора за наем и нямало основание за принудителното изземване на имота. От страна на ответника не били търсени по какъвто и да е начин дължими наемни вноски и дружеството не било уведомявано за такива. Вместо Кметът на Общината да сключи анекс с дружеството в изпълнение на Решенията на Общинския съвет за освобождаването му от дължими наемни вноски, същият бездействал във вреда на интересите на ищцовото дружество. Намира, че нормата на чл.14 т.5.4 от Договора била нищожна и за наемодателят не са били налице условията за прекратяване на договора по този ред. Ако Наемодателят бил процедирал по предвидения от закона ред - по чл.87 ал.1 от ЗЗД, за разваляне на договорите - с предизвестие и даване на подходящ срок за изпълнение, ищецът твърди, че би могъл да изпълни евентуалното неизпълнение (ако такова е съществувало към момента). От друга страна, още от месец май 2012 год. бил депозирал в

Община Хасково като гаранция сумата 5000 лв и при евентуални претенции, наемодателят е можел да удовлетвори вземането си от тази сума.

Освен това издадената Заповед за принудително изземване на целия имот, включително построенят търговски обект «Снек бар» касаел трето лице, собственик на обекта - ЕТ «С. Т. С.», който го построил въз основа на валидно издадено разрешение за строеж, одобрени книжа и съответно удостоверение за въвеждане в експлоатация на негово име като този факт на съществуването на сградата към момента на сключване на договора за наем бил безспорно установен от самия договор - чл.9 ал.9 посл. абзац, с който наемателят се задължавал да извърши основни ремонти на съществуващия търговски обект в имота, макар да не било посочено чия собственост е, но било въведено като задължение за наемателя.

С тези мотиви ищецът претендира да бъде прието за установено по отношение на ответника, че към 10.09.2021 год. (датата на връчване на уведомлението за прекратяване на договора) не са били налице условията за прекратяване па Договор за наем рег. № 202 от 22.06.2012 год., сключен между страните Община Хасково и "Парадайс" ЕООД, ЕИК 126662930, за срок от 10 години, както и че същият не е валидно прекратен и е запазил действието си.

Ответникът Община Хасково оспорва допустимостта на предявените искове, като ги счита за недопустими и неоснователни. Посочва, че описаните в исковата молба обстоятелства не отговарят на действителното правно положение и на фактическата обстановка по делото. Неверни били твърденията на ищеца, че е изпълнил ангажиментите си по Инвестиционната програма, с която бил спечелил публичния конкурс. В Раздел 4 „Права и задължения на страните“, чл.9, ал.9 от договор за наем № 202/22.06.2021г. между страните, било записано, че наемателят е длъжен да изпълни определени допълнителни условия (представляващи дейностите от инвестиционната програма, която сам бил предложил) в срок до 5 месеца от датата на сключване на договора (т.е. до 23.11.2012г.), а в ал.10 на същия член било записано, че за обезпечаване на изпълнението на инвестиционната програма в срок до 5 месеца, наемателят е внесъл гаранция в размер на 5000 лв. без ДДС, която следва да се освободи в 14-дневен срок от приемане на изпълнението на инвестиционната програма, констатирано с протокол на комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Хасково. На следващо място, чл. 13 гласял, че при неизпълнение на някое от поетите задължения по чл.9 от Договора, констатирано с протокол на комисия, наемодателят прекратява договора едностранно без предизвестие, а в чл.14, т.5 - че договорът се прекратява едностранно от наемодателя в случай, че наемателят не изпълни някои от поетите задължения по договора (в срок и начин определени в инвестиционната програма, неразделна част от договора), съгласно чл.9, ал 9,10, 11, 12, 13 и 14, като внесената гаранция по чл.9, ал.10 от договора за изпълнението им, оставал в полза на ответника Община Хасково. При тези договорни условия, почти 4 месеца след крайната дата за изпълнение на задълженията по договора съгласно предложената инвестиционна програма, в Протокол от 05.03.2013г. на назначена от Кмета на Община Хасково комисия, бил обективизиран резултата от извършена проверка на процесния обект, като били установени редица несъответствия и неизпълнение съгласно заложените в инвестиционната програма дейности. Комисията решила извънредно удължаване на срока, който към този момент на проверката бил просрочен с 4 месеца, до дата 01.04.2013г., за да бъдат изпълнени от наемателя нужните действия по отстраняване на констатираните нередности и несъответствия. За констатираното бил изпратен на наемателя копие от протокола, който същият получил на 11.3.2013г., ведно с уведомление, че е определен допълнителен срок за привеждане на обекта в съответствие на условията по договора за наем. При последващата проверка на същата комисия, осъществена на 13.5.2013г., било установено отново с протокол от същата дата, че не бил изграден един от обектите, заложен в инвестиционната програма на наемателя по договора, а именно: воден обект. Съгласно условията на

подписания договор, ответникът счита, че е бил в правото си да прекрати едностранно без предизвестие сключения договор, от което право не се бил възползвал, като същевременно усвоил депозираната гаранция за изпълнение от 5000лв. В тази връзка били неоснователни и твърденията на ищеца, че Община Хасково е можела да се удовлетвори от сумата за гаранция, понеже същата е била усвоена още през 2013г., а освен това сумата не била предназначена за гаранция по наемните плащания, а за гаранция за изпълнение на заложените по инвестиционна програма задължения.

На следващо място според ответника, не отговаряли на истината твърденията на ищеца, че е изпълнявал редовно задълженията си за заплащане на уговорената в Договора наемна цена. През 2017г. била издадена Заповед № 1482/13.10.2017г. на зам.-кмет на Община Хасково (упълномощен съгласно Заповед №810/22/6/2017г. на Кмет на Община Хасково), с която заповед се прекратявало наемното правоотношение с „Парадайс“ ЕООД досежно процесния имот, поради неплащане на наемната цена за срок от м.юли 2017г. до м.октомври 2017г., възлизаща общо сума на 2000,16 лв. В следствие, със Заповед № 1554/26.10.2017г. била отменена цитираната Заповед за прекратяване, тъй като ищецът направил плащане за погасяване на дължимата сума и депозирал молба за отмяна на заповедта, с която се прекратявал договора. Не отговаряли на истината твърденията на ищеца, че същият дължал 8 наемни вноски. Ищецът подал искане с рег. индекс 53П-180-1/03.04.2020г., с което молел: „да не му се начисляват наем, тротоарно право, данъци и всички други дължими такси за времето на извънредното положение, считано от 13.3.2020г., до периода на пълна забрана за функциониране на обекта“. С Решение № 82/15.5.2020г. на Общински съвет - Хасково, било решено да бъдат освободени от наем за срока на въведеното извънредно положение (2 месеца) лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредното положение. Тъй като ищецът подал молба във връзка с горното, въз основа на Решението на ОС, между страните било сключено Допълнително споразумение № 255/05.06.2020г. към договора за наем, по силата на което страните се споразумели наемателят да бъде освободен от наем за срока на въведеното извънредно положение - 2 месеца - конкретно месеците април и май 2020г. По-късно през 2020г. Общински съвет - Хасково взел Решение № 243/18.12.2020г., с което освобождавал от наем за срока на въведените временни противоепидемични мерки лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на действието на Заповед № РД - 01 - 677 от 25.11.2020г. на МЗ (3 месеца). Тъй като ищецът подал молба и във връзка с горното, въз основа на Решението на ОС, между страните било сключено второ Допълнително споразумение № 124/24.03.2021 г. към договора за наем, по силата на което се споразумели наемателят да бъде освободен от наем за срока на въведеното извънредно положение - 3 месеца в периода 27.11.2020г. - 28.02.2021г., поради което за ищеца било отпаднало задължението за плащане на наемни вноски за месеците декември 2020г., януари и февруари 2021г. Така, според ответника, неплатените му задължения за 2020г. представлявали: неплатените наеми за месец октомври и ноември 2020г. (2x541,71лв с вкл.ДДС и лихва или общо 1083.42лв.), ведно с таксата за третиране на отпадъци, която ставала изискуема на шестмесечие - в случая към 01.07.2020г. в размер на 83,58лв. ведно с ДДС и лихва. За 2021г. неплатените задължения представлявали: неплатени наеми за месеците: март, април, май, юни, юли, август, септември и октомври 2021 (8x541,71лв с вкл.ДДС и лихва или общо 4333.68лв.), ведно с таксата за третиране на отпадъци, която ставала изискуема на шестмесечие - в случая към 01.01.2021г. и 01.07.2021г. в размер на 53,11лв. към януари и 77,24лв към юли или общо 130,35лв ведно с ДДС и лихва. Така общата сума на задълженията възлизала на 5631.03лв за общо неплатени наеми за 10 месеца, както и за третиране на отпадъци за 3 шестмесечия.

Ответникът твърди още, че ищецът е бил освободен от плащане на наем за общо 5 месеца, изцяло в съответствие с взетите решения на Общински съвет - Хасково, а Кметът на

Общината сключил две допълнителни споразумения с ищеца, съгласно които последният се освобождавал от задължението за плащане на наеми за определените в Решенията периоди. В тази връзка, твърденията на ищеца, че Кметът на Община Хасково не бил изпълнил задълженията за сключване на споразуменията, не кореспондирали по никакъв начин с истинското положение между страните. В двете допълнителни споразумения ясно било записано за какъв период се освобождава наемателят от задължението, както и било упоменато, че в случай, че наемателят е извършил наемно плащане за посочения период, наемодателят извършва съразмерно прихващане на заплатените суми срещу бъдещите си вземания за наем. При това положение били безпочвени твърденията на ищеца, че дружеството, по силата на тези решения е „заплащало дължимия наем без да го дължи през месеците, през които е трябвало да бъде освободено от такива плащания и ги е плащало без да ги дължи, а съответно е изпаднало в просрочия за други периоди именно поради тази причина, че не е било освободено от дължимия наем" и че при това положение било напълно възможно да се окаже, че дружеството дори е надвнесло наемни вноски вместо да се окаже длъжник за такива.

Според ответника - Община Хасково, напълно в съответствие със законовите и договорните разпоредби (чл.15, ал. 3 ЗОС и чл.14, т.5.4 ), било отправено уведомление до наемателя, в което се посочвали основанията за едностранното прекратяване и че договорът ще се счита въз основа на тях прекратен с получаването на уведомлението. Сключеният между страните договор за наем ведно с всички договорни клаузи, бил законосъобразен, не противоречал на закона, нито го заобикалял, нито накърнявал добрите нрави, нито имал невъзможен предмет, нито липсвало съгласие, спазена била и предписаната от закона форма. Ответникът възразява срещу твърденията на ищеца за нищожност на договорни клаузи. Наемателят доброволно се бил съгласил с тях, и подписвайки го, заверил волята си. В допълнение е посочено, че е подписал и декларация, която заверил нотариално и я предоставил на Община Хасково, в която декларирал, че е запознат с изискванията на сключения договор за наем и изразява съгласието си, при неизпълнение на посочените в него задължения, при неизпълнение на заложената в него инвестиционна програма и при неизпълнението и в посочения в договора срок, както и при неплащане на два месечни наема и консумативни разноски за ток и вода, да освободи доброволно общинския имот. В самото уведомление бил определен едномесечен срок за погасяване на задълженията и за освобождаване и предаване на имота, с който срок ищецът по никакъв начин не се бил съобразил и не бил предприел нищо, за да освободи имота от вещите си, както и да направи погасяване на задълженията си към Общината. Няколкократно бил поканван устно от служители на дирекция „Общинска собственост" да стори това, но молбите им били игнорирани. Дори след издаване на заповед № 1787/11.10.2021 г. за изземване от Кмета на Община Хасково, ищецът, според ответника, е можел в допълнителния 14-дневен срок да изнесе вещите си, включително и по време на самото изземване, но същият не предприел действия. В самия протокол било записано, че описаните вещи били собственост на С.Т. С. като ответникът нямал никакви претенции към същите, но те били разположени на съхранение в самия павилион за снек-бар, представляващ обект, трайно прикрепен към земята и който съгласно чл. 10 на договора за наем между страните, при прекратяване на същия, оставал в собственост на наемодателя, поради което бил иззет, а намиращите се вътре вещи на ищеца, при нежеланието на същия да ги премести, останали в запечатания обект. Ответникът твърди, че ищецът може да получи вещите си обратно, ако изрази такова желание.

По направеното възражение за недопустимост на иска, съдът се е произнесъл с Определение № 1133 от 31.12.2021 г., постановено по гр. дело № 2528 по описа за 2021 г. на Районен съд – Хасково, като го е оставил без уважение.

В съдебно заседание ищецът не се явява. Не се явява и упълномощения му представител – адв. М. Ц., който в молба, депозирана пред съда поддържа предявения иск.

В съдебно заседание ответникът Община Хасково се представлява от надлежно упълномощен юрисконсулт, който оспорва иска като го намира за неоснователен и недоказан.

Съдът, като взе предвид разпоредбите на закона, събраните по делото доказателства и становищата на страните, съобразно чл.235 ал.2, вр. чл.12 ГПК, приема за установено от фактическа следното:

С Определение № 1133 от 31.12.2021 г., постановено по гр. дело № 2528 по описа за 2021 г. на Районен съд – Хасково, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 от ГПК, е обявено за безспорно между страните и за ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че на 22.06.2012г. между тях е сключен Договор за наем № 202 от 22.06.2012г.

Съгласно чл.5 от Договора, същият се сключва за срок от 10 години, а според чл.1 – наемодателят (ответникът) предоставя на наемателя (ищеца) за временно възмездно ползване, недвижим имот, публична общинска собственост, представляващ - парк „\*\*\*\*\*“-поддържане на озеленената площ, имот с идентификатор 77195.735.278 по КК на гр.Хасково, одобрена със Заповед № РД-18-63/05.10.2006 год. на изпълнителния директор на АК гр.София, с площ - 4326 кв.м., при граници, ул."\*\*\*\*\*", ул."\*\*\*\*\*", ул."\*\*\*\*\*" и ул."\*\*\*\*\*", и възможност за монтаж на временен обект с площ до 130 кв.м. По силата на този договор ищецът, се е задължил да: -заплаща месечен наем за целия имот в размер на 416,70 лв. без ДДС, платима до 10-то число на месеца за същия месец в брой в касовия салон на Общината; - приеме имота с приемо-предавателен протокол и го ползва по предназначение.

В Раздел 4 „Права и задължения на страните“, чл.9, ал.9 от договора за наем е предвидено задължение на наемателя да изпълни определени допълнителни условия в срок до 5 месеца от датата на сключване на договора, а в ал.10 на същия член е записано, че за обезпечаване на изпълнението на инвестиционната програма в срок до 5 месеца, наемателят е внесъл гаранция в размер на 5000 лв. без ДДС, която следва да се освободи в 14-дневен срок от приемане на изпълнението на инвестиционната програма, констатирано с протокол на комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Хасково. Общата стойност на инвестицията в Договора е определена в размер на 200 670,00 лв. без ДДС. На следващо място, чл. 13 гласи, че при неизпълнение на някое от поетите задължения по чл.9 от Договора, констатирано с протокол на комисия, наемодателят прекратява договора едностранно без предизвестие, а в чл.14, т.5 - че договорът се прекратява едностранно от наемодателя в случай, че наемателят не изпълни някои от поетите задължения по договора (в срок и начин определени в инвестиционната програма, неразделна част от договора), съгласно чл.9, ал 9, 10, 11, 12, 13 и 14, като внесената гаранция по чл.9, ал.10 от договора за изпълнението им, остава в полза на Община Хасково.

Във връзка със задължението за обезпечаване изпълнението на инвестиционната програма да се внесе гаранция в размер на 5 000 лв. преди подписване на договора, видно и от приложеното по делото преводно нареждане/вносна бележка е, че това условие е изпълнено на 03.05.2012 год.

В чл.10 от Договора е предвидено, че „след прекратяване на договора Наемателят е длъжен да предаде имота ведно с всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята.“. В чл.14, т.5.4 е предвидено, че договорът се прекратява едностранно от Наемодателя без предизвестие при неплащане на една наемна вноска в срока по чл.4, ал.2 – в срок до 10-то число на месеца за същия.

Видно от представената от ответника декларация, с нотариална заверка на подписа на 29.05.2012 г. на нотариус с рег. № 353 на НК законният представител на ищеца е декларирал, че е запознат с изискванията на сключения договор за наем и изразява съгласието си, при неизпълнение на посочените в него задължения, при неизпълнение на заложената в него инвестиционна програма и при неизпълнението и в посочения в договора срок, както и при неплащане на два месечни наема и консумативни разноски за ток и вода,



да освободи доброволно общинския имот.

Не е спорно по делото, че с Уведомление с рег. индекс 53 П-180-3/09.09.2021 г. от ищеца до ответника, Кметът на Община Хасково, на основание чл.15 ал.3 от ЗОБС и чл.14 т.5.4 едностранно без предизвестие е прекратил действието му. В уведомлението е инкорпорирана и поканена за заплащане на дължимите вноски в едномесечен срок – сума в размер на 5043,16 лева, както и имотът да бъде освободен и предаден на ответника ведно с всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята. Посочено е в уведомлението, че сумата в размер на 5043,16 лева представлява сбор от незаплатени наемни вноски за м. октомври и м. ноември 2020 год. и от м. март до м. септември 2021 г. включително, ведно с дължимия ДДС, дължима неустойка и третиране на отпадъци. От приложената и неоспорена от страните обратна разписка с подател Община Хасково и получател „Парадайс“ ЕООД се установява, че датата на приемане на пратката е 10.09.2021 г.

Според приложеното от ищеца становище с рег. индекс 53П-180-3 #1 от 28.09.2021 г., депозирано от него до Кмета на Община Хасково, е възразил против прекратяването на Договора като се позовал на нищожност на клаузата на чл.14 т.5.4 от Договора, както и на обстоятелството, че Общината задържа без основание внесената от дружеството парична гаранция в размер на 5 000 лв. Изложени са и мотиви, че дружеството редовно изпълнява задълженията си по Договора включително и за наемната цена, като неплащането на вноски се дължи на затварянето на търговския обект - заведение, заради ограничителните мерки, налагани заради Ковид-пандемията.

Видно от Заповед № 1787/11.10.2021 год. на Кмета на Община Хасково, на основание чл.44 ал.2 от ЗМСМА във връзка с чл.65, ал. 1 от ЗОБС е разпоредено изземването от ищцовото дружество на целия имот, включително „ведно със всички изградени обекти, трайно прикрепени към земята“ със срок на изпълнение 14-дни с изричното посочване, че обжалването на Заповедта не спира изпълнението с мотив, че ищецът държи имота без правно основание.

От приложеното по делото Решение № 82 от 15.05.2020 год. на Общински съвет Хасково се установява, че се освобождават от наем, за срока на въведеното извънредно положение, лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредното положение; кметът на Община Хасково се упълномощава да предприеме необходимите действия за сключване на допълнителни споразумения към договорите за наем като това не включва концесионните договори, а според Решение № 243 от 18.10.2020 год. на Общински съвет Хасково, се освобождават от наем за срока на въведените временни противоепидемични мерки лицата, които са ограничили или преустановили дейността си вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на действието на Заповед № РД-01-677 от 25.11.2020 г. на МЗ; кметът на Община Хасково се упълномощава да предприеме необходимите действия за сключване на допълнителни споразумения към договорите за наем като това не включва концесионните договори.

Ноторно известен факт е, че на 13.03.2020г. 44-то Народното събрание, на основание чл. 84, т.12 от Конституцията на Република България във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, приема Решение, обн. в ДВ бр. 22 от 13.03.2020г., в сила от 13.03.2020г., с което е обявено извънредно положение върху цялата територия на Република България, считано от 13.03.2020 г. до 13.04.2020г. Впоследствие Народното събрание с Решение, обнародвано в ДВ. бр. 33 от 07.04.2020г., удължава срока на обявеното извънредно положение върху цялата територия на Република България до 13.05.2020г. След посочената дата е обявена извънредна епидемична обстановка, с Решение № 325 от 14.05.2020г. на Министерски съвет на РБългария, във връзка с разрастващата се пандемия от COVID 19. Съгласно т.11 от приложената Заповед № РД-01-677 от 25.11.2020 г. на МЗ за въвеждане на противоепидемични мерки на територията на РБългария, се преустановяват

посещенията във всички заведения за хранене и развлечения по смисъла на чл.124 от Закона за туризма като се допускат само доставки или вземане на храна за дома и офиса.

Представени са от ответника още и Допълнително споразумение към договор за наем на общински недвижим имот с рег. № ОС-202/22.06.2012 г., от 05.06.2020 г. и Допълнително споразумение към договор за наем на общински недвижим имот с рег. № ОС-202/22.06.2012 г. от 24.03.2021 г., сключени между ищеца и ответника, според които ищецът се освобождава от задължението за плащане на наем за определените в Решение № 82 от 15.05.2020 год. и Решение № 243 от 18.10.2020 год., двете на Общински съвет Хасково периоди от общо пет месеца.

Останалите представени доказателства, според настоящия съдебен състав, не следва да бъдат обсъждани, тъй като да неотнормими към предмета на делото.

При така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

Предявеният положителен иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК е допустим, тъй като за ищеца съществува правен интерес да установи наличието на наемно правоотношение между него и ответника, предвид твърденията си изложени в исковата молба, за изпратено от страна на ответника уведомление за прекратяване на договора за наем, съответно издаването на Заповед № 1787/11.10.2021г. на Кмета на Община Хасково за изземване на недвижим имот – публична общинска собственост, съобразно задължителните указания, дадени в т.2 от ТР № 2/2012 г. от 27.11.2013 г., по т.д. № 8 по описа за 2012 г. на ОСГТК на ВКС.

Разгледан по същество искът е неоснователен по следните съображения:

Не се спори между страните, а и от представените по делото писмени доказателства се установява, че между ищцата и ответника е сключен Договор за наем № 202 от 22.06.2012г., тоест че между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение, по силата на което наемодателят (ответникът Община Хасково) е предоставил на наемателя (на ищеца) за временно възмездно ползване, недвижим имот, публична общинска собственост, представляващ - парк „\*\*\*\*\*“- поддържане на озеленената площ, имот с идентификатор 77195.735.278 по КК на гр.Хасково, одобрена със Заповед № РД-18-63/05.10.2006 год. на изпълнителния директор на АК гр.София, с площ - 4326 кв.м., при граници, ул."\*\*\*\*\*", ул."\*\*\*\*", ул."\*\*\*\*\*" и ул."\*\*\*\*\*", и възможност за монтаж на временен обект с площ до 130 кв.м. срещу задължението на наемателя да заплаща месечен наем в размер на 416,70 лв. без ДДС, както и в съответните срокове такса за битови отпадъци. Безспорно е установено, че при сключване на договора ищецът е внесъл на 03.05.2012 год. гаранция в размер на 5 000 лв. за обезпечаване на дейностите във връзка с инвестиционната програма, предвидени в чл.9 ал.9 от Договора като въпросите, свързани с изпълнение на инвестиционната програма за процесния обект, наличието или не на нарушения, дали е усвоена депозираната гаранция не са релевантни за разрешаване на настоящия правен спор, доколкото последната е била предназначена за обезпечаване изпълнението на заложените по инвестиционна програма задължения, а не на плащане на наемната цена.

Тоест по силата на договора, който е двустранен, възмезден, неформален права и задължения са възникнали, както за наемателя, така и за наемодателя. Установи се, че ответникът - наемодател е изпълнил основното си задължение, като е предоставил на наемателя - ищец ползването на имота, но ищецът не е изпълнил изцяло и своевременно главното си насрещно задължение да заплати наемната цена за определения период от време. По същество и самият ищец признава тези обстоятелства, а именно дължимост на повече от една месечни наемни вноски. Поради това ищецът се явява неизправна страна и следва да понесе последиците от това си поведение, изразило се във възможността за едностранното прекратяване на договора от страна на Община Хасково.

Позоваването от страна на ищеца на наличие на форсмажорни обстоятелства, също се

явява неоснователно. В действителност съгласно чл.306 от Търговския закон /ТЗ/ е предвидена възможност при наличието на “непреодолима сила” или “форсмажор”, длъжникът да не отговаря за неизпълнението, като в случая съобразно представените от кредитора – ответник писмени доказателства, ищецът ги е и уведомил за това. Противно на неговите твърдения обаче и видно от допълнителните споразумения към процесния договор за наем на общински недвижим имот с рег. № ОС-202/22.06.2012 г., от 05.06.2020 г., ищецът е бил освободен от задължението за плащане на наем за определените в Решение № 82 от 15.05.2020 год. и Решение № 243 от 18.10.2020 год., двете на Общински съвет Хасково периоди от общо пет месеца, тоест докато са били налични особените непредвидени обстоятелства, а именно възникналата пандемия от COVID-19. Ищецът като засегнат търговец от относимата заповед на министъра на здравеопазването може да се позове на непреодолима сила, когато изпълнението на неговото задължение се явява обективно невъзможно именно вследствие на заповедта на министъра, но не и след това и преди това.

С оглед изложените по-горе фактически констатации, съдът намира, че наемодателят законосъобразно се е позовал на прекратително основание, предвидено по процесния договор, а именно – чл.14, т.5.4. Няма законова пречка за това. В чл. 15, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост е предвидено, че наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец, какъвто се явява настоящия случай. Следва да се отбележи още, че с прекратителното основание ищецът е декларирал, че е запознат още преди сключването на договора. Същото не противоречи нито на закона, нито на добрите нрави и отчита обстоятелството, че става въпрос за имот публична общинска собственост. Освен това прекратяването не е произволно и безмотивно, както твърди ищеца, а е изцяло в съответствие с уговорките между страните, а аналогията с чл.87 ЗЗД е неприложима.

Поради това предявеният иск се явява неоснователен и следва да се отхвърли.

С оглед изхода на делото и предвид факта, че ответникът не претендира разноски, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, на същия не следва да се присъждат такива.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявения, на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, иск от „Парадайс“ ООД, ЕИК 126662930, със седалище и адрес на управление гр.Хасково, бул. „\*\*\*\*\*“ №\*\*, вх.\*, ап.\*, представявано от управителя и едноличен собственик на капитала С. Т. С., за признаване за установено по отношение на Община Хасково, ЕИК/Булстат 000903946, гр. Хасково, пл. „\*\*\*\*\*“ № \*, представявана от кмета С. Н. Д., че сключеният между тях Договор за наем на общински недвижим имот № 202 от 22.06.2012г. не е валидно прекратен и е запазил действието си, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Хасково в двуседмичен срок от връчването му на страните.

/п/ не се чете.

**Съдия при Районен съд – Хасково:** Вярно с оригинала!

Секретар: Г.С.