

РЕШЕНИЕ

№ 455

гр. Добрич, 07.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, VI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Соня Т. Дженкова

при участието на секретаря Калинка М. Х.
като разгледа докладваното от Соня Т. Дженкова Гражданско дело № 20233230100130 по описа за 2023 година

и за да се произнесе съобрази следното :

Постъпила е искова молба от И. Н. Х., ЕГН *****, **, чрез адв. Е. Р.-АК Варна , с която срещу „*** 0803" ЕООД ЕИК ***, **, представлявано от Ж.-М.Я., е предявен иск за освобождаване на търговски обект, находящ се в ***, представляващ Търговски център, магазин за промишлени стоки, шивашки услуги, детски играчки.

Излагат се следните фактически твърдения: страните сключили на 11.12.2017 година Договор за наем на недвижим имот, находящ се в ***, Търговски център, магазин за промишлени стоки, шивашки услуги, детски играчки за срок от 60 месеца, считано от датата на подписване на договора. Срокът на договора за наем изтекъл на 10.12.2022 г.

С ответника са проведени многократни разговори още преди изтичане на договора като наемодателката уведомила наемателя, че не желае продължаването на договора за наеми настоява след изтичане срока на договора да се освободи наетото помещение.

На 16.12.2022 г. на ответника „*** 0803" ЕООД чрез представляващия Ж.-М.Я. е връчена нотариална покана с рег. № 7530, том 3, акт 44 на Нотариус № 330 в Регистъра на Нотариалната камара, с която покана се уведомява за изтеклия договор за наем и се кани наемодателя да предаде обекта при условията и начина посочени в поканата.

Независимо от личното получаване на поканата и до настоящия момент ответника „*** 0803" ЕООД продължава да ползва имота без правно основание и не е освободил наетото помещение.

В срока по чл.131 от ГПК ответното дружество депозира отговор. Искът се оспорва като неоснователен. Признава се сключването на Договор за наем от 11.12.2017 год., по силата на който дружеството като наемател ползвало имот, находящ се в ***, Търговски център, представляващ Магазин

за промишлени стоки, шивашки услуги и детски играчки. Срокът на този договор изтекъл на 10.12.2022 год.

На 11.12.2022 год. страните сключили договор за наем с предмет същия имот за срок от 180 месеца. Срокът бил за такъв срок по изрично искане на наемодателя. Договорът е подписан в два екземпляра от ищцата и от представляващата дружеството в гр. Добрич в магазина. Именно на това правно основание ответното дружество има право да ползва процесния търговски обект. Доколкото договорът е сключен за срок по-дълъг от 10 години, то на основание чл. 229, ал.3 ЗЗД същият има сила за 10 години.

Предявеният иск е допустим и подлежи на разглеждане по същество. Искът подлежи на разглеждане по реда на глава 25та от ГПК „Бързо производство“.

Районният съд, след преценка на събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е представен договор за наем от 11.12.2017 година на недвижим имот, находящ се в ***, Търговски център, магазин за промишлени стоки, шивашки услуги, детски играчки за срок от 60 месеца, считано от датата на подписване на договора. Срокът на договора за наем изтекъл на 11.12.2022 г.

На 16.12.2022 г. на наемателя „*** 0803“ ЕООД, чрез представляващия Ж.-М.Я. е връчена нотариална покана с рег. № 7530, том 3, акт 44 на Нотариус № 330 в Регистъра на Нотариалната камара, с която покана И. Н. Х. уведомява за изтеклия договор за наем и кани наемателя да предаде обекта при условията и начина посочени в поканата.

Не е спорно между страните обстоятелството, че след изтичането на срока на наемния договор наемателят продължил да ползва имота.

С отговора ответната страна представя договор за наем, сключен между И. Н. Х., в качеството и на наемодател и „*** 0803“ ЕООД на 11.12.2022 год. с предмет същия имот, за срок от 180 месеца.

Този договор е оспорен своевременно от ищцовата страна в първото съдебно заседание, като е открито производство по реда на чл.193 от ГПК относно автентичността на подписа на наемодателя И. Х..

Допуснатата и приета по делото съдебно-графическа експертиза установява, че подписът за И. Х. върху договор от 11.12.2022г. не е поставен от нея. Съдът кредитира изцяло заключението, доколкото за оспорването му ответната страна не навежда никакви пороци и пропуски в работата на вещото лице.

Добричкия районен съд, след преценка и анализ на доводите на страните, както и на събраните в хода на производството доказателства извежда следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл. 233,ал.1,изр.1-во ЗЗД,вр.чл.87,ал.1 ЗЗД. Производството се развива по реда на глава 25 от ГПК-„Бързо производство“.

Правният спор е за неизпълнение на задължение на ответника да върне недвижимия имот, след като е прекратен наемния договор, каквито фактически твърдения ищецът е въвел с исковата молба. Исковата претенция, съобразно нейният предмет и правно основание, следва да се разгледа по реда и условията на „Бързото производство“, в хипотезата на чл. 310,т.2 ГПК.

Основателността на осъдителен иск с квалификация чл. 233, ал. 1, изр. 1, ЗЗД се обуславя от кумулативното наличие на предпоставките: валидно

възникнало наемно правоотношение между страните, прекратяване на правоотношението и релевирано неизпълнение от наемателя на задължението да върне наетата вещ.

От писмените доказателства се установява, че наемното правоотношение е възникнало по срочен договор на наем, като срокът на същия изтекъл, но ползването продължило. Така, по арг. от чл.236 от Закона за задълженията и договорите. Налице е валидно облигационно отношение. Няма спор между страните по делото, че през 2017г. вещта е предадена на наемателя и че той упражнява фактическа власт върху нея и понастоящем. В договора е предвидена възможност за прекратяване поради изтичане на негов срок и наличие на протипоставяне на наемодателя за продължаване на ползването.

Представения от ответната страна втори договор, обективиращ нов договор за наем е изключен от доказателствения материал поради успешно проведено производство по оспорване автентичността на подписа на наемодателя в този договор.

Собственикът на имота е връчил нотариална покана за освобождаване наетото помещение, което обективира противопоставяне на ползването на имота след изтеклия договор за наем.

При горните доводи искът за освобождаване на наетите сгради подлежи на уважаване.

ОТНОСНО ТАКСИ И РАЗНОСКИ: На осн.чл.78 ал.1 от ГПК и с оглед изхода от спора, основателно се явява искането на ищцовата страна за присъждане на сторените по делото съдебни разноски. Представени са доказателства за заплащане на разноски за ДТ в размер на 76лв., 300лв. за хонорар на вещо лице и доказателства за плащане на адвокатско възнаграждение в размер на 900лв. В представения договор за правна помощ, имаш характеристиката на разписка е удостоверено извършването на този разход, независимо, че не е посочено по какъв начин е извършено плащането.

От ответната страна е направено възражение за прекомерност на уговореното адвокатско възнаграждение, несъответстващо на правната сложност на спора. Ищцовата страна адв. Р. оспорва направеното възражение, като сочи, че са проведени поне четири заседания поради което договореното възнаграждение отговаря на положения правен труд на процесуалния пълномощник.

В случая при процесната цена на иска от 1800лв., минимално определеното възнаграждение възлиза на 480лв съгласно чл.7 ал.2 от Наредба№1 от 09.07.2004г. за минимални размери на адвокатските възнаграждения. Проведени са 4 броя съдебни заседания, като в едното от тях не са извършвани никакви процесуални действия заради неизготвена в срок експертиза от вещото лице. За това отлагане на делото вина не може да се вмени на ответната страна.

Съгласно чл.7 ал. (9) от Наредбата, при защита по дело с повече от две съдебни заседания за всяко следващо заседание се заплаща допълнително по 250 лв. Съдът намира, че допълнително възнаграждение за адв. Р. следва да се зачете за едно съдебно заседание. При горните доводи, съответно на извършената работа и правната сложност на спора, възнаграждението за адвокатска защита следва да се редуцира до сумата от 800лв.

Така, ответникът следва да понесе и заплати на ищеца сторените разноски за държавна такса в размер на 76лв., 300лв. за хонорар на вещо лице и адвокатско възнаграждение в размер на 800лв.

По изложените съображения, Добричкият районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „*** 0803" ЕООД ЕИК ***, ***, представлявано от Ж-М.Я., да предаде на И. Н. Х., ЕГН *****, ***, държането на наето помещение поради прекратяване на договора за наем от 11.12.2017г., а именно търговски обект, находящ се в ***, представляващ Търговски център, магазин за промишлени стоки, шивашки услуги, детски играчки.

ОСЪЖДА „*** 0803" ЕООД ЕИК ***, ***, да заплати на И. Н. Х., ЕГН *****, ***, сторените разноси за държавна такса в размер на 76лв., 300лв. за хонорар на вещо лице и адвокатско възнаграждение в размер на 800лв.

Решението може да се обжалва пред Добрички окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____