

РЕШЕНИЕ

№ 2050

гр. Бургас, 10.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА Л. МАВРОДИЕВА

при участието на секретаря ДИА. СТ. СИВОВА
като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА Л. МАВРОДИЕВА Гражданско дело № 20222120108303 по описа за 2022 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на „ОСТ“ ООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, бул. ****, представлявано от В.Г.К., против „ОСТ-РЕНТ“ ЕООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ****, представлявано от Г. С.П., с която се претендира да бъде прогласена нищожността на сключен между страните договор за наем на недвижим имот от 07.08.2020 г. и да бъде върната наетата вещ – самостоятелен обект с идентификатор ****.100 по КККР на гр. Н., поради нищожността на договора, а при условията на евентуалност се депозира изявление за разваляне на договора и се иска връщане на наетата вещ, поради отпадане на основание да се държи от наемателя.

Ищцовото дружество твърди, че е собственик на горния самостоятелен обект, с предназначение клуб за обществено хранене, находящ се в гр. Н., ул. **, с площ от 164.95 кв.м., като на 07.08.2020 г. управителят и представляващ дружеството Г. П. сключила договор за наем с ответника, за срок от пет години и годишна наемна цена от 4 000 лв., който бил далеч по-нисък от средната годишна пазарна цена за подобни обекти, поради което и бил нищожен, поради противоречие с добрите нрави. Основание за това и аргумент в подкрепа на така заявеното основание за нищожност се явявала и клаузата на чл. 3 от договора за преотдаването на обекта под наем, поради което наемателят можел да реализира значителни приходи. С решение на общото

събрание на ищцовото дружество от 16.06.2020 г. Г. П. била освободена от длъжността управител и представляващ дружеството и въпреки това, докато трае вписването на това обстоятелство, бил сключен процесния наемен договор, като по този начин го лишавала от възможността да извършва търговска дейност, като договорът за наем бил сключен при явно неизгодни условия – основание за прилагане на чл. 40 от ЗЗД. Действията на управителя противоречали и на дружествения договор по отношение на правомощието ѝ да сключва сделки за наем със срок по-дълъг от 3 години, което се явявало основание за нищожност на клаузата относно срок за над 3 години на основание чл. 229, ал. 2 от ЗЗД. Наред с това се излага и че ответника не е изпълнил задължението си за заплащане на наемната цена за периода от 07.08.2020 г. до 07.08.2022 г. във връзка с което се депозира изявление за разваляне на договора, като се сочи, че и дори извършено плащане в срока за отговор би било безполезно за кредитора, и се иска връщане на наетата вещ. Моли се и за присъждане на направените по делото разноски.

Правното основание на иска за нищожност на договора, поради противоречие с добрите нрави е чл. 26, ал. 1, предл. 3-то, на евентуалния иск за недействителност, поради уговорка във вреда на представлявания с оглед явно неизгодните условия е чл. 40 от ЗЗД, а на последващия евентуален такъв е чл. 26, ал. 1, предл. 1-во от ЗЗД – противоречие със закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, а на исковете за връщане на наетата вещ, поради нищожността на договора е съответно чл. 55, ал. 1, предл. 1-во и чл. 233, ал. 1 във вр. с чл. 55, ал. 1, предл. 3-то от ЗЗД поради развалянето му.

В законоустановения срок е постъпил отговор от ответното дружество, с който исковете изцяло се оспорват като неоснователни и недоказани. Излага се, че Г. П., в качеството ѝ на майка и законен представител на К. Ч.- наследник на починалия съдружник в „ОСТ“ ООД В.Ч. е депозирала искане за спиране на регистърното производство по заявлението за вписване на промени по партидата на дружество, във връзка решението за освобождаване на управителя, което било уважено с определение от 19.06.2020 г., постановено по т.д. № 213/2020 г. на БОС. Сочи се също така, че освобождаване на управителя има действие от вписването в търговския регистър, като новият управител В. К. бил вписан едва на 02.01.2021 г. Извлича се извод, че договорът за наем е сключен от законно действащ представител, като се сочи е че уговорената наемна цена е висока като стойност. Заявява се, че договорът е действителен на основание чл. 301 от ТЗ, тъй като липсвало противопоставяне след узнаването му. Заявява се също така, че приходите, които са кумулирани от процесния договор за наем са аналогични с предходни такива, като и практиката на дружеството било договорите да се сключват за срок от пет години. По отношение на евентуалното възражение за срока по чл. 229, ал. 2 от ЗЗД се сочи, че ако бъде уважено, договорът следва да се счита за сключен за три години. Сочи се също така, че не може да бъдат споделени и доводите за развалянето на договора, тъй като всички отношения по повод на договора

били уредени. Моли се и за присъждане на разноските по делото.

Бургаският районен съд, след като взе предвид исковата молба и изложените в нея факти и обстоятелства, становището на ответната страна по нея, събраните по делото доказателства и след като съобрази закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото няма спор, че ищцовото дружество е собственик на самостоятелен обект с идентификатор ****.100 по КККР на гр. Н., с предназначение клуб за обществено хранене, находящ се в гр. Н., ул. **, с площ от 164. 95 кв.м. Не се спори също така, че на 07.08.2020 г. между ищеца, в качеството му на наемодател, представляван от законния си представител Г. С.П., и ответника, в качеството му на наемател, представляван от законния си представител Д.В.П., е сключен писмен договор за наем на гореописания недвижим имот, с нотариална заверка на подписите с рег. номер ** от същата дата на нотариус с рег. номер * в регистъра на Нотариалната камара – Г. Ч., срещу задължение за заплащане на годишна наемна цена в размер на 4 000 лв., платима в 14-дневен срок след изтичане на съответната година, по банков път. Договорът е сключен за срок от 5 години.

Представено е и протоколно решение от 16.06.2020 г. за проведено извънредно общо събрание на ищцовото дружество, с което са взети решения, сред които такова за освобождаване на управителя Г. С. П.. Видно от справката в търговския регистър решението за освобождаване на управителя е вписано на 01.02.2021 г.

От заключението на вещото лице по изпълнената съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира като изготвено от лице с нужните специални познания и като неоспорено от страните, се установява, че средна месечна наемна цена на процесния имот за 2020 г. възлиза за летния сезон т.е. в периода от месец юни до месец септември на 9 856 лв., а за зимния сезон в периода от януари до май и от октомври до декември в размер на 4 900 лв. т.е. среден годишен наем в размер на 14 756 лв.

Въз основа на така установените факти, релевантни за решаването на делото, съдът намира от правна страна следното:

По първото заявено основание за нищожност ищецът твърди, че сключеният договор за наем между него и ответното търговско дружество е нищожен, поради противоречие на добрите нрави, тъй като управителят на ищеца-продавач е договарял в ущърб на представявания, вследствие на което процесният имот бил отдаден под наем на цена, няколко пъти по-ниска от действителната пазарна наемна цена.

Тъй като страните по сделката са търговци, то същата е търговска по смисъла на чл. 286, ал. 1 от ТЗ, а съобразно чл. 288, ал. 1 от ТЗ за неуредените в ТЗ положения за търговските сделки се прилагат разпоредбите на общото гражданско законодателство.

При това положение няма законови пречки да се иска прогласяване на нищожност на търговска сделка, поради противоречие с добрите нрави, включително и при твърдение за нееквивалентност на престациите, в частност в случая уговорена ниска наемна цена. Нормата на чл. 297 от ТЗ предвижда забрана за унищожаване на търговски сделки, сключени при крайна нужда или при явно неизгодни условия, което сочи на неприложимост на чл. 33 от ЗЗД, но не и на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД.

В тази връзка в съдебна практика се приема, че преценката за накърняване на добрите нрави съдът следва да извършва във всеки един случай, като вземе предвид всички конкретни обстоятелства, за да направи извод нарушен ли е принципът на справедливостта или т.нар. еквивалентност на престациите. Ако се установи значителна нееквивалентност на насрещните престации, тя може да се приеме за противоречие с добрите нрави, определени като граница на свободата на договаряне, визирани в чл. 9 от ЗЗД, която от своя страна е ограничена от императивни разпоредби на закона. Тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. В този смисъл е и Решение № 24/ 09.02.2016 г. по гр. д. № 2419/2015 г. III-то г.о. на ВКС, което приема, че значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност, поради противоречие с добрите нрави е налице, когато насрещната престация е практически нулева. В случая уговорената годишна наемна цена от 4 000 лв. е около 3. 6 пъти по-ниска от средната пазарна такава, при което съдът приема, че с оглед установената свобода на договаряне не може да се приеме, че договорът противоречи на добрите нрави, съобразно изложените по-горе мотиви, при което заявеният иск за нищожност на това основание като неоснователен следва да бъде отхвърлен. За пълнота на изложението следва да се отбележи, че уговорката за преотдаване на имота, позволена от закона, също не обуславя извода за нищожност.

По отношение на възражението за нищожност по чл. 40 от ЗЗД:

Сключеният договор за наем е действителен, като по него ищцовото дружество – наемодател е представлявано от вписания в търговския регистър към момента на сключването му законен представител Г. С.П., като всъщност е било поставено спиране на вписването на решението за освобождаване в производството по т.д. 214/2020 г. по описа на Окръжен съд – Бургас. При това и съгласно чл. 140, ал. 4 от ТЗ договорът е сключен от лице с валидна представителна власт. Именно и поради това от една страна се явява неприложим фактическият състав на чл. 40 от ЗЗД, тъй като не се касае до хипотезата за представителство въз основа на упълномощаване, при все че дружеството е действало чрез вписания законен представител. От друга страна не се доказват и другите предпоставки по цитираната норма, които съдът изрично е съобщил в доклада по делото, а именно: сключване на договора във вреда на ищцовото дружество с посочено основание за увреждане – явно неизгодни условия по договора

за представлявания наемодател т.е. обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително и недобросъвестност т.е. знанието на договорящите, че сключеният договор обективно уврежда представлявания.

Не могат да бъдат споделени и доводи за нищожност на клаузата за срока на договора за наем, поради следните съображения:

Нормата на чл. 229 от ЗЗД предвижда, че договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен ако е търговска сделка, като в случая, както вече бе споменато се касае до търговска сделка, при което само с оглед на това искът за нищожност на така заявеното основание също е неоснователен. Действително ал. 2 предвижда, че лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години, но управителят на дружеството с ограничена дейност не е такова лице по принцип, тъй като съгласно законът организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание /чл. 141, ал. 1 от ТЗ/. Действително разпоредбата на чл. 137, ал. 1, т. 7 от ТЗ предвижда, че следва да има решението на общото събрание за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, на каквото се приравнява сключването на договор за наем за срок над три години, съгласно съдебната практика. Въпреки това при липсата на такова решение така уговорената клауза т.е. в случая тази, предвиждаща срок на договора за наем от 5 години, не е нищожна по аргумент за по-силното основание от т. 1 от тълкувателно решение № 3/2013 г. по тълк. дело 3/2013 г. на ОСГТК на ВКС. При все че договорът е валиден, съобразно изложеното по-горе, тази клауза също е валидна, като трето лице-наемател няма как да знае, че липсва валидно взето решение на общото събрание по сделката. Всъщност това има значение за отношенията между дружеството и неговия управител, които са извън предмета на спора и не следва да бъдат обсъждани. Ето защо и иска за нищожност на това основание също се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Предвид отхвърлянето на исковете за нищожност на договора респективно на клаузата относно срока, неоснователен се явява и иска за връщане на наетата вещ по чл. 55, ал. 1, предл. 1-во от ЗЗД.

При това положение следва да се разгледа иска по чл. 55, ал. 1, 3-то от ЗЗД във връзка с чл. 233, ал. 1 от ЗЗД.

Действително с уточнение към исквата молба ищецът е депозирал изявление за развалянето на договора, с твърдението, че от момента на сключването му не е получавал плащане на дължимата наемна цена, което го е лишило от възможността да ползва имота си и то без да получава наем. Заявил е също така, че дори и ответника да изпълни в срока за отговор, предвид пълното неизпълнение, престацията ще бъде безполезна за ищеца.

По делото ответникът не установи да е заплащал в срок, а и извън срока, всъщност въобще да е заплатил каквото й да е част от уговорената наемна цена. Твърденията му, че отношенията между страните били уредени в тази насока останаха напълно недоказани, въпреки че с доклада по делото съдът изрично му е указал, че е в негова тежест при условията на пълно доказване да установи, че е заплащал в срок уговорената наемна цена, както и че за последното не са представени доказателства към настоящия момент. Всъщност ответникът дори не е изложил как са уредени финансовите му задължения, което е в негова тежест съгласно чл. 154, ал. 1 от ГПК, отново указано с доклада по делото.

При това съдът намира, че ищецът, който е изправна страна по договора, като е изпълнил задължението си за предаване на наетия обект, което не е спорно по делото, валидно с изявлението си е развалил договора, поради пълно неизпълнение от страна на наемателя на задължението му за заплащане на уговорената наемна цена, което се явява основание за разваляне на договора по чл. 87, ал. 1 от ЗЗД. В случая, с оглед естеството на договора – договор за периодично изпълнение, и при липсата на плащане на наемната цена от момента на сключването му т.е. за период от три години, с оглед на изтеклия срок, се налага извода, че кредиторът може да развали договора и без да даде срок за изпълнение, както предвижда последната хипотеза на ал. 1, тъй като изпълнението е безполезно за него, както е заявил в изявлението си за разваляне. Именно с оглед характеристиките на договора неполучаването на наемната цена в срок е лишила наемодателят от възможността да реализира приходи от отдаването под наем на процесния обект за период от три години, което се явява основание за разваляне по ал. 2. В крайна сметка плащането не е постъпило и в хода на делото, като от момента на настъпването на падежа за плащане на П.та вноска по чл. 6, ал. 1 длъжникът е имал достатъчно време да изпълни, но няма доказателствата да е сторил това.

Така и с развалянето на договора отпада основание за наемателят да държи вещта – предмет на наемния договор, при което искът за нейното връщане по чл. 55, ал. 1, предл. 3-то във връзка с чл. 233, ал. 1 от ЗЗД се явява основателен и следва да бъде уважен.

Претенцията на ищеца за присъждане на разноските по делото е заявена едва с писмени бележки т.е. не е своевременно заявена, поради което в полза на ищеца не следва да бъдат присъждане разноски.

При този изход на спора се явява неоснователната претенцията на ответника за присъждане на разноски по делото.

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

Отхвърля исквете на „ОСТ“ ООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, бул. ****, представлявано от В.Г.К., *против* „ОСТ-РЕНТ“ ЕООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ****, представлявано от Г. С.П., *за прогласяване нищожността на сключения между страните писмен договор за наем на недвижим имот от 07.08.2020 г.*, с нотариална заверка на подписите с рег. номер ** от същата дата на нотариус с рег. номер ** в регистъра на Нотариалната камара – Г. Ч., поради противоречие с добрите нрави, предвид ниската наемна цена и нееквивалентността на насрещните престации; поради уговорка във вреда на представлявания, с оглед явно неизгодните условия съгласно чл. 40 от ЗЗД, *както и иска за прогласяване нищожността на клаузата относно договорения срок от 5 години*, поради противоречие със закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, *както и иска за връщане на наетата вещ*, а именно: самостоятелен обект с идентификатор ****.100 в гр. Н., общ. Н., обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АК, без последващо изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, адрес на имота: гр. Н., ул. „П.“ №* ет.*, обект клуб, като самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ****, брой надземни етажи 4, брой подземни етажи 0, предназначение: хотел, разположена в поземлен имот с идентификатор ****.142, с предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ от 164. 95 кв.м., прилежащи части: 24. 59 кв.м. от общите части на сградата, ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ****.17, ****.16, под обекта: няма, над обекта: ****.37, ****.38, ****.47, ****.48, ****.49, *поради липсата на основание за държането съгласно чл. 55, ал. 1, предл. 1- во от ЗЗД.*

Осъжда „ОСТ-РЕНТ“ ЕООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ****, представлявано от Г. С.П., **да върне на** „ОСТ“ ООД с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, бул. ****, представлявано от В.Г.К., **наетата вещ**, а именно: самостоятелен обект с идентификатор ****.100 в гр. Н., общ. Н., обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АК, без последващо изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, адрес на имота: гр. Н., ул. „П.“ №* ет.*, обект клуб, като самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ****, брой надземни етажи *, брой подземни етажи 0, предназначение: хотел, разположена в поземлен имот с идентификатор ****.142, с предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ от 164. 95 кв.м., прилежащи части: 24. 59 кв.м. от общите части на сградата, ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ****.17, ****.16, под обекта: няма, над обекта: ****.37, ****.38, ****.47, ****.48, ****.49,

*поради отпадане на основание за държането ѝ, с оглед развалянето на сключения между страните писмен договор за наем на недвижим имот от 07.08.2020 г., с нотариална заверка на подписите с рег. номер ** от същата дата на нотариус с рег. номер ** в регистъра на Нотариалната камара – Г. Ч..*

Решението може да се обжалва пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____