

РЕШЕНИЕ

№ 607

гр. Търговище, 29.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ, IX СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Красимира Ив. Колева

при участието на секретаря Красимира Ал. Кирилова
като разгледа докладваното от Красимира Ив. Колева Гражданско дело № 20213530101301 по описа за 2021 година

Предявен е иск за установяване съществуване на наемно правоотношение по договор за наем – чл.124 ал.1 предлож.2-ро ГПК във вр. чл.228 и сл. чл. 233 ал.1 изр.4-то от ЗЗД.

Ищецът твърди в исковата си молба, че съгласно договор за наем на недвижим имот-частна общинска собственост, сключен на 10.05.2021г., ответникът - Община Търговище в качеството си на наемодател е предоставил под наем на ищеца - ПК"Иван Стоянов" с.Славяново, общ. Попово, следния недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ: помещение, находящо се в центъра на село Лиляк, кв.63Б, с площ от 76 кв.м., за осъществяване на търговска дейност. Срокът на договора е 10 години, считано от 01.05.2021г., а наемната цена е в размер на 910лв. месечно без включено ДДС.

На 26.05.2021г. с приемо-предавателен протокол наемодателят е предал помещението на наемателя. Влизайки в помещението обаче служителите на ищцовата кооперация са констатирали, че то е негодно за използването му като търговски обект - хранителен магазин. Проблемите в помещението, а и по самата сграда, в която се намира то са се оказали толкова много и толкова сериозни, че се наложило председателят на кооперацията да назначи комисия, която да ги обследва, опише и да предложи видове строително-ремонтни работи за тяхното отстраняване. На 30.07.2021г. назначената комисия е представила на председателя на кооперацията констативен протокол, в който подробно са изброени всички недостатъци на наетото помещение и необходимите строително-ремонтни работи. На 16.08.2021г. ПК"Иван

Стоянов”, чрез председателя си е депозирала в регистратурата на ответника молба, с която след подробно описване на тежкото функционално състояние, в което се намира отдадения под наем обект е поискан гратисен период от 6 месеца, през който да се извършат всички необходими дейности по превеждането на сградата за ползване по предназначение. Задължителните строително-ремонтни работи, които трябва да бъдат извършени в обекта далеч не са само козметични подобрения. Касае се за дейности, свързани с укрепването на носещи колони, преградни стени, възстановяване на електрическото и ВиК захранване и др.

С отговор на молбата от 16.08.2021г. Община Търговище уведомила ПК „Иван Стоянов“ за предсрочното прекратяване на наемния договор, считано от 01.09.2021г.

Ищецът не е съгласен с основаниято, на което ответникът – наемодател по договора едностранно прекратява договорното правоотношение. За прекратяване на наемния договор Общината се е позовала на чл.24, ал.1, т.2 от него. Там са предвидени три хипотези, при алтернативното наличие, на които наемодателя има право да прекрати предсрочно договора, а именно: - при лошо стопанисване на обекта; - при стопанисване на обекта извън посоченото предназначение; - при незапочване на дейност в обекта повече от три месеца от подписване на договора;

Ответникът не е посочил на коя от трите хипотези се позовава, за прекратяване на договора. Предвид гореописаните съществени проблеми с помещението то до момента ищецът не го е използвал. Следователно няма как да се заключи, че той го е стопанисвал лошо или извън посоченото предназначение. Остава последната хипотеза на чл.24, ал.1, т.2 от договора - незапочване на дейност в обекта повече от три месеца от подписване на договора т.е. от 10.05.2021г. до 10.08.2021г. В тази хипотеза договарящите страни не са уточнили характера и вида на тази дейност. Безспорно, предвид състоянието на помещението в него е нямало как да бъде развивана търговска дейност преди да бъдат извършени крупни строително-ремонтни работи, изискващи много средства и време. Същевременно обаче наемателят е предприел дейности, свързани с детайлното обследване на наетото помещение, анализиране на характера и вида на предстоящите ремонти. Очевидно при едностранното прекратяване на процесния договор наемодателят не е взел предвид този вид дейност, извършена от наемателя, която всъщност се явява ключова и основополагаща за по нататъшното развитие на другите дейности в обекта. Всички действия до момента от страна на ПК „Иван Стоянов” са били добросъвестни и съобразени с договорените условия по наемното правоотношение.

Ищецът моли съдът да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на Община Търговище, че след дата 01.09.2021г. между Община Търговище и ПК „Иван Стоянов” с. Славяново, общ. Попово продължава да съществува наемно правоотношение, основаващо се на Договора за наем на недвижим имот-частна

общинска собственост с рег.№ РД-ДН-46/10.05.2021г., сключен между Община Търговище и ПК "Иван Стоянов", като не е налице нито една от предпоставките на чл.24, ал.1, т.2 от този договор, за да бъде той предсрочно и едностранно прекратен от наемодателя, считано от дата 01.09.2021г. Редовно призован в открито заседание ищецът се представлява от пълномощника адв. С. от АК-Търговище, който поддържа иска така, както е предявен.

Ответникът – Община Търговище, редовно уведомен, няма подаден писмен отговор. Редовно призован в открито заседание се представлява от ст.юрк. К., която оспорва иска и моли да бъде отхвърлен като неоснователен. С писмена молба от 14.12.2021г. ответникът представи писмени доказателства.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Съгласно чл.15 ал.1 от Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет-Търговище, имотите-частна общинска собственост, предназначени за стопански нужди се отдават под наем след публичен търг или публично оповестен конкурс, който се провежда при условията на глава осма, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. На осн. чл.15 ал.2 от Наредбата, въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината или оправомощен от него зам.кмет сключва договор, чийто срок може да бъде до 10 години.

В съответствие с посочената наредба, заместник-кмет на Община Търговище със заповед № 269/19.03.2021г., т.1. е заповядал да се проведе публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на имот-частна общинска собственост, представляващ помещение, находящо се в центъра на с. Лиляк, кв.63Б, за търговска дейност, с площ 76 кв.м., за срок от 10 години и начална тръжна цена 2189 лв. без ДДС. Съгласно т.9 от същата заповед, оглед на обектите може да се извършва всеки работен ден, след закупуване на тръжната документация.

Ответникът – ПК „Иван Стоянов“, със седалище и адрес на управление с. Славяново, общ.Попово, представлявана от председател Й. ЛЮБ. Б., е депозирал оферта от 05.04.2021г. за наемане на визирания по-горе обект-общинска собственост при годишна наемна цена 10920 лв. без ДДС, като е декларирал, че е запознат със състоянието на обекта и го приема при сключване на договора.

От Протокол от 07.04.2021г. за провеждане на търг с тайно наддаване се установи, че на първо място е била класирана - ПК „Иван Стоянов“, а на второ място „Гълъба 74“ ЕООД.

Видно от договор за наем на недвижим имот-частна общинска собственост, сключен на 10.05.2021г., Община Търговище в качеството на наемодател предоставя на ПК „Иван Стоянов“, със седалище и адрес на управление с. Славяново,

общ.Попово, ул. „Арсо Овчаров“ № 7, представлявана от председател Й. ЛЮБ. Б., в качеството на наемател, за временно и възмездно ползване недвижим имот-частна общинска собственост, представляваща помещение, находящо се в центъра на село Лиляк, кв.63Б, с площ от 76 кв.м., за осъществяване на търговска дейност. Договорът е сключен за срок от 10 години, считано от 01.05.2021г. до 01.05.2031г., като влиза в сила от 01.05.2021г. Наемната цена, уговорена между страните е в размер на 910 лв. месечно без ДДС. Задължение на наемодателя по чл.8 от договора е да предостави ползването на имота, веднага след сключването на договора, като се състави приемо-предавателен протокол, отразяващ актуалното състояние на имота.

От представения приемо-предавателен протокол, съставен на 26.05.2021г. се установи, че комисия в състав от председател и двама членове, на наемодателя-Община Търговище е предала , а наемателя ПК „Иван Стоянов“, представляван от председателя Й. ЛЮБ. Б., е приел отдадения под наем недвижим имот ведно с приложение: Опис на материалните активи: 1 стр., 1 позиции. В същия приемо-предавателен протокол, подписан от двете страни, не са посочени никакви недостатъци и тази връзка необходимост от строително-ремонтни работи в отдаденото под наем помещение.

Няма спор, че ответникът не се е възползвал от правото по т.9 от заповед № 269/19.03.2021г., с която е обявен търг с тайно наддаване, за извършване на оглед на обекта; в офертата си е декларирал, че е запознат и приема състоянието на обекта; изобщо не е възразил, нито при сключване на договора на 10.05.2021г., нито при предаването на обекта с приемо-предавателен протокол на 26.05.2021г., за състоянието на обекта.

Съгласно чл.17 от договора за наем, наемателят може да извърши основен ремонт или трайни подобрения в имота със свои средства и за своя сметка, без да изменя архитектурния вид и функционалното предназначение на имота. В чл.18 от същия договор се пояснява, че основният ремонт и трайните подобрения, извършени в имота при условията на горния текст /от наемателя със свои средства и за своя сметка/, следва да бъдат предназначение за пригаждането на имота с оглед целите на наемателя и определения с настоящия договор начин на ползване. В чл.19 от договора изрично е уредено между страните, че при прекратяване на договора, независимо от основанието, наемателят може да вдигне всички трайни подобрения, които могат да се отделят без повреда на имота, а за онези трайни подобрения, които не могат да се отделят и са увеличили стойността на имота, наемодателят не дължи заплащане, тъй като същите са извършени с оглед пригаждането на имота към потребностите на наемателя и са съобразени с условията на договора. Тази договорна уредба е съобразена със законовата. Съгласно чл.17 ал.1 от ЗОС, поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите – общинска собственост, отдадени под наем или

предоставени за ползване, се извършват от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и ал.2 - с договор може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите и ползвателите.

От представените от ищеца писмени доказателства безспорно се установи, че със заповед № 7/10.06.2021г. председателят на ПК „Иван Стоянов“ С. Славяново, общ. Попово, е назначил комисия за обследване годността на наетия обект-помещение с предназначение по договор за отдаване под наем , за търговски обект за осъществяване на търговска дейност в с. Лиляк, общ. Търговище, кв. 63Б, с площ от 76 кв.м. Определяният в заповедта срок за обследване на годността на обекта е до 30.07.2021г. След извършен щателен оглед на наетия обект , назначената комисия е съставила Протокол № 1/30.07.2021г., в който са посочени изчерпателно в 11 пункта видове строително-ремонтни дейности, без които, според наемателя, не е възможно ползването на същия по предназначение. Въз основа на протокола на комисията, наемателят отправил писмена молба до наемодателя – Вх.рег.№ РД-02-6244/16.08.2021г., с която го уведомява от необходимостта от извършване на визирания СРР, без които е невъзможно ползването на обекта като хранителен магазин и във връзка с това моли за разрешаване на гратисен период от 6 месеца т.е. без да плаща наем за възстановяване на сградата за ползване по предназначение-хранителен магазин.

В отговор на посочената молба, наемодателят с уведомително писмо изх. рег.№ РД-02-6323/20.08.2021г. изрично уведомил наемателя, че прекратява договора за наем рег.№ РД-ДН-46/10.05.2021г., на осн. чл.24 ал.1 т.2 от същия, считано от 01.09.2021г. Не се спори, че това уведомително писмо е достигнало до наемателя преди 01.09.2021г. Видно от мотивите в уведомителното писмо, наемодателят е припомнил на наемателя, че в офертата, която е подал, участвайки в тръжната процедура на 07.04.2021г. е декларирал, че е запознат със състоянието на обекта и го приема при сключване на договора за наем в състоянието , в което се намира и че съща така в т.5 от раздел IV“Други условия“ на тръжната документация е записано, че не се допускат разходи по експлоатацията и поддръжка на обекта за сметка на наема. Указано е на наемателя, че в сключения договор няма договорна възможност и гратисен период за наема при неползване на помещението, за което се иска разрешение в подадената молба.

Съгласно чл.24 ал.1 т.2 от договора за наем, наемодателят може да прекрати същия едностранно, без предизвестие, в една от следните три хипотези: - при лошо стопанисване на обекта; - при стопанисване на обекта извън посоченото предназначение; - при незапочване на дейност в обекта повече от 3 месеца от подписване на договора. Няма спор между страните по делото, че наемодателят се е

позовал на третата хипотеза в чл.24 ал.1 т.2 от договора, за едностранно прекратяване на същия, считано от 01.09.2021г., а именно - при незапочване на дейност в обекта повече от 3 месеца от подписване на договора. Факт е, че договорът за наем е подписан на 10.05.2021г. и от тогава са изтекли 3 месеца до 16.08.2021г. когато наемодателят е получил молбата на наемателя за разрешаване на гратисен период, в който да не заплаща наем, за да възстанови сградата за ползване по предназначение-хранителен магазин. Няма спор между страните по делото, че не става въпрос за нито една от другите две хипотези при прекратяване на договора по чл.24 ал.1 т.2, а именно - при лошо стопанисване на обекта; - при стопанисване на обекта извън посоченото предназначение. Уредените в чл.24 ал.1 т.2 от договора прекратителни основания кореспондират с разпоредбите на чл.15 ал.1 т.7 и т.8 от ЗОС.

Несъмнено е, че наемателят по договора - Потребителна кооперация „Иван Стоянов“ – с. Славяново, общ. Попово, е търговец по смисъла на чл.1 ал.2 т.2 от Търговския закон. Безспорно е, че наемателят е наел обекта по договора за търговска дейност, като това е изрично посочено в чл.1 от договора, а от заповед № 7/10.06.2021г. и във връзка с нея молба до наемодателя от 16.08.2021г. се изясни, че предназначението на наетия обект е специално за хранителен магазин. Търговската дейност на наемателя, за осъществяването на която е сключен договора за наем, е такава по смисъла на чл.1 ал.1 т.1 и т.2 от ТЗ. При анализа и тълкуването на чл.24 ал.1 т.2 предлож.3-то от договора във вр. с чл.1 и чл.11 от същия договор, е ясно, че за да прекрати наемодателя едностранно договора, без предизвестие се има предвид незапочване на търговската дейност от наемателя в обекта, а не някаква друга дейност напр. строително-ремонтна дейност; рекламна дейност и т.н.. Отделно от това, установи се, че и строително-ремонтна дейност не е започвала, а е декларирано желание за такава пред наемодателя с цел гратисен период от 6 месеца за сметка на наема.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Страните по делото са били обвързани в облигационни отношения, възникнали по силата на договор за наем на недвижим имот-частна общинска собственост. Ответникът като наемодател по договора е изпълнил същественото свое задължение да предостави на наемателя недвижим имот, подробно описан в договора, за осъществяване на търговска дейност. Безспорно се установи от писмените доказателства, че ищецът не е започнал търговска дейност в 3-месечен срок от подписване на договора т.е. от 10.05.2021г. до 10.08.2021г., а и до предявяване на иска – 02.09.2021г. Законосъобразно и на регламентираното в чл.24 ал.1 т.2 предлож.трето от договора, наемодателят е прекратил едностранно без предизвестие процесния договор. При тълкуването на чл.24 ал.1 т.2 предлож.трето във вр. чл.1 от

договора, и с т.1 от заповедта за обявяване на търг с тайно наддаване, и дори с изходящата от 16.08.2021г. молба от ищеца, несъмнено е, че по отношение на прекратителното основание става дума за незапочване на търговска дейност в т.ч. като хранителен магазин, а не за някаква друга дейност. Ищецът и не твърди, че е започвал търговска дейност.

Спорният въпрос е: може ли наемодателят да прекрати договора на посоченото основание по чл.24 ал.1 т.2 предлож.трето в случай, че наемателят е извършвал друга дейност напр. строително ремонтна дейност и след това – извършвана ли е в действителност такава строително ремонтна дейност. По изложените по-горе съображения съдът счита, че наемодателят може да прекрати едностранно договора на посоченото основание дори и наемателят да е започнал каквато и да друга дейност, след като тя не е търговска дейност. В конкретния случай наемателят не е извършвал и строително ремонта дейност. Дейностите в тримесечния период от 10.05.2021г. до 10.08.2021г. се изчерпват с издаване на 10.06.21г. на заповед от председателят на ПК „Иван Стоянов“ ; оглед от назначената комисия и съставяне на протокол от 30.07.2021г. за констатациите на комисията. След изтичане на тримесечния срок е демонстрирано намерение от наемателя с молба до наемодателя за извършване на СРД, въз основа на което да се поиска гратисен период от 6 месеца за наема. Ето защо и не е налице извършване на друга дейност в наетия имот. Отделни въпроси, отговорите на които не влияят на законосъобразното прекратяване на договора са: След като наемателят е декларирал, че е запознат със състоянието на имота и го приема такова каквото е при сключване на договора и след като не е проявил желание за оглед, каквато възможност е имал всеки ден до провеждането на търга, и след като не е възразил при приемането на обекта за състоянието му, защо променя пасивната си позиция и опитва да вмени неправомерност в поведението на наемодателя при прекратяване на договора?; Какъв е съставът на комисията, извършвала обследване, колко от членовете и са специалисти напр. стр.техник, стр.инженер по ПГС, ел.техник или ВиК-специалист, за да предложат описаните в протокола СРР? ; След като наемателят е запознат с текста на чл.17-19 от договора, защо иска гратисен период от 6 месеца?

Съобразявайки изложеното по-горе, съдът счита, че процесният договор за наем е прекратен от 01.09.2021г., поради което искът за установяване, че продължава да съществува наемното провоотношение по този договор следва да се отхвърли като неоснователен.

С оглед изхода на спора ищецът следва да заплати на ответника юрисконсултско възнаграждение в размер на 350 лв., на осн.чл.78 ал.3 ГПК във вр. чл.78 ал.8 във вр. чл.37 ал.1 от ЗПП и чл. 25 ал.2 във вр. ал.1 от НЗПП.

Въз основа на изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Потребителна кооперация „Иван Стоянов“, ЕИК 000862570, със седалище и адрес на управление с. Славяново-7860, общ. Попово, ул. Арсо Овчаров“ № 7, представлявана от председател – Й. ЛЮБ. Б., съдебен адрес гр. Търговище, ул. „Лилия“ № 4, вх. А, ет. 1, офис 8, чрез пълномощник – адв. Н. С. от АК-Търговище против Община Търговище, ЕИК 000875920, със седалище и адрес на управление гр. Търговище, площад „Свобода“, представлявана от кмета – Д-р Д.И.Д., чрез пълномощник-ст.юрк. Д.К., иск за установяване, че след дата 01.09.2021г. между Община Търговище и ПК ”Иван Стоянов” с. Славяново, общ. Попово продължава да съществува наемно правоотношение, основаващо се на Договора за наем на недвижим имот-частна общинска собственост с рег.№ РД-ДН-46/10.05.2021г., сключен между Община Търговище и ПК ”Иван Стоянов”, като не е налице нито една от предпоставките на чл.24, ал.1, т.2 от този договор, за да бъде той предсрочно и едностранно прекратен от наемодателя, считано от дата 01.09.2021г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА Потребителна кооперация „Иван Стоянов“, ЕИК 000862570, със седалище и адрес на управление с. Славяново-7860, общ. Попово, ул. Арсо Овчаров“ № 7, представлявана от председател – Й. ЛЮБ. Б., съдебен адрес гр. Търговище, ул. „Лилия“ № 4, вх. А, ет. 1, офис 8, чрез пълномощник – адв. Н. С. от АК-Търговище ДА ЗАПЛАТИ на Община Търговище, ЕИК 000875920, със седалище и адрес на управление гр. Търговище, площад „Свобода“, представлявана от кмета – Д-р Д.И.Д., чрез пълномощник-ст.юрк. Д.К. сумата от 350 лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение, на осн. чл.78 ал.3 ГПК във вр. чл.78 ал.8 във вр. чл.37 ал.1 от ЗПП и чл. 25 ал.2 във вр. ал.1 НЗПП.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните, пред Окръжен съд - Търговище

Съдия при Районен съд – Търговище: _____