

# РЕШЕНИЕ

№ 102

гр. Русе, 11.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ** в публично заседание на четвърти юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Васил Петков

при участието на секретаря Маня Пейнова  
като разгледа докладваното от Васил Петков Търговско дело № 20234500900102 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от О. Русе, представлявана от П.П.М. – к. против „М.“ ЕООД гр. Русе с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, с която моли съда да постанови решение, с което да осъди ответното дружество да опразни и да освободи наетите вещи, които ответникът държи въз основа на прекратен, считано от 04.12.2013 г. поради изтичане на срока, договор № 116 / 03.12.2012 г. за отдаване под наем на имот — публична общинска собственост, представляващи поземлен имот с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.1.58, заедно с изградените в имота съоръжения и сгради — спортен басейн с площ от 1250 кв.м. и изградена към него кула за скокове във вода; басейн за спортна топка с площ от 660,60 кв.м.; басейн със свободна форма с площ от 600 кв.м.; детски басейн с площ от 250 кв.м.; открити спортни площи; девет сгради с обща застроена площ от 690 кв.м., с идентификатори по КК на гр. Русе 63427.1.58.1; 63427.1.58.2; 63427.1.58.3; 63427.1.58.4; 63427.1.58.5; 63427.1.58.6; 63427.1.58.7; 63427.1.58.8 и 63427.1.58.9, представляващи в цялост плувен комплекс в Парка на младежта, гр. Русе, като предаде фактическата власт спрямо посочените вещи обратно на О. Русе, БУЛСТАТ \*\*\*, в състоянието в което същите са се намирали при сключване на договор за наем № 116 / 03.12.2012 г., освободени от вещи на дружеството-ответник и от изградени от последното съоръжения и

постройки.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, в който са развити доводи за неоснователност на претенцията. Ответникът моли съда при постановяване на решението си по спора да се произнесе по въпроса дали е квази-наемно отношение между страните или правоотношения между собственик и владеец на процесния имот. „М.“ ЕООД прави възражение за погасяване на иска по давност. В съдебно заседание процесуалният представител на ответника отново заявява, че оспорва иска като погасен по давност и няма други възражения срещу материалното право.

Съдът намира, така предявените искове за допустими.

Съдът определя правната квалификация на предявените искове като такива – с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

Съгласно договор № 116/03.12.2012 г. за наем на имот публична общинска собственост ищецът е предоставил на ответника за временно и възмездно ползване имот - публична общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.1.58, заедно с изградените в имота съоръжения и сгради — спортен басейн с площ от 1250 кв.м. и изградена към него кула за скокове във вода; басейн за спортна топка с площ от 660,60 кв.м.; басейн със свободна форма с площ от 600 кв.м.; детски басейн с площ от 250 кв.м.; открити спортни площи; девет сгради с обща застроена площ от 690 кв.м., с идентификатори по КК на гр. Русе 63427.1.58.1; 63427.1.58.2; 63427.1.58.3; 63427.1.58.4; 63427.1.58.5; 63427.1.58.6; 63427.1.58.7; 63427.1.58.8 и 63427.1.58.9, представляващи в цялост плувен комплекс в Парка на младежта, гр. Русе на ответното дружество срещу месечна наемна цена в размер на 4 917,60 лв с ДДС. Наемателят е определен със Заповед № РД-01-2799 / 19.11.2012 г. на к.а на О. Русе, като спечелил проведен публичен търг с явно наддаване, открит със Заповед № РД-01-2209 / 27.09.20 12 г. на к.а на О. Русе, издадена въз основа и в изпълнение на Решение № 264, прието от Общински съвет — Русе, с Протокол № 13 / 12.07.20 12 г., на основание чл. 14, ал. 2 и 7 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. Съобразно клаузата на чл. 11, ал. 1, т. 2 от

посочения договор за наем, наемателят е поел задължение, за своя сметка — със собствени средства, материали и квалифицирана работна ръка, да извърши необходимите ремонти за отстраняване овлажняването на ската, произтичащо от басейн в наетия имот, в срок от един месец от сключване на наемния договор.

Наемното правоотношение, възникнало от сключения договор № 116/03.12.2012 г. за отдаване под наем на имот — публична общинска собственост, заедно с изградените в имота сгради и съоръжения, е прекратено поради изтичане на уговорения срок, считано от 04.12.2013 г. Безспорно е между страните, че ответникът не е върнал наетите вещи, неизпълнявайки задължението си, регламентирано в чл. 233, ал. 1, изр. първо от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), и съответно уговорено между страните в клаузите на чл. 11, ал. 1, т. 11 и 13 от наемния договор.

В последствие О. Русе и „М.“ ЕООД са сключили две споразумения - на 19.04.2016 г. и 08.07.2021 г., видно от които на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД, дружеството признава, че и след изтичане на срока на наемния договор от 03.12.2012 г., продължава да ползва обектите на прекратеното наемно правоотношение, срещу насрещно задължение за заплащане на обезщетение.

По делото е представено изявление на у.я и законен представител на дружеството-ответник „М.“ ЕООД, заведено в О. Русе с регистрационен индекс 30-3231-5#1/17.01.2023 г., (л. 22) съдържащо твърдение, че е в невъзможност да върне вещите — обекти на прекратеното наемно правоотношение, тъй като на терена е изградил много скъпи съоръжения и заведения със скъпи материали, които ще следва да бъдат демонтирани, а тази дейност изисква подходящ разумен срок и добри метеорологични условия за извършването ѝ.

С писмо, изх. № 30-3231-5#2/27.01.2023 г. по описа на О. Русе (л. 23), изпратено по обявените в Търговския регистър седалище и адрес на управление на дружеството-ответник, О. Русе е дала на дружеството-ответник 14-дневен срок от получаване на писмото за доброволно връщане на ползваните без основание вещи. Писмото-покана е върнато в цялост в О. Русе като непотърсено / неполучено от адресата.

При така събраните доказателства съдът прави следните правни изводи:

Безспорно е между страните, че процесният имот е предоставен от ищеца на ответника за ползване по договор за наем № 116/03.12.2012 г, както и че срокът на този договор е изтекъл на 03.12.2013 г. Безспорно е и че до настоящия момент имота не е върнат на наемодателя. Спори се дали предявеният иск е погасен по давност. За да се отговори на този въпрос трябва да бъде изследван характера на споразуменията сключени съответно на 19.04.2016 г. и 08.07.2021г.

Съгласно чл. 236 от ЗЗД:

*(1) Ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок.*

*(2) Ако наемателят продължи ползуването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор.*

Т.е. ако ползването на имота продължи след изтичане на срока на договора за наем съществуват две хипотези: ако това става със знанието и без противопоставянето на наемателя, то договора се счита за продължен за неопределен срок, а ако наемателят продължи да ползва имота въпреки противопоставянето на наемодателя, то наемателят продължава да има всички задължения произтичащи от прекратения договор, но също така и дължи обезщетение. Във втората хипотеза за наемодателя няма задължения.

Съгласно задължителната съдебна практика:

*„ ... договор за наем на общински нежилищен имот – публична или частна общинска собственост, сключен по реда и условията на чл.14, ал.2 от ЗОС, след изтичане на договорения конкретен срок на действие, при липса на противопоставяне от наемодателя на продължаващото ползване на вещта от страна на наемателя, не може да се трансформира в безсрочен“*- Решение №. 97 от 7.07.2017 г. по т.д.№1108 от 2016 г. на второ търговско отделение на ВКС,

При подписване на двете споразумения от 19.04.2016 г. и 08.07.2021г. очевидно не е имало противопоставяне от страна на наемодателя, като обаче липсата на противопоставяне не може да доведе до трансформиране на договора в безсрочен- т.е. не възникват никакви задължения за наемодателя. Наемателя е длъжен да изпълнява поетите с договора за наем задължения, което произтича както пряко от закона, така и

от подписаните споразумения. Тези споразумения не са нищожни, както счита ответника, тъй като те пресъздават съществуващи в закона задължения на наемателя, като същевременно от тях не произтича никакво задължение за наемодателя. В тях се съдържа изявление на ответника, с което се признава, че същият държи имота, както и ответника поема задължение да изпълнява всички задължения по договора за наем. Т.е. наемателя ползва имота при поето от него задължение (със споразуменията) да изпълнява всички задължения по договора за наем докато ползва имота. Следователно за наемателя задълженията му по договора за наем продължават да действат до 01.07.2022г, когато срокът на второто споразумение изтича. За това и до 01.07.2022г. давност не може да започне да тече по отношение на иска за връщане на имота.

На следващо място, в задължителната съдебна практика се приема, че:

*Задължението за предаване на имота възниква от момента на прекратяване на наемния договор, но с оглед разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД продължава да съществува през цялото време на възникналото впоследствие "квазинаемно" правоотношение и е без точно определен момент на изпълнение, като погасяването му е в зависимост от волята на наемателя, който следва да предприеме действията по предаването. Поради това за периода, през който съществува "квазинаемното" правоотношение наемателят е в забава по отношение на задължението да предаде имота, като от всеки ден забава започва да тече отделна давност. - Решение № 60292 от 2.09.2022 г. на ВКС по гр. д. № 4050/2020 г., IV г. о., ГК*

По изложените мотиви, когато един имот се ползва след прекратен договор за наем при условията на чл. 236, ал.2 от ЗЗД не тече давност по иска за връщане на имота на наемодателя.

Правоотношението, което възниква при продължаващо ползване на имот след прекратяване на договор за наем при условията на чл. 236 ал.2 от ЗЗД се нарича и в теорията и в практиката "квазинаемно". Това правоотношение е ясно и еднозначно- задълженията за наемателя са посочени в чл. 236 ал.2 от ЗЗД, наемодателя няма задължения. Нарича се "квазинаемно" правоотношение, защото задълженията по договора за наем продължават да действат само за наемателя, за срока докато не върне имота, като за

наемодателя задължения няма- той може по всяко време да поиска имота си обратно. Наемателя не е владеец на имота. Същият признава, че е получил държането му по договор за наем и с двете споразумения от 19.04.2016 г. и 08.07.2021г. се задължава да изпълнява задълженията по договора за наем- следователно липсва субективната страна на владението- намерението имота да се държи като свой

Предвид изложеното предявеният иск е основателен и следва да се уважи.

Съгласно чл. 78, ал. 1 и ал.8 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца направените разноски в размер на 2360,45 лева държавна такса и 540 лева възнаграждение за юрисконсулт. Водим от горното Русенски окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „М.“ ЕООД“ гр. Русе, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Русе, ул. \*\*\*, представлявано от Т.С.М. – у. да опразни и да освободи наетите вещи въз основа на прекратен, считано от 04.12.2013 г. поради изтичане на срока, договор № 116 / 03.12.2012 г. за отдаване под наем на имот — публична общинска собственост, представляващи поземлен имот с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.1.58, заедно с изградените в имота съоръжения и сгради — спортен басейн с площ от 1250 кв.м. и изградена към него кула за скокове във вода; басейн за спортна топка с площ от 660,60 кв.м.; басейн със свободна форма с площ от 600 кв.м.; детски басейн с площ от 250 кв.м.; открити спортни площи; девет сгради с обща застроена площ от 690 кв.м., с идентификатори по КК на гр. Русе 63427.1.58.1; 63427.1.58.2; 63427.1.58.3; 63427.1.58.4; 63427.1.58.5; 63427.1.58.6; 63427.1.58.7; 63427.1.58.8 и 63427.1.58.9, представляващи в цялост плувен комплекс в Парка на младежта, гр. Русе, като **предаде** фактическата власт спрямо посочените вещи обратно на О. Русе, гр. Русе, \*\*\*, БУЛСТАТ \*\*\*, представлявана от П.П.М. – к., в състоянието в което същите са се намирали при сключване на договор за наем № 116 / 03.12.2012 г., освободени от вещи на дружеството-ответник и от изградени от последното съоръжения и постройки.

**ОСЪЖДА** „М.“ ЕООД“ гр. Русе, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Русе, ул. \*\*\*, представлявано от Т.С.М. – у. да заплати на О.

Русе, БУЛСТАТ \*\*\* сумата от 2900,45 лева представляваща направени от ищеца разноси за заплащане на адвокатско възнаграждение и държавна такса в производството по делото.

Съдия при Окръжен съд – Русе: \_\_\_\_\_