

РЕШЕНИЕ

№ 2231

гр. Бургас, 01.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АСЕН Т. РАДЕВ

при участието на секретаря М.а Хр. Енчева
като разгледа докладваното от АСЕН Т. РАДЕВ Гражданско дело № 20222120106998 по описа за 2022 година

Производството е по реда на гл. XXX от ГПК и е образувано по искова молба на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, за осъждане на Н. Д. И. да върне на ищцовото дружество отнетото чрез насилие и по скрит начин държане върху недвижим имот с идентификатор *** по КК и КР на гр.***, целият с площ от 995 кв.м., с административен адрес: местност „***“ и трайно предназначение – земеделска земя, начин на трайно ползване – друг вид нива, както и върху намиращите се в имота 4 бр. временни постройки - каравани и навеси над тях, с размери 6м х 6м.

Предявеният иск е с правно основание в чл.76 от ЗСоб. и в съдебно заседание се поддържа от процесуалния представител на ищцовото дружество, който моли за уважаването му, ангажира доказателства и претендира деловодните разноски.

Пълномощникът на ответника оспорва иска, като неоснователен, също ангажира доказателства и моли за присъждане на разноските по делото.

Бургаският районен съд, въз основа на събраните по делото гласни доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съгласно договор за наем от 01.02.2009 год., сключен между „***“ АД и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, чийто срок е продължен до 01.02.2015 год. с анекс от 25.01.2012 год., ищцовото дружество е било наемател на къмпинг „***“, включващ терен с площ от 217400 кв.м. и находящите се в него ресторант „***“, магазин за хранителни стоки, мотел и рецепция, 3 бр. санитарни възли, 150 бр. дървени бунгала, сладоледна „***“,

туристическа къща „***“, дискотека „***“, сладкарница „***“, снек бар „***“ и снек бар „***“, както и други обекти, стоящи извън предмета на спора.

С договор за наем от м.май 2013 год., сключен между същите страни за срок от 3 години, считано от предаването на наетите обекти, ищцовото дружество отново е наело къмпинг „***“, включващ терен от 217400 кв.м. и находящите се в него магазин за хранителни стоки, мотел и рецепция, 3 бр. санитарни възли, 150 бр. дървени бунгала, сладоледна „***“, туристическа къща „***“, дискотека „***“, сладкарница „***“, снек бар „***“ и снек бар „***“.

Трети наемен договор същите дружества са сключили помежду си на 05.01.2015 год., със срок от 3 години, считано от подписването, по силата на който „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД е наело къмпинг „***“, включващ терен от 217400 кв.м. и находящите се в него ресторант „***“, магазин за хранителни стоки, мотел и рецепция, 3 бр. санитарни възли и 150 бр. дървени бунгала.

На 01.05.2016 год. „***“ АД - наемодател и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД - наемател са сключили четвърти наемен договор, със срок от 3 години, считано от подписването, по силата на който първото дружество е отдало под наем на второто къмпинг „***“, включващ терен от 32400 кв.м. и находящите се в него ресторант „***“, магазин за хранителни стоки, мотел и рецепция, 3 бр. санитарни възли, 150 бр. дървени бунгала и бърза закуска.

От показанията на св. Е. и св.Д., ценени в съвкупност, се установява, че процесният имот попада в къмпинг „***“ - на южната му граница, откъм къмпинг „С.“.

Според първия свидетел - служител (финансист) на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, дружеството е наемател на имота от 2015 год., като в целия нает къмпинг имало денонощна, целогодишна охрана и пропускателен режим. На 29.04.2022 год. там пристигнали около 20 човека с камион и поставили ограждения върху бетонен постамент, заграждайки началото на къмпинга, в т.ч. процесния имот от около 1000 кв.м., отнемайки по този начин достъпа до същия. В имота се намирили 5 бр. каравани, от които дружеството събирало наем от по 5000 лв. годишно. След около месец при свидетеля дошъл св.Д. и двамата се договорили вторият да заплаща наем за караваните от по 4000 лв. годишно на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД и да премахне загражденията, а дружеството да даде достъп до ток и вода на караваните. След около месец оградите били премахнати, но Д. отказал да заплаща наем, защото имотът принадлежал на други собственици.

Вторият свидетел разказва, че в имота имало общо пет каравани, от които една негова, една на брат му, а останалите три - на странични за спора лица. Имотът никога не бил ограждан, но имало една стара ограда в южния край на имота. Имало и изградена стара инфраструктура. Познавал св.Е., т.к. миналата година (2022 год.) той поискал да се заплаща наем на дружеството за поставените каравани. Отрича някой да е заграждал имота, в който се влизало безпрепятствено и откъм къмпинг „С.“, откъдето ползвали канализация, ток и вода. Имота ползвали от 2017-2018 год. и плащали само на собственика му - Т. Г..

При така установената фактическа обстановка съдът намира иска за неоснователен.

В производството по иск с правно основание в чл.76 от ЗСоб. подлежат на изследване единствено факта на държане върху вещта от страна на ищеца, както и факта на отнемането му от ответника, не по установения ред, а самоволно (чрез насилие или по скрит начин). По правило, държането е упражняване на фактическа власт върху имота, но за друго - наемодател, влогодател и пр. и дава право на държателя да държи вещта на правното основание, на което е получил фактическата власт.

Тъкмо оттук се извежда заключението за неоснователност на иска - от недоказаността на държането, което да е упражнявано от ищеца към твърдяната дата на отнемането. Както по - горе се каза, последният договор за наем, с който „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД се легитимира като наемател, е със срок, изтекъл на 02.05.2019 год. - три години след сключването му. Страните по този договор изрично са изключили възможността по чл.236, ал.1 от ЗЗД, за което свидетелстват клаузите по чл.10 - за изменение и допълнение само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма и подписано от двете страни, както и чл.13 - за прекратяване на договора при изтичане на срока. Тълкувани според волята, както повелява чл.20 от ЗЗД, тези клаузи не оставят съмнение, че с тях съдоговорителите са изключили посочената законова възможност за мълчаливо продължаване срока на договора. Следователно, към твърдяната дата на отнемане на държането, ищцовото дружество вече не е било държател.

Но дори да се приеме хипотетично, че ищецът е бил държател, отново не би могла да се преодолее недоказаността на твърдението, че държането е отнето по скрит начин, т.е. когато държателят е отсъствал или не е знаел, респ. не е могъл да узнае своевременно за отнемането, поради обективни трудности - къмпингът е бил денонощно охраняван, а твърденията са за отнемане на държането в светлата част на денонощието, при наличие на охрана и узнаване за това от страна на представители на ищцовото дружество.

Не е доказано и твърдението за упражнено насилие при отнемане на държането, недоказано е и твърдението, че тъкмо ответникът, било лично или чрез трети лица, е отнел държането.

Накрая - положително е установено, че след отнемане на държането на ищцовото дружество върху процесния имот, посредством поставяне на ограда и препятстване достъпа, оградата е била премахната, с което евентуалното държане е било възстановено. А това, по думите на св.Е., е станало около месец след отнемането на 29.04.2022 год., т.е. около края на м.май с.г. или преди предявяване на иска за връщане на отнетото държане.

Изложеното дотук налага отхвърляне на иска, както и присъждане на разноските, сторени от ответника в настоящото производство в размер на 1200 лв.

Мотивиран от горното, на основание чл. 235 вр. с чл.236 от ГПК, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК 175411221, седалище и адрес на управление: гр.***, представлявано от Е. Б., предявен против Н. Д. И. от гр.***, ул.***, ЕГН - *****, за осъждане на ответника, на основание чл.76 от ЗСоб., да върне на ищцовото дружество отнетото чрез насилие или по скрит начин държане върху недвижим имот с идентификатор *** по КК и КР на гр.***, целият с площ от 995 кв.м., с административен адрес: местност „***” и трайно предназначение – земеделска земя, начин на трайно ползване – друг вид нива, както и върху намиращите се в имота 4 бр. временни постройки - каравани и навеси над тях, с размери 6м х 6м.

ОСЪЖДА „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД да заплати на Н. Д. И. деловодни разноски в размер на 1200 лв.

Решението подлежи обжалване пред Бургаския окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____(П)_____