

РЕШЕНИЕ

№ 600

гр. Варна, 29.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светлана Тодорова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова
като разгледа докладваното от Светлана Тодорова Търговско дело №
20223100900329 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по т.д. № 329 по описа за 2022г. на Окръжен съд Варна е образувано по искова молба на „ДАРИ 007“ ЕООД ЕИК 201793410 със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Битоля 34 ет.3 ап.6, представлявано от управителя А.Д.С., чрез пълномощник адв. Д. Д., Адвокатска колегия гр.Варна, с която срещу „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626 с адрес гр.Варна, ул.Студентска 1, представляван от проф.д-р инж. В.В., в условията на обективно кумулативно съединяване са предявени осъдителни иски за присъждане на:

Сумата от 26 413.20 лева, неустойка, представляваща сбор от месечните наеми за период от 16.05.2022 до 16.05.2027г., общо 60 месеца, на основание чл. 18, ал.5 от Договор за наем №62 от 16.05.2017г., вр. чл. 92 от ЗЗД.

Сумата от 660 лева, представляваща дадена гаранция по Договор за наем №62 от 16.05.2017г. на основание чл.11, вр. чл.5, ал.4 от договора във вр.чл.79 от ЗЗД.

Сочи се в исковата молба, че след проведен търг с тайно наддаване на 16.05.2017г. между страните по делото е подписан Договор за наем №62/16.05.2017г., по силата на който Технически университет-Варна", в качеството на наемодател, отдава под наем на „ДАРИ 007" ЕООД, като наемател, Поземлен имот-паркинг, находящ се в гр. Варна, ул. „Мир" №40, с площ от 576 кв.м.за срок от 10 години, при месечен наем от 400 лева с вкл. ДДС, подлежащ ежегодно на актуализация, съгласно чл.4 от Договора. Имотът, предмет на договора за наем е частна държавна собственост, съгласно Акт №7766 за частна държавна собственост, който е предоставен за безвъзмездно управление на ТУ Варна, по силата на Договор за предоставяне на безвъзмездно управление на недвижими имоти-частна държавна собственост №161- Н/29.09.2011г., /или №161-И/29.09.2011г., според писмо с изх. №5218 на

ТУ Варна/, сключен между Държавата и ТУ Варна.

След сключването на Договора за наем №62/16.05.2017г. и на 16.06.2017г. наемодателят чрез представляващия го ректор дава съгласие чрез поставяне на резолюция от лицевата страна на молбата на наемателя „ДАРИ 007" ЕООД за поставяне на временна конструкция за Автомивка, състояща се от 5 клетки и два модула за вътрешно почистване.

След даването на съгласието на ректора на ТУ Варна ищецът „Дари 007" ЕООД започва процедура по реализация на инвестицията. Твърди се, че на „ДАРИ 007" ЕООД е издадено Разрешение за поставяне №4-111/21.07.2017г. от Община Варна. На 14.08.2017г. между Наемателят и ВиК Варна е сключен Предварителен договор за присъединяване на водопроводната и канализационна система. На 14.08.2017г. е издадено Разрешително №196 за строеж на водопроводно отклонение. На 14.08.2017г. е издадено Разрешително №196 за строеж на канализационно отклонение. На 28.08.2017г. е подписан Договор за присъединяване на обект на клиент към електроразпределителната мрежа, с цел осигуряване на хранване в обект ПИ 10135.2559.246. На 01.11.2017г. е издадено Разрешение за строеж № 46/ГИ/, по силата на което на „ДАРИ 007" ЕООД се разрешава да построи водопроводно и канализационно отклонение за ПИ 10135.2559.246. На 07.12.2017г. е подписан договор за изпълнение на строително-монтажни работи между наемателят и ВиК Варна ООД. През м.02.2018г. е издадено Разрешение за разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешно-квартални пространства. На 26.02.2018г. е издаден Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за строежи от техническата инфраструктура. На 23.08.2018г. са издадени два Акта за извършени СМР, Акт обр. 19. На 05.09.2018г. е издаден Констативен протокол №00551 ПР-565, с което е констатирано, че необходимите възстановителни работи са цялостно завършени и качествено изпълнени в срок.

Твърди се в исковата молба, че с писмо относно сигнал с вх. № РД-21-9400-296/26.07.2021г. Областна администрация изисква от ТУ Варна да прекрати Договор за наем №62/16.05.2017г. с „Дари 007" ООД в едномесечен срок. На 23.11.2021г. ТУ Варна изпраща до „Дари 007" ООД уведомление, изх. №5045/23.11.2021г., че Договорът следва да се счита за развален със задна дата, считано от 20.11.2021г., като в срок до 30.11.2021г. следва да се премахне преместваемия обект и имотът да се възстанови в първоначалния му вид.

След отговор от страна на „Дари 007" ООД, постъпил в ТУ Варна с вх. № на ТУ 5160 от 29.11.2021 г. и приложени документи ТУ Варна приема, че действително не е налице нарушение на Договора за наем и изпраща писмо до Областния управител на гр. Варна, изх. №5218/01.12.2021г., че преустановява предприетите мерки по разваляне на договора за наем, както и изисква Договор №161-И/29.09.2011г. и Заповед № УИ-11-7704-14/29.09.2011г., по силата на които имотът е отдаден за ползване от страна на Държавата на ТУ Варна.

Твърди си, че на 07.02.2022г., с Писмо с изх. №587 ТУ Варна уведомява „Дари 007" ООД, че считано от 04.03.2022г. ТУ Варна няма да бъде повече Наемодател по Договора за наем №62/16.05.2017г., тъй като Договор за предоставяне за безвъзмездно управление на недвижими имоти-частна държавна собственост №161 -Н/29.09.2011г. ще бъде прекратен, по силата на едномесечно предизвестие, считано от датата на получаване на писмото /03.02.2022г./.

На 10.05.2022г. имотът е предаден на Областна администрация, като при предаването е присъствал и пълномощник на „Дари 007" ООД, г-н Р.Н., съгласно пълномощно от 11.09.2017г.

Ищецът твърди, че по време на действието на договора и до неговото прекратяване наемателят стриктно е изпълнявал договорните си задължения като ежесмесечно е заплащал договорената наемна цена, а при забава и съответната лихва.

Сочи се, че на основание чл.18, ал.5 от Договора за наем в случай, че наемодателят своеволно из земе имота без да са налице причини за прекратяването на договора/съгласие или вина на наемателя/, то той дължи на Наемателя неустойка в размер на наемните

възнаграждения за периода от деня следващ деня на самоволното изземване до крайния срок, за който е сключен договорът за наем. Така след изземването на имота от ТУ Варна и предаването му на Областна управа на 10.05.2022г. и предвид уговорения срок на действие на договора наемодателят дължи неустойка за 60 месеца и 6 дена. Стойността на последната издадена и платена фактура в размер на 440, 22 лева, при което наемодателят дължи неустойка в размер на 26 413, 20 лева, която представлява сбор от месечните наеми за 60 месеца за период от 16.05.2022 до 16.05.2027г..

Твърди се в исковата молба, че към датата на прекратяване на договора наемателят не дължи разходи по текущото потребление от временното ползване на имота-ток, вода и др., поради което наемодателят дължи отделно и възстановяване на депозитът за участие в търга, на основание чл.11, вр. чл.5, ал.4, представляващ дадена гаранция по Договор за наем №62 от 16.05.2017г., който е трансформиран в гаранция-чл.5, ал. 4 от Договора. Последното задължение е по фактура №1111246663/19.02.2019г. към ВиК и е платено на 19.02.2019г.

Настоява се за уважаване на исковите изцяло и присъждане на сторените съдебно-деловодни разноски, вкл.адвокатски хонорар.

В срока по чл.367, ал. 1 от ГПК ответникът „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626, чрез пълномощник, представя писмен отговор в който оспорва исковите като неоснователни.

Сочи, че имота с идентификатор 120135.2559.246 е бил предоставен от Държавата на ТУ- Варна за безвъзмездно управление с Договор № 161-Н/29.09.2011 г. Настоява, че прекратяването на договора за наем, сключен на 16.05.2017 г. от наемодателя- ТУ- Варна е законосъобразно, тъй като са налице основанията за прекратяването му по чл. 18, ал. 1, т. 2, предл. първо от договора, доколкото имотът следва да се използва по предназначение – за паркинг, а наемателят е изградил в имота обект, представляващ автомивка.

Твърди се, че изграждането на автомивката е станало без съгласието на ТУ. Сочи, че с писмо вх. № 3482/16.06.2017 г. до помощник ректор инж. И.Р. „Дари 007" ЕООД само е уведомило ТУ, че желае да постави временна конструкция за автомивка, а помощник-ректорът е положил върху писмото резолюция, че това следва да стане съгласно договора за наем.

Сочи се в отговора, че съгласно чл. 8, ал. 1, т. 3 от договора за наем от 16.05.2017 г. наемателят има право да извършва за своя сметка преустройства и подобрения на имота, ако получи писмено нотариално заверено съгласие от наемодателя, което в случая липсва.

На следващо място се сочи, че договорът за наем е бил прекратен от ТУ- Варна, не само поради неизползването на наетия имот по предназначение, но и в изпълнение искането на областния управител на област с административен център Варна с писмо № РД-21-9400-296/10/ от 16.11.2021 г. в едномесечен срок да прекрати договора за наем, да премахне преместваемия обект и да възстанови имота в първоначалния му вид. ТУ- Варна е бил длъжен да изпълни искането на Държавата, която е собственик на имота, и затова няма вина за прекратяването на договора за наем.

Конкретно се сочи, че договорът за предоставяне безвъзмездно за управление на поземлен имот с идентификатор 120135.2559.246, с начин на трайно ползване: за паркинг в полза на ТУ- Варна също е бил прекратен от Държавата като с писмо рег. № РД-21-9400-296/15/01.02.2022 г. Областният управител е уведомил ТУ- Варна, че прекратява с едномесечно предизвестие Договор № 161-Н/29.09.2011 г. на основание раздел IV, т. 1, б. б.

На 10.05.2022 г. ТУ- Варна е върнал имота на Държавата, като за връщането е

бил съставен приемо- предавателен протокол. След като договорът за безвъзмездно ползване на имота от ТУ- Варна е бил прекратен, без да е налице виновно поведение на приобретателя не е възможно договорът за наем да продължи да съществува, тъй като наемодателят вече няма никакви права, включително и да отдава имота под наем. Счита се, че ако и наемателят да е претърпял имуществените преди, че те се дължат единствено на действията на Държавата, тъй като Държавата е разпоредила на ТУ- Варна да прекрати договора за наем, а по- късно е прекратила и договора за предоставяне на имота безвъзмездно за управление.

Настоява се за отхвърляне на исквете.

С допълнителната искова молба ищецът поддържа фактическите твърдения, на които основа осъдителните си претенции, и оспорва възраженията на ответника.

Поддържа, че е налице съгласие на наемодателя за поставяне на временна конструкция в имота, дадено след сключването на Договора за наем №62/16.05.2017г. на лицевата страна на молбата от 16.06.2017г., на която Ректорът на ТУ Варна е дал своето съгласие за поставяне на временната конструкция.

Счита, че нотариалната заверка на съгласието не е форма за действителност, т.к. нотариална заверка единствено би удостоверила подписа на лицето, което се е явило пред нотариуса. ТУ Варна е потвърдил даденото съгласие дори и с конклюдентните си действия и поведение, като е приемал без възражения плащанията за наемна цена, което е щяло да продължи вероятно още 5 години, ако Държавата не бе прекратила Договора между тях.

Сочи се, че потвърждение за даденото съгласие идва и от страна на самия ТУ Варна, който приема, че действително не е налице нарушение на Договора за наем и изпраща писмо до Областния управител на гр. Варна, изх. №5218/01.12.2021г., че преустановява предприетите мерки по разваляне на договора за наем, както и изисква Договор №161- И/29.09.2011г. и Заповед № УИ-11-7704-14/29.09.2011г., по силата на които имотът е отдаден за ползване от страна на Държавата на ТУ Варна, за които действия „Дари-007“ ЕООД е уведомено с писмо изх. №5218/01.12.2021г., приложено с исковата молба.

Липсва пречка несобственик да отдава под наем даден имот, по арг. от чл. 234 от ЗЗД.

Твърди се, че Държавата е прекратила Договора, на основание пар.4, т.1, б. „б“-с едномесечно предизвестие, а не по т. "г"-ползване на имота не по предназначение, което дава основание да се предполага, че Държавата е била наясно за извършеното преустройство и се е съгласила с даденото от Ректора на ТУ Варна съгласие за поставянето на автомивка.

В срока по чл. 373, ал.1 от ГПК с отговора на допълнителната искова молба ответникът изцяло поддържа въведените срещу заявените претенции възражения. Соци, че подписът върху писмо с вх. № 3482/16.06.2017г. не е положен от ректора. Както и, че след като е уговорено писмено нотариално съгласие не е възможно съгласието да бъде дадено с конклюдентни действия и при уговорена писмена форма не е възможно съгласие да се дава с конклюдентни действия.

В отговор с вх. № 20582 от 05.09.2022г. третото лице – помагач на ответника, Държавата, представлявана от Росица Велкова-Желева, министър на финансите на Р България, чрез пълномощник юрисконсулт В. И., счита, че за ответника липсва правен интерес от привличане на Държавата, представлявана по реда на чл. 31, ал. 1 от ГПК, като трето лице помагач, доколкото договорът за наем с ищеца е прекратен с писмено уведомление от 23.11.2021г. поради виновно неизпълнение на договорно задължение от наемателя да използва наетия държавен имот по предназначение, а Договорът за предоставяне безвъзмездно за управление на имоти - частна държавна собственост № 161- Н/29.09.2011 г. или с № 161-И/29.09.2011 г. (Договор № 161- Н(И)/29.09.2011 г.), сключен между ответника и държавата е прекратен по отношение на процесния имот в по-късен

момент на 03.02.2022 г. и на различно основание.

Твърди се, че Договор № 161- Н(И)/29.09.2011 г. е сключен в нарушение на императивни правни норми, от орган, който не разполага с правомощие по закон да предостави право на управление на държавен имот и не поражда изначално обвързващо спрямо държавата действие. Твърди, че ЗВО не регламентира и не предвижда възможност за предоставяне на държавните висши училища безвъзмездно правото на управление върху недвижими имоти частна държавна собственост, не разрешава отдаването под наем на недвижими имоти частна държавна собственост от висши училища.

По силата на чл. 15, ал. 2 от ЗДС областният управител може да предостави на общини и ведомства управлението на имот частна държавна собственост за осъществяването на техните функции. Техническият университет - Варна е юридическо лице, което обаче не е юридическо лице на бюджетна издръжка съгласно ЗВО или специален закон, и не е ведомство по смисъла на § 2 ДР на ЗДС (така и Решение № 203 от 19.12.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1758/2013 г., II г. о., ГК, докладчик съдията В.М.). По силата на закона областният управител разполага с правомощието единствено да предостави на юридическо лице, каквото е ответният университет, имот частна държавна собственост въз основа на договор за наем (чл. 19, ал. 3 от ЗДС).

Сочи се, че както ответникът, така и ищецът, не са приложили в цялост Акт № 7766 за частна държавна собственост от 24.03.2011 г. и най-вече описаната в него Заповед № УИ-11- 7704/29.09.2011 г. на Д.С. - областен управител на област с административен център Варна и М.А. - Главен счетоводител в Областна администрация - Варна. Заповедта е издадена въз основа на искане на помощник ректор на Техническия университет - Варна за предоставяне на държавни имоти за задоволяване на жилищни нужди на членове на академичния състав.

От предмета на договора за наем, от твърденията на страните и от доказателствата по делото е безспорно, че този договор не обслужва жилищните нужди на академичния състав на университета, нито чрез него се обслужват функциите на университета, посочени в чл. 6 от ЗВО.

Държавата чрез процесуалния си представител по чл. 31, ал. 1 от ГПК не е страна по Договор за предоставяне безвъзмездно за управление на имоти - частна държавна собственост № 161-Н(И)/29.09.2011 г. и по силата на ЗДС не разполага с правомощие да предостави за безвъзмездно управление имоти частна държавна собственост; не разполага с правомощие и не е отправила каквито и да е властнически изявления, писма с искания/разпореждания за прекратяване на договора за наем № 62/16.05.2017 г., сключен между ищеца и ответника; не разполага с правомощие да прекрати едностранно Договор за предоставяне безвъзмездно за управление на имоти - частна държавна собственост № 161-Н(И)/29.09.2011 г. и/или договора за наем № 62/16.05.2017 г. по отношение на имот с идентификатор 10135.2559.246.; не разполага с правомощия да управлява недвижим имот частна държавна собственост с идентификатор 10135.2559.246.

Твърди се, че договор № 161-Н(И)/29.09.2011 г. е нищожен, сключен въз основа на нищожна заповед, издадена от некомпетентен орган при нарушение на материалния закон и на административно производствените правила. Твърди се недействителност на Заповед № УИ-11-7704/29.09.2011 г. на Д.С. - областен управител на област с административен център Варна

Твърди се, че нито в ЗВО, нито в ЗДС, законодателят е регламентирал възможност за предоставяне безвъзмездно правото на управление на недвижими имоти частна държавна собственост в полза на държавни/частни висши училища от областните управители. Законодателят не е предвидил и възможност обособени части от недвижими имоти частна държавна собственост или целият имот, какъвто е настоящият случай с процесния паркинг, да се отдават под наем от висшите училища.

На основание чл. 14, ал. 2 от ЗДС имотите и вещите - държавна собственост, се управляват в съответствие с предназначението им за нуждите, за които са предоставени, с грижата на добър стопанин.

При всички случаи, когато имотът частна или публична държавна собственост се ползва не по предназначение правото на управление се отнема (чл. 17, ал. 2 от ЗДС).

С Договор № 161-Н(И)/29.09.2011 г. на ответника в нарушение на ЗДС и на ЗВО е предоставено управлението на недвижими имоти частна държавна собственост. Доколкото имотите частна държавна собственост са предоставени за задоволяване на жилищни нужди на академичния състав на университета, същите не могат да бъдат отдавани под наем на трети лица от ответника. Следва да се посочи, че ЗДС и ППЗДС предвиждат предоставянето на ведомствени жилища и имоти за жилищни нужди от органа на когото са предоставени правата за управление, възмездно, въз основа на сключен по установения в закона ред договор за наем (чл. 22 и сл. от ЗДС).

Оспорва се клаузата на чл. 18, ал. 5 Договор № 62/16.05.2017 г. като нищожна на самостоятелно основание поради противоречие с добрите нрави. Твърди се, че за двете страни е предварително известно, че сключвайки въпросния договор с предмет чужд недвижим имот, който е подчинен на особен режим на управление, без разрешението на собственика държавата, нарушават императивни материалноправни норми. Уговорката за неустойка в чл. 18, ал. 5 от Договор № 62/16.05.2017 г. излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

Твърди се, че дори и клаузата на чл. 18, ал. 5 от Договор № 62/16.05.2017 г. да не е нищожна, от твърдените факти и обстоятелство от двете спорещи страни е видно, че правопораждащият факт за вземането за неустойката в полза на ищеца не се е осъществил.

На следващо място се сочи, че между страните по делото не е спорно, че „Дари 007“ ЕООД е изградило автомивка в наетия имот частна държавна собственост и съответно, че имотът не се ползва по предназначение, което съставлява пълно неизпълнение на главно задължение по чл. 1, ал. 2, чл. 6, ал. 1 и чл. 14, ал. 1, т. 3 от договора за наем и най-вече нарушение на законовата разпоредба чл. 14, ал. 2 от ЗДС. Страните са договорили, че развалянето на договора за наем настъпва автоматично без да е необходимо да се отправи предизвестие, в случай че наемателят ползва имота не според предназначението му в чл. 18, ал. 1, т. 2, предложение първо от договора за наем. Счита се, че договорът за наем е развален автоматично на уговорено от страните в него основание поради неизпълнение на задължението на „Дари 007“ ЕООД, считано от деня следващ деня на установяване на неизпълнението от страна на наемодателя.

Поддържа се, че наведеното от ищеца твърдение за наличие на разрешение на наемодателя за промяна предназначението на имота и за неговото преустройство е правно необосновано и изцяло недоказано. Поддържа се, че искането е адресирано до помощник - ректор, по отношение на който липсват доказателства да е оправомощен от законния представител на висшето училище да даде подобно разрешение, с което ще се измени договора за наем. Резолюцията по молбата не обективира ясно и категорично съгласие от името и за сметка на наемодателя за изграждане и функциониране на автомивка в паркинг частна държавна собственост. Страните в договора за наем са договорили процедура, която в отношенията им следва да бъде спазена при искане за извършване на преустройство и/или на подобрения в имота, посочена в чл. 8 от Договор № 62/16.05.2017 г. за наем. Ищецът не е ангажирал доказателства за спазване на процедурата - заплатен депозит по чл. 8, ал. 1, т. 1 от договора; документи по чл. 8, ал. 1, т. 2 от договора; нотариално заверено съгласие от наемодателя по чл. 8, ал. 1, т. 3 от договора.

По отношение на иска за неоснователно обогатяване за сумата от 660.00 лв. третото лице помагач на ответника намира същия за неоснователен като сочи, че ищецът не е представил никакви удостоверителни документи с исковата молба и с допълнителната искова молба от съответните дружества, доставящи вода и ток, от които да се направи извод за наличието на основание за освобождаване на гаранцията. Въведено е възражение за

погасяване по давност на правото на иск за сумата от 660.00 лв. предвид развалянето на договора от наемодателя.

В съдебно заседание, редовно призован, ищецът чрез пълномощник, поддържа иска. Ответното дружество, чрез пълномощник, настоява се за отхвърляне на исквете. Третото лице-помагач на ответника, чрез пълномощник, настоява за отхвърляне на исквете.

ВАРНЕНСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, като взе предвид доводите и съображенията на страните и след преценка на събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Не се спори от страните, а и от приетите по делото писмени доказателства, се установява, че на 16.05.2017г. между ТУ Варна, като наемодател, и „Дари 007“ ЕООД, като наемател, след проведен търг с тайно наддаване по чл.19, ал.1 във вр.чл.16, ал.2 от ЗДС и Заповед №211/27.04.2017г., е сключен договор, по силата на който ответното дружество получава за временно и възмездно ползване Поземлен имот – паркинг с обща площ от 576 кв.м., находящ се в гр.Варна, ул.Мир 40, ПИ с идентификатор № 10135.2559.246. Срокът на договора е десет години (чл.16), като за ползването му наемателят дължи месечна наемна в размер на 400 лева с ДДС (чл.4, ал.1). Всички разходи, свързани с ползването на имота, вкл. за ел.енергия, топлоенергия, вода, телефони и др. се плащат от наемателя (чл.5, ал.1).

Наетият имот следва да се ползва само по предназначение (чл.1, ал.2). Наемателят има право да извършва за своя сметка преустройства и подобрения на имота при наличието на условията, предвидени в чл.8 от договора, изискващи от него да бъде заплатен депозит в размер, равен на остойностния проект на исканите преустройства и изменения като гаранция, че ще върне имота в първоначалния вид; представи предпроектни проучвания на планираното преустройство, които да отговорят на действащите нормативни актове, становище за съответствие с противопожарните изисквания, както и всякакви други изисквания от публичен характер; получи писмено нотариално заверено съгласие от наемодателя за предстоящото преустройство (чл.8, ал.1).

Съгласно чл.5, ал.4 от ГПК депозитът за участие в търга в размер на 660 лева се трансформира в гаранция за разходите по текущото потребление при ползването на имота за ток, вода, състояние, евентуални повреди и др.

Страните са се договорили, в случай, че наемодателят самоволно изझे имота и/или оборудването, за което е съставил протокол между наемодателя и наемателя, без действието на договора да е прекратено по начини, посочени в раздел VII Срок и действие на договора. Прекратяване, той дължи на наемателя неустойка в размер на наемните възнаграждения за периода от деня, следващ този на самоволното изземване до крайния срок, за който е сключен договора за наем.

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че ПИ с идентификатор № 10135.2559.246 на площ от 576 кв.м., находящ на ул.Мир 40 е актуван като частна държавна собственост с АДС № 7766/24.03.2011г. Въз основа на договор № 161-Н от 29.09.2011г. Държавата, представлявана от областен управител на област Варна, предоставя безвъзмездно за управление на ТУ Варна недвижими имоти, частна държавна собственост,

след които и ПИ с идентификатор № 10135.2559.246 с площ от 576 кв.м. с начин на трайно ползване паркинг, описан в АДС № 7766/24.03.2011г.

На 17.05.2017г. наемодателят предава на наемателя държането върху имота, предмет на договора от 16.05.2017г.

С молба вх. № 3482 от 16.06.2017г. „Дари 007“ ЕООД заявява искане пред ТУ Варна за поставяне в имота на временна конструкция за автомивка, състояща се от 5 клетки и два модула за вътрешно почистване. Съгласие с резолюция „Да! Съгласно договора за наем“ поставя помощник ректор ТУ Варна инж. И.Р.. Във връзка с делегираните му от ректора на ТУ права по управление на предоставените на университета имоти по делото са представи заповед № 440 от 24.06.2016г. и последващи от 2018г. и 2019г. на ректора на университета.

По делото са представени предварителен договор за присъединяване към ВиК мрежата на обект ВиК отклонение за имот № 246, ул.Мир 40 гр.Варна, сключен между ВиК – Варна ООД гр.Варна и ТУ от 14.08.2017г.; Разрешителни от 14.08.2017г. за строеж на водопроводно и канализационно отклонение; Договор за изпълнение на СМР на ВиК съоръжения на същия обект от 07.12.2017г.; разрешение за строеж в полза на Дари 007 ЕООД на ВиК отклонение от 01.11.2017г.; протокол за откриване на строителна площадка от 27.02.2018г. на ВиК отклонение ; Разрешение за поставяне на павилион за автомивка в полза на Дари 007 ЕООД от Община Варна от 21.07.2017г.; договор за присъединяване между ТУ и Енерго-про Мрежи към електроразпределителната мрежа на ниско напрежение на обект ПИ 10135.2559.246 от 28.08.2017г.; разрешение за разкопаване на улични и тротоарни настилки от 13.02.2018г. от Община Варна, р-н Приморски за строеж на обект ВиК отклонение в полза на Дари 007 ЕООД; протокол за извършени възстановителни работи от 05.09.2018г.

С писмо изх. № РД-21-9400-296 /10/ от 16.11.2021г., получено от ТУ на 19.11.2021г., областен управител на област Варна разпорежда на ТУ да прекрати договора за наем с Дари 007 ЕООД, да премахне поставения преместваем обект и възстанови имота в първоначалния му вид.

Не се спори от ищеца относно получено от него писмо с изх.№ 5045 от 23.11.2021г. на ТУ Варна, с което на осн. чл.18, ал.1, т.2 от договора за наем № 62 от 16.05.2017г., а именно поради ползване на имота не по предназначение, наемателят е уведомен да счита договора за развален от 20.11.2021г. със задължение за премахване на преместваемия обект, поставен в него и възстановяване на имота в първоначалния му вид.

На 29.11.2021г. Дари 007 ЕООД депозира пред наемодателя писмено несъгласие с прекратяване действието на договора за наем.

С писмо изх. № 5218 от 01.12.2021г. ректорът на ТУ Варна уведомява Областен управител и Дари 007 ЕООД, че преустановява предприетите мерки по разваляне на договора за наем и възстановяване на имота в първоначален вид до изясняване на казуса.

С писмо изх. № РД-21-9400-296 /15/ от 01.02.2022г., получено от ТУ Варна на 03.02.2022г. Областен управител на Област Варна уведомява ректора на ТУ Варна, че на

основание раздел IV, точка 1, подточка Б Договор № 161-Н от 29.09.2011г. се прекратява относно раздел I, точка 1.5 за недвижим имот – частна държавна собственост, съставляващ ПИ с идентификатор 10135.2559.246, кв. Изгрев, ул.Мир 40 с едномесечно предизвестие, считано от датата на получаване на уведомлението, както и да освободи имота.

С писмо изх. № 587 от 07.02.2022г. ректорът на ТУ Варна уведомява ДАРИ 007 ЕООД относно писмо изх. № РД-21-9400-296 /15/ от 01.02.2022г. на Областен управител на Област Варна и задължението на ТУ Варна да освободи имота. Ищецът не спори да е уведомен, че считано от 04.03.2022г. ТУ Варна няма права върху имота, предмет на договор за наем от 16.07.2017., съответно няма качество на наемодател по договора.

С приемо-предавателен протокол от 10.05.2022г. комисия, определена със заповед на ректора на ТУ Варна, предава на представител на Областна администрация обект Парцел 576 кв.м., ведно с изградени от наемателя Дари 007 ЕООД 4 броя преместваеми клетки за автомобили; посочено е в протокола, че в обекта има тока и вода; липсва вписване на консумирани ток и вода.

Липсват данни договорът за наем да е продължен от страна на собственика на имота в лицето на държавата.

По иска с правно основание чл.92 от ЗЗД :

Неустойката е форма на договорна отговорност и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението.

Предвидената в чл.18, ал.5 от договора неустойка е компенсаторна и се дължи от наемодателя в случай на неизпълнение на задължението му да се въздържа от действия по прекратяване на договора на непредвидено в него основание, съотв. да изझे „самоволно“ имота и/или оборудването в него.

От така описаната по-горе фактическа обстановка се установява, че уведомление с изх.№ 5045 от 23.11.2021г. на ТУ Варна за разваляне на договора не е произвело действие, доколкото наемодателят преди изтичане на срока, определен в него, изрично в писмена форма, достигнала до насрещната страна, е заявил преустановяване действието на уведомлението до уточняване наличието на основание за прекратяване.

Установява се, че предаването на имота от ТУ Варна на собственика на 10.05.2022г. в лицето на държавата, е извършено в резултат на прекратяване действието на договора от 29.09.2011г., с който имотът е бил предоставен на ТУ Варна за безвъзмездно управление и легитимиращ го като наемодател по договора за наем № 62 от 16.05.2017г.

Лишаването на наемодателя от права по отношение на процесния имот е причината за прекратяване действието на договора за наем, последвано от фактическо предаване на имота на държавата, поради което и по делото не се установява твърдяната от ищеца форма на самоволно изземване на имота от наемодателя – ответника ТУ Варна, по смисъла, вложен в разпоредбата на чл. 18, ал.5 от договора за наем.

Доколкото не е налице фактическия състав на хипотезата, при която ответникът

дължи неустойка за неизпълнение, то искът за присъждането ѝ като неоснователен и недоказан следва да бъде отхвърлен изцяло.

По иска с правно основание чл.79 от ЗЗД:

Не се спори от ответника, че е получил сумата от 660 лева, съгласно представено по делото преводно нареждане от 21.04.2017г. с основание „депозит за участие на търг паркинг на ТУ ул.Мир 40 576 кв.м“.

Съгласно договореностите депозитът се е трансформирал в гаранция за добро изпълнение на задълженията на наемателя относно заплащане на разходите, свързани с ползването на имота.

Не се възразява от ответника, както и не се представят доказателства, удостоверяващи дължими суми за консумативи от страна на наемателя, поради което и не е налице основателна причина за задържането на сумата от страна на наемодателя ТУ Варна. Вземането не е погасено по давност към датата на подаване на исковата молба – 01.06.2022г., доколкото изискуемостта му е настъпила към момента на прекратяване на договора 04.03.2022г.

Като основателен и доказан искът за присъждането им следва да бъде уважен изцяло.

По разноските :

С оглед резултата в производството в тежест на ответното дружество следва да бъдат възложени сторените от ответника съдебно-деловодни разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение в общ размер от 70.86 лева, на осн.чл.78, ал.1 от ГПК.

Предвид отхвърлената част от иска, на осн.чл.78, ал.3 от ГПК, в полза на ищцовото дружество следва да бъдат присъдени разноски под формата на адвокатско възнаграждение в размер на 1310 лева. Съдът намира за основателно въведеното от ищеца възражение за прекомерност на договореното адвокатско възнаграждение на процесуалния представител на ответника в размер на 2000 лева, като отчита вида на извършената работа, степента на нейната сложност, както и на извършените процесуални действия, вкл. и факта на провеждане само на едно съдебно заседание по делото. При определяне на размера за присъждане съдът се придържа към минимума, определен в чл. 7, ал.2, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004г. в редакцията към момента на договаряне на адвокатското възнаграждение.

На третото лице помагач на ответника не се дължат разноски, на осн.чл. 78, ал.5 от ГПК.

Предвид изложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626 с адрес гр.Варна, ул.Студентска 1, представляван от проф.д-р инж. В.В., да заплати на „ДАРИ 007“ ЕООД ЕИК 201793410 със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Битоля 34 ет.3 ап.6,

представлявано от управителя А.Д.С. сумата от 660 лева, представляваща дадена гаранция по Договор за наем №62 от 16.05.2017г. на основание чл.11, вр. чл.5, ал.4 от договора във вр.чл.79 от ЗЗД.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „ДАРИ 007“ ЕООД ЕИК 201793410 със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Битоля 34 ет.3 ап.6, представлявано от управителя А.Д.С., срещу „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626 с адрес гр.Варна, ул.Студентска 1, представляван от проф.д-р инж. В.В., иск за присъждане на сумата от 26 413.20 лева, неустойка, представляваща сбор от месечните наеми за период от 16.05.2022 до 16.05.2027г., общо 60 месеца, на основание чл. 18, ал.5 от Договор за наем №62 от 16.05.2017г., вр. чл. 92 от ЗЗД, като неоснователен.

ОСЪЖДА „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626 с адрес гр.Варна, ул.Студентска 1, представляван от проф.д-р инж. В.В., да заплати на „ДАРИ 007“ ЕООД ЕИК 201793410 със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Битоля 34 ет.3 ап.6, представлявано от управителя А.Д.С. сторените от ищеца съдебно-деловодни разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение в общ размер от 70.86 лева

ОСЪЖДА „ДАРИ 007“ ЕООД ЕИК 201793410 със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Битоля 34 ет.3 ап.6, представлявано от управителя А.Д.С. , да заплати на „ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ-ВАРНА“ ЕИК 000083626 с адрес гр.Варна, ул.Студентска 1, представляван от проф.д-р инж. В.В. разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1310 лева.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на Държавата като трето лице помагач на ответника.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Апелативен съд град Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____