

РЕШЕНИЕ

№ 436

гр. Бургас, 09.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и четвърти април през две хиляди двадесет
и пета година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Таня Д. Евтимова

Радостина П. Иванова

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело №
20252100500389 по описа за 2025 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Предмет на въззивна проверка е решение № 2358/11.11.2024г., постановено от Районен съд – Бургас по гр. д. № 4606/2023г. С това решение, съдът отхвърля иска на В. А. В., ЕГН: ***** от **** против „Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД, ЕИК: 102251109 със седалище и адрес на управление в ****, представлявано от управителя Д.С.В., ЕГН: ***** за заплащане на сумата от 17 395,94 лева, представляващи част от наемната цена за ползваната от дружеството сграда за медицински услуги в периода от 01.08.2020г. до 31.07.2023г., от които 15 200 лева – наем за периода от 16.09.2020г. до 31.07.2023г. и 2 195,94 лева - мораторна лихва за периода от 16.09.2020г. до 31.07.2023г., ведно с лихва за забавено плащане, считано от датата на подаване на исковата молба (31.07.2023г.) до датата на окончателното изплащане. С решението, съдът осъжда В. А. В. да заплати на „Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД съдебни разноски в размер на 2 220 лева.

Подадена е въззивна жалба от В. А. В. против решение № 2358/11.11.2024г., постановено от Районен съд – Бургас по гр. д. № 4606/2023г. Жалбоподателят въвежда оплакване, че решението е неправилно, тъй като е постановено в нарушение на материалния закон, при съществени нарушения

на съдопроизводствените правила и е необосновано. В. оспорва извода на районния съд, че договорът за наем е нищожен поради привидността му и излага подробни съображения в подкрепа на противоположната теза. Той подчертава, че ответното дружество е самостоятелно юридическо лице и обстоятелството, че управителят на дружеството е негова бивша съпруга, е без правно значение за действителността на наемното правоотношение.

В. А. В. иска от въззивната инстанция да отмени решение № 2358/11.11.2024г. и да постанови друго, с което да уважи предявения от него иск и да му присъди извършените съдебни разноски.

Въззивната страна се представлява в съдебно заседание от адвокат Т. Байчев, който пледира за уважаване на жалбата.

Ответната страна представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на въззивната жалба и иска от съда да потвърди обжалваното решение.

Въззиваемата страна се представлява от адвокат Илиева от БАК, която пледира за отхвърляне на жалбата и за присъждане на съдебни разноски.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното:

В. А. В. и Д.С.В. са бивши съпрузи и притежават право на строеж в равни идеални части за построяване на сграда за медицински услуги със застроена площ от 58,50 кв.м., състояща се от лекарски кабинет, стоматологичен кабинет, манипулационна, склад, коридор и сервизни помещения, построена в УПИ XV – 176 в кв.12 по плана на **** (нотариален акт № 30, том II, рег.№ 1851/30.11.1998г., съставен от нотариус Атанас Димов с рег.№ 285 в регистъра на НК). В.а е управител на Лечебно заведение групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД.

На 30.12.2017г. В. А. В. сключва договор с“ Лечебно заведение групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД, представлявано от В.а, по силата на който отдава под наем на дружеството сградата за медицински услуги срещу месечен наем в размер на 1 000 лева за срок от една година. В чл.2, ал.2 от договора е уговорено наемът да се заплаща до 15-то число на месеца, следващ текущия месец. Съгласно чл.13 от договора, ако ползването на имота продължи след изтичане на наемния срок със знанието и без противопоставянето на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок.

На 31.07.2023г. В. В. предявява иск против Лечебно заведение групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД за заплащане на сумата от 15 200 лева, представляваща сбор от неплатени месечни наеми за периода от 01.08.2020г. до 30.11.2022г. (в размер на 400 лева / месечно) и за периода от 01.12.2022г. до 31.07.2023г. (в размер на 500 лева / месечно). Ищецът твърди, че въпреки уговорката между страните, никога не е получил пълната наемна цена, а само по 100 лева месечно за периода от 01.08.2020г. до 30.11.2022г. В. претендира и заплащане на мораторна лихва за периода от 01.08.2020г. до 31.07.2023г. (датата на предявяване на иска) в общ размер на 2

1985,94 лева, както и лихва за забава, начиная от 31.07.2023г. до окончателното изплащане на главницата.

„Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД подава писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на иска. Ответната страна оспорва твърдението на ищеца за сключен на 30.12.2017г. договор за наем с посочени в него срок, цена и клауза за продължаване на действието му. Дружеството оспорва истинността и верността на представения към исковата молба договор за наем и заявява, че управителят му никога не е подписвал този договор. При условията на евентуалност, ответникът въвежда възражение за нищожност на договора за наем на следните основания: 1) поради невъзможен предмет, тъй като ищецът се легитимира като носител на право на строеж за построяване на сградата, описана в договора за наем и не представя доказателства за оборудването, посочено в договора; 2) поради липса на съгласие от съсобственика на сградата за сключване на договора за наем; 3) поради накърняване на добрите нрави, тъй като уговорената наемна цена е нереално висока. Ответното дружество прави възражение, че не дължи процесната сума, тъй като договорът е прекратен на 15.02.2018г. по силата на чл.12, ал.1, б. „г“ - когато наемателят не заплати дължимата цена в уговорения срок. В допълнение към това, ответникът посочва, че уговорката с ищеца е била да му заплаща годишен доход от 960 лева, който да посочи в декларацията по чл.50 от ЗДДФЛ.

В хода на първоинстанционното производство са приети писмените доказателства, които установяват, че ищецът и управителят на дружеството – ответник са носители на ограничено право на строеж върху сградата, предмет на договора за наем; договор за наем от 30.12.2017г. и справки по чл.73 от ЗДДФЛ, от които се установява, че ответното дружество е изплатило на В. следните суми: 960 лева през 2019г, 1600 лева през 2020г., 960 лева през 2021г. и 600 лева през 2022г. По делото е прието извлечение от счетоводна сметка 204 към 31.12.2022г., от което става ясно, че част от посоченото оборудване в договора - апарат за стимулация е заведен като актив на ответното дружество.

С протоколно определение от 17.07.2024г., Районен съд – Бургас открива производство по оспорване на истинността на договор за наем от 30.12.2017г. и указва на ищеца, че носи доказателствената тежест за това.

По делото е прието заключение на съдебно - почеркова експертиза, според което подписът, положен в договора за наем срещу думата „наемател“, е изпълнен от лицето Д.С.В.. По делото е прието и заключение на съдебно-счетоводна експертиза, според което през 2020г., 2021г. и 2023г. дружеството е изплащало от ответника сума в размер на 960 лева, т.е. по 80 лева месечно и остатъкът възлиза на 15 680 лева (по 420 лева / месечно за периода от месец август 2020г. до 31.12.2022г. и по 500 лева/месечно за периода от 01.01.2023г. до 31.07.2023г.)

По делото са представени и приети годишни данъчни декларации по чл.50 от ЗДДФЛ на В. В., от които е видно, че същият е получил доходи от наем през 2017г. в размер на 960 лева; през 2018г. – 960 лева; през 2019г. – 960

лева; през 2020г. – 960 лева; през 2021г. – 960 лева и 2022г. – 960 лева.

В хода на съдебното дирене са събрани обясненията на Д.В., според които тя е предоставила пълномощно на ищеца и е подписвала документите, които той ѝ представя, на доверие.

Пред Районен съд – Бургас са изслушани и обясненията на ищеца, който отрича да е бил упълномощен от съпругата си и заявява, че договорът за наем е сключен за данъчни цели – за да бъде призната наемната цена за разход на дружеството. По делото са събрани показанията на свидетеля Ш.-Х. – счетоводител на дружеството - ответник, която твърди, че не е виждала договора за наем и е изплащала на ищеца месечен наем в размер на 80 лева до 2022г.

С решение № 2358/11.11.2024г., Районен съд – Бургас отхвърля иска на В.. За да постанови това решение, съдът приема, че възражението за нищожност на договора за наем като привиден е основателно, тъй като сградата, предмет на договора, е съсобствена, а договорът е сключен само с единия от съсобствениците. В допълнение към това, съдът посочва, че по делото не се съдържат доказателства, от които да се направи извод, че ответното дружество е извършвало дейност. Това мотивира съда да приеме, че договорът за наем е привиден, а прикритата сделка е договор за безвъзмездно ползване. Аргумент в подкрепа на този извод, съдът извежда от признанието на ищеца и от показанията на свидетеля Шивачева - Халкиду, че договорът за наем е сключен за данъчни цели и за намаляване на облагаемата печалба.

Въз основа на изложените факти, съдът достигна до следните:

ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Жалбата е подадена в законоустановения срок от надлежна страна, за която решението поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, въззивната жалба е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна. Този извод се налага по следните съображения:

Предметният обхват на въззивното произнасяне е очертан с разпоредбата на чл.269 от ГПК. Според правилото на цитираната норма въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, въззивната инстанция констатира, че обжалваното решение е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е при наличие на правен интерес от търсената защита и при определен съобразно с принципа на диспозитивно начало предмет на спора.

Решение № 2358/11.11.2024г. е неправилно. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.228 от ЗЗД, с договора за наем,

наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят – да му плати определена цена. Според правната доктрина и съдебната практика, договорът за наем е възмезден, неформален и консенсуален такъв и за валидното възникване на наемното правоотношение, е необходимо да бъде постигнато съгласие между страните за вещта, която наемодателят ще предостави за ползване и възнаграждението, което наемателят ще заплаща. В конкретния случай, от представения по делото договор с дата 30.12.2017г. се установява, че страните в процеса са сключили договор за наем на сграда за медицински услуги със застроена площ от 58,50 кв.м., състояща се от лекарски кабинет, стоматологичен кабинет, манипулационна, склад, коридор и сервизни помещения, построена в УПИ XV – 176 в кв.12 по плана на ****, ведно с намиращия се в нея инвентар (медицински кушетки, бюра, столове), мулти - модулаторен стимулатор марка P 20 Stim, модел ET 3000 сериен № 0606. Възражението на ответното дружество, че договорът не е подписан от лицето, което го представлява, е опровергано от съдебно-почерковата експертиза, която дава еднозначно заключение, че подписът срещу текста „наемател“, е положен от Д.С.В.. При това положение, настоящият съдебен състав намира, че страните в процеса са обвързани от валидно наемно правоотношение и всяка една от тях дължи на другата следващата ѝ се престация. По делото не се спори, че ответното дружество използва процесното помещение и че е заплащало на наемодателя наем в размер на 80 лева в периода от 01.01.2018г. до 30.11.2022г. Спорният по делото въпрос е дължи ли дружеството разликата между изплатения и уговорения наем за периода от 01.08.2022г. до 30.11.2022г. и наем в размер на 500 лева месечно за периода от 01.12.2022г. до 31.07.2023г. Отговорът на този въпрос е положителен.

В конкретния случай, от заключението на съдебно-счетоводната експертиза, което е прието без оспорване от страните в процеса, се установява, че в периода от 01.08.2020г. до 31.12.2022г., ответникът е изплащал на ищеца сумата от 80 лева месечно, която е посочена като доходи от наем в годишната данъчна декларация на ищеца. Видно от договора за наем, уговорената в него наемна цена е в размер на 500 лева месечно. От това следва, че за периода от 01.08.2020г. до 30.11.2022г. ответното дружество дължи на ищеца сума в размер на 11 760 лева (28 месеца по 420 лева), но ищецът признава, че е получавал наем в размер на 100 лева месечно и претенцията е заявена за 11 200 лева (28 месеца по 400 лева), поради което на В. трябва да се присъди сумата от 11 200 лева. За периода от 01.12.2022г. до 31.07.2023г., ищецът е получил наем в размер на 80 лева за месец декември 2022г., поради което дължимата сума за този период възлиза на 3 920 лева (8 месеца по 500 лева – 80 лева за месец декември 2022г.) Следователно, за периода от 01.12.2022г. до 31.07.2023г., на ищеца се следва наем в размер на 3 920 лева. Изчислена върху така посочените суми, претендираната мораторна лихва възлиза на 2 325,41 лева (вместо сумата от 2 325,19 лева, посочена от ССЕ), но претенцията на ищеца е заявена за 2 195,94 лева, поради което трябва да се присъди последната сума.

Възражението на ответното дружество за нищожност на договора за

наем поради невъзможен предмет, е неоснователно.

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2, изр.1 от ЗЗД, договорите, които имат невъзможен предмет, са нищожни. Според мотивите на ТР № 3/28.06.2016г., постановено от ОСГК по тълк. дело № 3/2014г., предметът на сделката е невъзможен фактически, когато този предмет не съществува в обективната действителност към момента на сключване на сделката и когато не може да възникне в бъдеще поради своето естество, или когато е погинал преди съгласието на страните. В този случай е налице начална невъзможност на предмета. Предметът на сделката е правно невъзможен, ако за възникването или постигането му съществува непреодолима правна пречка – нормативно регламентирана забрана или ограничение. Правната пречка може да се изразява в нормативно уредени забрани за извършване на сделката или ограничения за обособяване на обекта. При спор за валидност на договора поради невъзможен предмет, страната, която иска да установи нищожност, трябва да докаже опорочаващия факт, че към момента на постигнатото съгласие предметът вече е невъзможен, тъй като е погинал или е правно невъзможно да възникне като самостоятелен обект на правото на собственост. В конкретния случай, предмет на договора за наем е сграда за медицински услуги със застроена площ от 58,50 кв.м., състояща се от лекарски кабинет, стоматологичен кабинет, манипулационна, склад, коридор и сервизни помещения, построена в УПИ XV – 176 в кв.12 по плана на ****. От представения по делото нотариален акт № 30, том II, рег.№ 1851, дело № 319/30.11.1998г., е видно, че ищецът и управителят на ответното дружество - бивши съпрузи, са придобили чрез покупко – продажба право на строеж върху УПИ XV-176 в кв.12 по плана на гр.Бургас, кв. Сарафово. По делото не са представени строителни книжа и други документи, от които да се направи заключение, че правото на строеж е реализирано и обектът е завършен. Това обстоятелство обаче, се извежда както от поведението на ответната страна, която е изплащала годишен наем на ищеца в размер на 960 лева, така и от показанията на свидетеля К.Т. Ш.-Х., която твърди, че е провела среща със страните, за да изясни дали имотът ще бъде предоставен безвъзмездно или ще бъде отдаден под наем. Поради това, възражението за нищожност на договора за наем се явява неоснователно.

Възражението за нищожност на договора за наем, поради липса на съгласие, също е неоснователно.

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2, предл.II от ЗЗД, договорите, при които липсва съгласие, са нищожни. Липсата на съгласие като елемент от фактическия състав на договора, трябва да е налице към момента на сключването му. От нормативното определение на договора за наем следва, че страните по него трябва да постигнат съгласие относно вещта, която се предоставя за временно ползване и цената, която се дължи за ползването. Волеизявленията на страните в договора за наем трябва да са обективирани по начин, който не поражда съмнение за постигнатото съгласие между тях относно вещта и цената. В конкретния случай, страните в процеса са постигнали съгласие за съществения елементи на договора за наем и управителят на ответното дружество е положил подписа си, за което

свидетелства извършената по делото съдебно-почеркова експертиза, а претенцията на ищеца е за половината от уговорения наем.

Неоснователно е и възражението за нищожност на договора, поради накърнява не добрите нрави. Твърдението на ответника, че уговореният наем е нереално висок, не е доказано по делото.

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД договорите, които накърняват добрите нрави, са нищожни. В правната доктрина и в съдебната практика се приема еднозначно, че добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. Нееквивалентността на престациите е посочена като пример за нарушение на добрите нрави, което води до нищожност на сделката (решение № 1444/04.11.1999г. по гр. д. № 753/1999г.). Критерият за преценка на неравенството в престациите е изключително голямата разлика между тях. Когато неравенството в престациите не е толкова значително, съдът може да прецени само дали е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда/унищожаемост, ако такъв иск е предявен. Практиката на ВКС допуска известна обективна нееквивалентност на насрещните престации, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за това да се извърши от страните с оглед на техния интерес. В конкретния случай, ответникът не ангажира доказателства, от които да се направи заключение, че уговореният наем от 1000 лева месечно и съответстващите им 500 лева за ищеца надхвърлят съществено пазарният наем за помещението през процесните периоди. Следователно, дори да е налице завишаване на наемната цена, то не е значително в степен, в която да обуслови нищожност на договора.

В настоящия случай, районният съд е разгледал и уважил възражение за нищожност на договора за наем поради привидност, каквото възражение не е въведено в отговора на исковата молба. Според ТР № 1/2020г., съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. В мотивите на Тълкувателното решение изрично е посочено, че при нищожност поради липса на воля и съгласие и при привидните сделки, е налице външно обективизирана воля, но зад нея липсва вътрешно волево решение или същинската воля остава скрита само във вътрешните отношения на договарящите, поради което в тези хипотези съдът не би могъл да открие нищожността и на нея трябва да се позове заинтересованата страна. В процесния казус, ответното дружество не въвежда възражение за привидна сделка и въпреки твърдението, че договорът за наем е сключен за целите на данъчното облагане, не може да се направи извод, че нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства.

Неоснователно е възражението на ответното дружество за прекратяване на договора за наем към 15.02.2018г. Съгласно разпоредбата на чл.12, ал.1, б. „г“ от договора, действието му се прекратява, когато наемателят не плати

дължимата наемна цена в срока по чл.2, ал.2 от договора - до 15-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи. В този случай, договорът се счита за прекратен от същата дата (чл.12, ал.2 от договора). В конкретния случай, от заключението на съдебно-счетоводната експертиза, от показанията на свидетеля Ш.-Х. и от приетите по делото справки за изплатени суми и годишни данъчни декларации по чл.50 от ЗДДФЛ се установява, че ответното дружество е заплащало месечен наем в размер на 80 лева от 2017г. до 2023г., поради което не може да се направи извод, че същото е считало договора за прекратен на посоченото основание.

Като е достигнал до резултат в противоположен смисъл, районният съд е постановил неправилно решение, по отношение на което са налице основанията за отмяна, въведени във въззивната жалба.

В производството пред Районен съд – Бургас ищецът е направил искане за присъждане на съдебни разноски в размер на 995,84 лева, които при този изход на спора се явява основателно и трябва да се уважи.

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разноски от двете страни в процеса. След като се съобрази с разпоредбата на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, съдът намира, че следва да присъди в полза на въззивното дружество извършените от него разноски за водене на делото пред въззивната инстанция в размер на 347,92 лева, представляващи държавна такса.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав:

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 2358/11.11.2024г., постановено от Районен съд – Бургас по гр. д. № 4606/2023г. И **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА „Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД, ЕИК: 102251109 със седалище и адрес на управление в ****, представлявано от управителя Д.С.В., ЕГН: **** да заплати на В. А. В., ЕГН: **** от **** следните суми: 11 200 лева, представляващи сбор от 28 месечни наема в периода от 01.08.2020г. до 30.11.2022г. (в размер на 400 лева месечно); 3 920 лева, представляващи сбор от 8 месечни наема в периода от 01.12.2022г. до 31.07.2023г. (7 месеца по 500 лева + 420 лева); 2 195,94 лева, представляващи мораторна лихва за периода от 16.09.2020г. до 31.07.2023г., ведно с лихва за забавено плащане, считано от 31.07.2023г. - датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на дължимите суми.

ОСЪЖДА „Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД, ЕИК: 102251109 със седалище и адрес на управление в ****, представлявано от управителя Д.С.В., ЕГН: **** да заплати на В. А. В., ЕГН: **** от **** съдебни разноски за производството пред Районен съд – Бургас в размер на 995,84 лева.

ОСЪЖДА „Лечебно заведение „Групова практика за първична медицинска помощ „Дива мед“ ЕООД, ЕИК: 102251109 със седалище и адрес на управление в ****, представлявано от управителя Д.С.В., ЕГН: **** да заплати на В. А. В., ЕГН: **** от **** съдебни разноси за производството пред Окръжен съд – Бургас в размер на 347,92 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____