

РЕШЕНИЕ

№ 283

гр. Варна, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги Йовчев

Членове: Николина П. Дамянова
Диана Д. Митева

при участието на секретаря Ели К. Тодорова
като разгледа докладваното от Георги Йовчев Въззивно търговско дело № 20223001000290 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивна жалба на “ИЕС“ ООД, ЕИК 103899151, със седалище и адрес на управление гр.Варна, СО "Манастирски рид" № 9 срещу решение №103/21.03.2022 г. по т.д. № 1314/2020 г. по описа на ОС - Варна, в частта с която “ИЕС“ ООД е осъдено да заплати на “ВАЛДЕС“ 19 ООД, ЕИК 205772043, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.“Капитан Райчо“ №45, ет.3, ап.6, сумата от 25 896.65 лв., представляваща дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 2 от Договор за наем от 12.08.19 г. и сумата от 541.48 лв., представляваща половината от дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 3 от Договор за наем от 12.08.19 г., на основание чл.79 ЗЗД.

Във въззивната жалба се твърди, че решението е неправилно, като постановено в противоречие с материалния закон, допуснати процесуални нарушения, неправилно интерпретиране на доказателствата и необосновани изводи.

Насрещната страна “ВАЛДЕС“ 19 ООД е подала писмен отговор, в който оспорва жалбата.

Решението на първоинстанционния съд съдържа реквизитите по чл. 236 ГПК и е действително, произнасянето съответства на предявените искания и правото на иск е надлежно упражнено, поради което производството и решението са допустими.

Варненският апелативен съд, с оглед наведените оплаквания и след преценка на събраните доказателства, в предметните предели на жалбата, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред ОС - Варна е предявен иск от “ВАЛДЕС“ 19 ООД срещу “ИЕС“ ООД с правно основание чл.79 ЗЗД за осъждане на ответника да му заплати сумата от 32 107.16 лв., представляваща дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 2 от Договор за наем от 12.08.2019 г. и сумата от 1 794.75 лв., представляваща половината от дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 3 от Договор за наем от 12.08.2019 г.; в

условията на евентуалност иск с правно основание чл. 59 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 38 392 лв., съставляваща частичен иск от дължимата сума на направените разходи в размер на 107 090 лв., извършени със знанието и без противопоставянето на ответника; в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 61 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 38 392 лв., съставляваща частичен иск от дължимата сума на направените разходи в размер на 107 090 лв., извършени без знанието и съгласието на ответника.

Твърди се, че между страните е сключен договор за наем от 12.08.2019 г. на недвижим имот с търговска цел, като в чл.23 е уговорено правото на наемателя да извършва трайни подобрения и реконструкции в имота със съгласието на наемодателя. Дейностите, които следвало да бъдат извършени, били описани в Приложения №2 и 3, подписани от двете страни. По силата на чл. 24 от договора между страните било договорено, че при предсрочно прекратяване на договора, наемодателят да заплати в 3-годишен срок всички направени от наемателя инвестиции по Приложение 2, а тези по Приложение 3 били за сметка на двете страни по равно и се приспадали от наемната цена. Същевременно наемодателят се задължавал в края на всяка година да покрива направените първоначални разходи. Излага, че в имота със знанието и съгласието на наемодателя, били извършени подобрения на обща стойност 107 090 лв. Тъй като договърът бил прекратен от наемодателя с едномесечно предизвестие, считано от 09.06.2020 г., ищецът излага, че разходите за подобренията следва да се поемат от наемодателя според уговореното в договора.

Не се спори, а и от представените по делото доказателства се установява, че облигационните отношения между страните произтичат от сключен помежду им договор за наем от 12.08.2019 г. и анекс към него от 22.11.2019 г., по силата на които въззивникът е наел за временно и възмездно ползване имот – сграда за обществено хранен-ресторант, собственост на въззиваемата страна, находящ се в гр.Варна, срещу наемна цена, равняваща се на половината от месечния положителен финансов резултат от извършваната от наемателя търговска дейност в наетия обект, за срок от 3 години. В чл.23 от договора страните са уговорили, че наемателят може да извършва трайни подобрения и реконструкции в наетия имот само със съгласието на наемодателя. По силата на чл.24 от договора, наемателят се е задължил да извърши трайните подобрения в обекта подробно изброени в Приложение 2 и договорени по вид, стойност, начин на приспадане от наемната цена, като е предвидено изрично, че същите стават собственост на наемодателя. От своя страна, в края на всяка година наемодателят е следвало да заплаща 1/3 от разходите за осъществените трайни подобрения, а при предсрочно прекратяване на договора - да изплати остатъка от неприпаднатите разходи за подобренията по приложение 2 в 3-годишен срок. Договорено е още, че всички останали инвестиции, направени от наемателя за обзавеждане, преместване на оборудване, включени в приложение 3, са за сметка на двете страни по равно, като се приспадат от наемната цена на наемодателя. С Анекс от 22.11.2019 г., страните са уговорили и извършването от наемателя на реконструкция на съществуващ басейн и прилежащата му територия в срок до 30.04.2020 г.

Между страните не се спори, че действието на процесния договор е прекратено едностранно от наемодателя, считано от 09.06.2020 г.

В Приложение №2 (л. 11), подписано от двете страни по договора са посочени инвестиционните разходи, които наемателят се е задължил да извърши в наетия обект: удължаване на тераса със 120м²; поставяне на гранитогрес; парапети; вратопрозорци тип Хармоника; дървена облицовка на новоизградена плоча и на колоните; смяна на дюшеме на терасата на втория етаж; подмяна на част от тавана на кухнята с пластмасова ламперия; слънцезащитна тента и странична дограма.

Съгласно изготвените и приетите по делото заключения по СТЕ, извършените дейности по Приложение №2 съставляват подобрения в процесния имот, които са довели до увеличаване на стойността на наетия обект. Според експертите, строително-монтажните

работи са годни за нормална експлоатация и отговарят на договорното им предназначение, при наличието на изрична уговорка между страните за тяхното извършване. Анализът на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обуславя извода на съда, че всичко, което е извършвано по обекта е било съгласувано с управителя на въззивното дружество Иван Дунчев (л.607-стр.8 от протокола), който е присъствал през цялото време на обекта и не се е противопоставял на строителните дейности извършвани от наемателя. В отправеното от въззивника уведомление за прекратяване на договора, не се съдържат твърдения относно безполезността на извършените подобрения, като е направено единствено искане за заплащане на дължимия наем, което наред с останалите доказателства следва да се приеме и за действие по приемане извършените СМР.

С оглед липсата на доказателства за изрично противопоставяне или несъгласие с извършените съобразно уговореното в приложение 2 от договора СМР от страна на наемодателя, съдът намира за неоснователни възраженията на въззивника, че дейностите са извършени без съгласие и въпреки противопоставянето на наемодателя.

В този смисъл, неоснователно е и възражението за незаконно изграждане на слънцезащитното съоръжение и терасата и липса на основание за заплащане на тяхната стойност, доколкото по делото не са ангажирани доказателства относно наличие на предписание от страна на администрацията, че строежът подлежи на премахване, тъй като е изграден в отклонение на строителните правила и норми.

Обстоятелството, че не всички разходооправдателни документи от страна на наемателя свързани с извършените по договора работи са надлежно осчетоводени, не засяга тяхната доказателствена им стойност и не може да обоснове извод за недължимост на тези разходи, след като по делото е установено, че тези разходи са извършени и материалите са вложени за изграждане на уговорените в приложението подобрения.

Доколкото от заключението на вещото лице по първоначалната съдебно-техническа експертиза се установява, че стойността на извършените разходи за подобренията по приложение №2 възлизат на 81538.53 лв., то с оглед уговореното между страните и предвид диспозитивното начало в процеса, дължимата 1/3 от стойността на разходите за извършените подобрения по приложение №2 е в размер на 25896.65 лв., до който се явява основателен и предявения иск.

Съобразно заключението на вещото лице Маринова по извършената в първоинстанционното производство СТЕ, стойността на извършените разходи по приложение №3 е в размер на 3248.91 лв., поради което и половината от дължимата 1/3 от тези разходи възлиза на сумата от 541.48 лв. до който размер се явява и основателен предявения иск.

Неоснователно е направеното от ответника възражение за прихващане с разходите по събаряне на слънцезащитното съоръжение и част от терасата, тъй като от една страна от показанията на св.Русев се установява, че предприетите от собственика действия по премахване на съоръжението са свързани с поета от него уговорка по последващ договор, а от друга страна не са налице доказателства за надлежно установяване на незаконност на строежа. Наред с това от събраните по делото доказателства се установява, че по време на действие на договора, всички изградени от наемателя подобрения са били ползвани, като въз основа на реализираните приходи е бил определян и размера на дължимия наем.

Като е стигнал до същите правни изводи ВОС е постановил правилно и законосъобразно решение, поради което същото следва да бъде потвърдено в обжалваната му част, като въззивният съд на осн. чл.272 от ГПК, препраща и към мотивите на първоинстанционното решение.

Въззиваемата страна е направила искане за присъждане на разноски, но не е представила доказателства за извършването им, поради което разноски не се дължат.

Мотивиран от гореизложеното и на осн. чл.272 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №103/21.03.2022 г. по т.д. № 1314/2020 г. по описа на ОС - Варна, в частта с която "ИЕС" ООД е осъдено да заплати на "ВАЛДЕС" 19 ООД, ЕИК 205772043, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."Капитан Райчо" №45, ет.3, ап.6, сумата от 25 896.65 лв., представляваща дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 2 от Договор за наем от 12.08.19 г. и сумата от 541.48 лв., представляваща половината от дължимата 1/3 от извършени разходи съгласно приложение 3 от Договор за наем от 12.08.19 г., на основание чл.79 ЗЗД.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____