

# РЕШЕНИЕ

№ 2395

гр. София, 31.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Е СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове: Йоана Генжова

Антоанета Г. Ивчева

при участието на секретаря Капка Н. Лозева  
като разгледа докладваното от Рени Коджабашева Въззивно гражданско дело  
№ 20211100507285 по описа за 2021 година

### **Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.**

С Решение от 30.10.2020 г., постановено по гр.д.№ 15959/ 2020 г. на Софийски районен съд, I ГО, 42 състав, е уважен предявеният от А. П. М. /ЕГН \*\*\*\*\*/ иск с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД, като "М.Д." ООД- гр. София /ЕИК \*\*\*\*/ е осъдено да предаде на А. П. М. /ЕГН \*\*\*\*\*/ държането на недвижим имот: дентална рентгенова лаборатория, находяща се в гр. София, ул."\*\*\*\*", офис 4, и на основание чл.78, ал.1 ГПК ответникът "М.Д." ООД е осъден да заплати на ищеца А. М. сумата 1 538 лева- разноски по делото /вкл. заплатено адвокатско възнаграждение/.

Постъпила е **въззивна жалба** от "М.Д." ООД- гр. София /ответник по делото/, в която са изложени оплаквания за неправилност и необоснованост на постановеното от СРС решение, с искане да бъде постановена отмяната му и да бъде постановено решение за отхвърляне на иска, с присъждане на разноски по делото.

Въззиваемата страна А. П. М. /ищец по делото/ оспорва жалбата и моли да бъде постановено решение за отхвърлянето ѝ като неоснователна, респ. решението на СРС като правилно да бъде потвърдено, като му бъдат присъдени разноски за въззивното производство.

### **Предявен е иск с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД.**

**Софийски градски съд**, като обсъди събраните по делото доказателства,

становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл.235, ал.2 ГПК, намира **от фактическа и правна страна** следното:

Жалбата, с която е сезиран настоящият съд, е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК и е процесуално допустима, а разгледана по същество е **неоснователна**.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта- в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

Настоящата въззивна инстанция намира постановеното от СРС решение и за правилно, като споделя изложените в мотивите му съображения, обосноваващи окончателен извод за уважаване на предявения от А. М. срещу „М.Д.“ ООД облигационен иск по чл.233, ал.1 ЗЗД за връщане на отдаден под наем недвижим имот, като основателен и доказан- **чл.272 ГПК**.

Уважаването на осъдителния иск по чл.233, ал.1 от ЗЗД е предпоставено от установяване на следните кумулативни предпоставки: валидно възникнало наемно правоотношение между страните; прекратяване на договора за наем и невръщане на наетата вещ от страна на наемателя.

В доказателствена тежест на ищеца е да установи наличието на валидно възникнало правоотношение по договор за наем с насрещната страна и прекратяване на договора за наем, а в доказателствената тежест на ответника- че е изпълнил задължението си да върне наетата вещ.

Не е спорно по делото, а се установява и от представените писмени доказателства, че на 17.09.2013 г. между А. П. М.- в качеството на наемодател, и „М.Д.“ ООД- в качеството на наемател, е бил сключен договор за наем, по силата на който наемодателят предоставил на наемателя за временно възмездно ползване свой недвижим имот /съгласно Нот. акт № 139/ 2006 г., цитиран в наемния договор/, представляващ „дентална рентгенова лаборатория“ в гр. София, Район „Витоша“, ул.“\*\*\*\*“, за срок от 10 години, считано от 1.12.2013 г. до 1.12.2023 г., срещу заплащането на наемна цена от 1 000 лв. месечно, впоследствие увеличена на 1 200 лв.- съгласно анекс от 30.05.2018 г. Според клаузата на чл.1.2 от договора наемателят поел задължение да не преотдава под наем частично или изцяло имота на трети лица. В чл.6 от договора са визирани основания за едностранното му прекратяване от наемодателя, като такива са: „неспазване задълженията поотделно на всички членове на & 5 от договора от страна на наемателя“ /чл.6.4/, както и с едномесечно предизвестие /чл.6.5/, каквато възможност е предвидена и за наемателя. Ограничението за преотдаване на имота на трети лица от страна на наемателя е преодоляно със сключения между страните на 1.10.2015 г. анекс към договора за наем, който не е оспорен от страна на ищеца.

Установява се по делото, че с нотариална покана от 19.12.2019 г. , връчена на ответното дружество на 2.01.2020 г., ищецът А. М. отправил до дружеството- наемател едномесечно предизвестие за прекратяване на процесния наемен договор „на основание чл.6.5“ от същия, считано от получаване на нотариалната покана. Поканата е изпратена от адв. З. Обидимска, разполагаща с мандат да представлява наемодателя М. и да осъществява процесуално представителство в съдебни производства срещу „М.Д.“ ООД, видно от приложеното по делото „адвокатско пълномощно“ с дата 16.12.2019 г., съставено непосредствено преди депозиране на поканата в нотариална кантора за връчване на адресата, което, преценено съвкупно и с изявлението на ищеца М. от 14.10.2020 г. за потвърждаване на извършените от пълномощника действия /чл.235, ал.3 ГПК/, налага извод, че изявлението за прекратяване на наемния договор е валидно извършено и е произвело съответни правни последици.

Доколкото соченото по- горе прекратително основание е по чл.6.5 от процесния наемен договор- с едномесечно предизвестие, което кореспондира и на нормативно установената в разпоредбата на чл.238 ЗЗД възможност за прекратяване на наемните договори без определен срок чрез отправянето на едномесечно предизвестие от всяка от страните до насрещната страна, безпредметно се явява изследването на виновно неизпълнение на договорно задължение от страна на наемателя, предпоставящо възможност за прекратяване /в действителност- разваляне/ на договора от насрещната изправна страна.

Следователно към датата на подаване на исковата молба от А. М. на 15.04.2020 г. /по пощата/ процесният наемен договор е бил прекратен /считано от 3.02.2020 г., когато е изтекъл срокът на едно-месечното предизвестие/, поради което и наемателят дължи връщане на наетата вещ. Ирелевантни за възникване задължението на наемателя да върне вещта са основанията за прекратяване на договора и датата, на която е станало това. Релевантно в случая е обстоятелството, че към посочената дата- 15.04.2020 г., прекратителният ефект е настъпил, поради което и непаричното притезателно право на ищеца- наемодател да иска връщане на наетата вещ- което е предмет на настоящото съдебно производство, безспорно е възникнало.

Тъй като не е спорно между страните, че задължението на наемателя за връщане на наетия имот до момента не е изпълнено, предявеният от А. М. иск за опразване на наето помещение по чл.233, ал.1 ЗЗД се явява основателен и доказан и правилно е уважен с обжалваното първо-инстанционно решение.

Поради съвпадане изводите на двете съдебни инстанции по съществуващото на спора и неоснователност на релевираните във въззивната жалба на ответника доводи обжалваното решение, което е правилно, следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора на основание чл.273 вр. чл.78, ал.3 ГПК дружеството- въззивник дължи да заплати на въззиваемата страна сумата 750 лв.- разноски за

платено за въззивното производство адвокатско възнаграждение, чийто размер не следва да бъде редуциран по възражението на въззивника за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК, тъй като не надвишава минималния дължим съгласно Наредба № 1/ 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер на адвокатското възнаграждение /при цена на иска от 14 400 лв., определена съгласно чл.69, ал.1, т.1 ГПК/.

Водим от горното, **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение от 30.10.2020 г., постановено по гр. дело № 15959/ 2020 г. на Софийски районен съд, I ГО, 42 състав.

**ОСЪЖДА** "М.Д." ООД- гр. София /ЕИК \*\*\*\*\*/ да заплати на А. П. М. /ЕГН \*\*\*\*\*/ сумата **750 лв.** /седемстотин и петдесет лева/- **разноски** за въззивното производство, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

Решението подлежи на обжалване при условията на чл.280, ал.1 ГПК в едномесечен срок от съобщаването му на страните пред Върховния касационен съд.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_