

# РЕШЕНИЕ

№ 801

гр. София, 14.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 15-ТИ ТЪРГОВСКИ**, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Даниела Дончева

Членове: К. Маринов  
Капка Павлова

при участието на секретаря Мария Ив. Крайнова  
като разгледа докладваното от Даниела Дончева Въззивно търговско дело № 20221001000662 по описа за 2022 година

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

С Решение №389 от 14.04.2022 г., постановено по т.д.№1165/2021 г. по описа на съда, СГС, ТО, VI-18-ти състав е осъдил „Галакси Боулинг София“ ЕООД да заплати на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД, на основание чл. 232 от ЗЗД във връзка с чл. 79 от ЗЗД сумата от 60 516,98 лв., представляваща наемна цена за периода от 01.03.2020 г. до 31.05.2021 г. по договор за наем № 920/19.11.2019 г., ведно със законната лихва върху присъдената сума от датата на исковата молба – 25.06.2021г. до окончателното ☐ изплащане, като е отхвърлил иска за разликата до пълната претендирана като главница сума от 102 574,94 лв.; да заплати сумата от 5 907,45 лв., представляваща консумативни разходи -

електроенергия, топлоенергия и вода за ползваните площи за месец март 2021 г. и месец април 2021 г., ведно със законната лихва от предявяване на иска- 25.06.2021г. до пълното изплащане на сумата, както и да заплати сумата от 6051,69 лв., представляваща обезщетение за забавено изпълнение на задължението за главница по чл. 5.13 от договора за наем, изчислена от датата на падежа на всяко от вземанията с първа начална дата -05.03.2020г. до

17.06.2021 г., като е отхвърлил иска за разликата до пълния предявен размер от 20 103,87 лв., както и иска за сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена, съгласно чл.5.10 от Договор за наем № 920/19.11.2019 г. за месеците януари, февруари и март 2020 г., като неоснователен и е разпределил отговорността за разноските, сторени от страните в производството.

Недоволни от така постановеното решение са останали и двете страни по делото.

С въззивна жалба, подадена от „Национален дворец на културата-конгресен център София“ ЕАД, решението е обжалвано в частта, с която е отхвърлен иска за разликата до пълната претендирана като главница сума в размер на 102 574,94 лв., в частта, с която искът е отхвърлен за разликата до пълния предявен размер от 20 103,87 лв.-неустойка за забава и в частта, в която е отхвърлен иска за сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена, съгласно чл.5.10 от Договор за наем № 920/19.11.2019 г. за месеците януари, февруари и март 2020 г. Излагат се съображения за неправилност поради нарушение на материалния закон. Счита, че неправилно съдът е приел, че за периодите 13.03.2020 г.-31.05.2020 г. и 28.11.2020 г.-28.02.2021 г. е спряно изпълнението на договора за наем поради форсмажорни обстоятелства, поради което за този период наемателят не дължи заплащане на наемното възнаграждение. Твърди, че наемателят дължи плащане на наемната цена, дори ако не е ползвал фактически наетия имот, след като договорът за наем не е прекратен. Не отрича, че обявената в световен мащаб епидемия има характеристиката на непреодолима сила и е с извънреден характер, но това е основание за прекратяване на договора, от която възможност ответникът не се е възползвал. Допълва, че ответното дружество е било във фактическа власт на имота и е можело да използва същия , макар и не като боулинг зала с пълен капацитет. Посочва, че подписаното между страните споразумение от 01.12.2020 г. има характер на извънсъдебно признание на ответника, че дължи неплатените наемни вноски за изминалия период до датата на сключването му, а и в същото не се съдържа опрощаване на задълженията от ищеца. Моли за отмяна на решението в обжалваните части и претендира разноски. Не са сторени доказателствени искания.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от „Галакси Боулинг София“ ЕООД, с който същата се оспорва като неоснователна. Изтъква се, че е налице непреодолима сила, поради което е налице спиране на изпълнението на договора, тъй като докато обективната пречка съществува, неизпълнението не е по вина на длъжника. Посочва, че съгласно чл.306, ал.5 от ТЗ, кредиторът е можел да прекрати договора, ако няма интерес от изпълнението. За неоснователно е прието твърдението на жалбоподателя, че ответното дружество е могло да ползва помещението, макар и не като боулинг зала, тъй като според договора, сключен между страните, ответникът е следва да използва помещението по предназначение, а наемодателят има право да прекрати договора едностранно, ако същото се използва за цел, различна от посочената в договора. Моли решението в обжалваните части да бъде потвърдено. Претендира разноски.

В срока по чл.259 от ГПК е постъпила въззивна жалба и от „Галакси Боулинг София“ ЕООД, с която се обжалва изцяло решението. Счита, че исквете са неоснователни по съображения, свързани с невъзможността обекта да се използва по предназначение поради непреодолима сила, възникнала след сключването на договора, каквото представлява обявеното в страната извънредно положение от 13.03.2020 г., поради което и следва да се приеме, че ответникът е освободен от задължението за плащане на наемната цена. С писма, изпратени до ищеца, наемателят е уведомил същия, че преустановява търговска дейност във връзка с извънредното положение в страната. Изтъква се, че с подписаното на 09.11.2020 г. споразумение ищецът е опростил наемната цена за 3 месеца от периода на ограничителните мерки, а именно за месец март, април и май 2020 г., чрез намаляване на наемната цена за в бъдеще, като наемателят е предложил веднага след подписването на споразумението да започнат преговори за предоговаряне на условията по договора-наемната цена. За неправилен намира извода на СГС, че не може да се приеме наличие на форсмажор за останалия период от 10 месеца, тъй като обектът е функционирал, макар и с намален капацитет и намалено работно време. Това е така, тъй като наемната цена е одобрена от ответника при коренно различна икономическа обстановка, а намаляването на приходите е единствено и само в резултатна мерките на здравните власти. Изтъква, че съдът неправилно е приел, че налице споразумение за част от същия период, с което страните са намалили наемната цена и то в значителен размер- от 7

692,31 лв. с ДДС на 5 594,41 лв. с ДДС. Допълва се, че действителната воля на страните е с подписването на споразумението да се стигне до фактическо опрощаване на наемната цена за 3 месеца от периода на ограничителните мерки (месец март, април и май 2020 г.) чрез намаляване на наемната цена, което е крайно недостатъчно. Поддържа стореното пред първоинстанционния съд възражението за прихващане, счетоно за неоснователно, с дължимите наемни вноски от заплатения на 03.08.2015 г. депозит в размер на 6 686,91 лв., тъй като договорът е прекратен на 11.08.2021 г. Моли за отмяна на обжалваното решение. Претендира разноски. Сторени са доказателствени искания, които настоящата инстанция не е допуснала поради настъпила преклузия.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК не е постъпил отговор на въззивната жалба от „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД.

Апелативен съд – София, упражнявайки правомощията си съобразно чл. 269 от ГПК, като провери обжалвания съдебен акт във връзка с оплакванията в жалбата и събраните доказателства, приема следното:

Жалбите са подадени в законоустановения двуседмичен срок, от надлежни страни в производството- ищец и ответник, насочени са срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явяват допустими, а като отговарящи на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК и редовни.

Настоящият въззивен състав, след като обсъди доводите на страните и направи съвкупна преценка на събраните по делото писмени доказателства, **намери за установено от фактическа и правна страна следното:**

С предявената пред СГС искова молба „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД е поискал от съда да осъди ответника „Галакси Боулинг“ ЕООД да му заплати, дължимите по силата на Договор за наем №920/19.11.2019 г. суми, както следва: 102 574,94 лв., представляваща дължима месечна наемна цена за периода месец март-декември 2020 г. и за месеците януари- май 2021 г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба-25.06.2021 г. до пълното изплащане на сумите; сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена за месеците януари-март 2020 г.; сумата от 5 907,45 лв., представляваща консумативни разходи-електроенергия, топлоенергия вода за месец март 2021 г. и месец април 2022 г., ведно със законната лихва от датата на исковата

молба-25.06.2021 г. до пълното □ изплащане; сумата от 20 103,87 лв., представляваща мораторна лихва за забава за плащане на наемната цена, изчислена съобразно приложена към исковата молба таблица, считано от датата на падежа на всяко вземане до 17.06.2021 г., ведно със законната лихва от предявяване на исквете до пълното изплащане на сумата.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че са предявени при условията на обективно съединяване четири иска с правно основание чл. 79, ал. 1 във връзка с чл. 232 от ЗЗД и чл. 86 от ЗЗД, като е осъдил ответника да заплати на ищеца сумата от 60 516, 98 лв., представляваща наемна цена за периода от 01.03.2020 г. до 31.05.2021 г. по договор за наем № 920/19.11.2019 г., ведно със законната лихва върху присъдената сума от датата на исковата молба – 25.06.2021 г. до окончателното □ изплащане, а иска за разликата до пълната претендирана като главница сума от 102 574, 94 лв. е отхвърлен; да заплати сумата от 5 907, 45 лв., представляваща консумативни разходи електроенергия, топлоенергия и вода за ползваните площи за месец март 2021 г. и месец април 2021 г., ведно със законната лихва от предявяване на иска- 25.06.2021 г. до пълното изплащане на сумата, както и да заплати сумата от 6 051, 69 лв., представляваща обезщетение за забавено изпълнение на задължението за главница по чл. 5.13 от договора за наем за периода от датата на падежа на всяко от вземанията с първа начална дата -05.03.2020 г. до 17.06.2021 г., а иска за разликата до пълния предявен размер от 20 103, 87 лв. е отхвърлен. Съдът е отхвърлил изцяло иска за сумата от 666, 93 лв., представляваща индексация на наемната цена, съгласно чл. 5.10 от Договор за наем № 920/19.11.2019 г. за месеците януари, февруари и март 2020 г., като неоснователен. Разпределена е отговорността за разноси, сторени по делото. За да постанови своето решение, съдът е приел от правна страна, че между страните е налице валидно наемно правоотношение, че същото към момента на постановяване на решението не е прекратено, че за периода 13.03.2020 г.-31.05.2020 г., както и за периода 28.11.2020 г.-28.02.2020 г. е налице непреодолима сила по смисъла на чл.306, ал.2 от ТЗ, породена от въведеното в страната извънредно положение, поради настъпила Ковид пандемия, като, на основание чл.306, ал.4 от ТЗ, изпълнението на договора за посочения период е спряно. Съдът е изложил, че според съдебната практика, наемателят дължи заплащане на наемната цена, независимо от обстоятелството дали

фактически е ползвал имота; приел е, че епидемията е форсмажорно обстоятелство; че наемодателят не е във виновно неизпълнение на задължението си по договора да предостави безпрепятствено ползването на имота; че съгласно чл.81, ал.2 от ЗЗД, задължението за наем е парично такова и длъжникът не може да обосновава неизпълнението си с настъпили форсмажорни обстоятелства; че спирането на работата на наемателя, поради издадените заповеди за преустановяване на дейността на обекти от определен тип, е довело до липса на кумулиране на средства у ответника, но не освобождава последния от задължението за плащане на наемната цена (л.13 от решението), като в аргумент на това е и разпоредбата на чл.6 от Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020 г., и за преодоляване последиците; че между страните е налице сключено Споразумение от 01.12.2020 г., в което същите са посочили дължимите към 05.11.2020 г. от наемателя задължения за наем и консумативи, като е приел, че от страна на ответника е сторено признание на задълженията, а от страна на ищеца липсва опрощаване на задълженията; въпреки наличието на сключено между „Галакси Боулинг София“ ЕООД и „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД споразумение за признание на задълженията, съдът е приел, че за периода 13.03.2020 г.-31.05.2020 г. доколкото обектът не е функционирал по предназначение като боулинг зала, то за този период не се дължи никакъв наем. Със същите мотиви съдът е приел, че не се дължи наем и за периода 28.11.2020 г.-28.02.2021 г., макар обектът да е бил във фактическа власт на наемателя, тъй като въз основа на нови заповеди на министъра на здравеопазването е преустановена дейността на боулинг залата. Посочено е, че след като наемателят не може да извлече полза от имота, а наемодателят поради настъпило събитие от извънреден характер, не е в състояние да изпълни задължението си осигури необезпокояването ползване на обекта, плащането на наем би било несъответно на принципа на добросъвестност и справедливост в търговските отношения. В заключение е посочено, че недължими са наемите от по 7 692, 31 лв. с ДДС на месец за месеците април и май 2020 г., съответната част за периода 13-31.03.2020 г., която при средна наемна цена на ден от 248,14 лв. за периода от 17 дни възлиза на 4 218, 21 лв., за периода 28.11.2020 г. до 30.11.2020 г. включително или 3 дни по 248, 14 лв. – сумата от 744, 42 лв. и за периода от 01.12.2020 г. до 28.02.2021 г. не е

дължим наем в размер на 5 594, 41 лв. с ДДС месечно. За периода до споразумението -01.12.2020 г., недължимите суми общо възлизат на 20 347, 25 лв., а за след 01.12.2020 г. са недължими три наема в общ размер на сумата от 16 783, 23 лв. Прието е обаче, че наем се дължи за периода 01.03.2020 г.-12.03.2020 г., както и за периода след 31.05.2020 г., когато е допусната дейност на обекти от типа на отдадения под наем, тъй като обектът е функционирал, макар и с намален капацитет и намалено работно време. Съдът е приел, че за периода 01.03.2021 г.-май 2021 г. се дължи сумата от 11 188,82 лв., както и наем за предходния период от март 2020 г. –ноември 2020 г., възлиза на сумата от 49 328, 16 лв., явяваща разликата между признатото за дължимо изрично с т.1 от Споразумението, а именно 69 675,41 лв., и сумата от 20 347, 25 лв., приета за недължима, поради наличието на форсмажор или общо дължимият размер за периода 01.03.2020 г.-31.05.2021 г. възлиза на сумата от общо 60 516.98 лв. По отношение на сумата от 5 907, 45 лв., представляваща разходи за консумативни разноси за месец март и април 2021 г., съдът е счел, че същите са дължими, доколкото се установяват по размер от приложените документи. За дължимо е прието и задължението, претендирано като мораторна лихва, за която съдът е счел, че е договорна неустойка за забава, доколкото разпоредбата на чл. 6 от ЗМДВИП, на която се позовава ответникът, е неприложима в процесния случай, но признатият от съда размер възлиза на сумата от 6 051,69 лв., а не претендирания от 20 103,87 лв., отчитайки клаузата на чл. 6 от споразумението от 01.12.2020 г., с която е изменен максималния размер на дължимата неустойка, и вместо 20% от неплатения наем по чл. 5.13 от договора, страните са уговорили максимален размер от 10% върху неплатените суми. Във връзка с иска за присъждане на сумата от 666, 93 лв., претендирана като индексация на наема за 2020 г., съдът е приел същия за неоснователен, тъй като със Споразумението от 01.12.2020 г. страните са признали и приели какъв е размера на задължението за вече изминалия период и в същото не е включена индексация, от което е направен извод за опрощаване на индексацията. Относно стореното от „Галакси Боулинг София“ ЕООД възражение за прихващане за сумата от 6 686, 91 лв., която е заплатил на ищеца като депозит, съдът е изложил, че същото е неоснователно, тъй като вземането на наемателя за връщане на депозита не е изискуемо, предвид обстоятелството, че към момента на постановяване на решението не е изтекъл срока на

договора-30.11.2022 г., нито се твърди предсрочното му прекратяване, за да е изискуемо вземането на ответника, съгласно уговореното в чл. 6. 6 от договора.

Настоящият състав намира, по делото страните не спорят относно фактите. Спорът е правен и се отнася до последиците от наличието на непреодолима сила, водеща до невъзможност за изпълнение на паричното задължение на ответника за заплащане на наем, която непреодолима сила е породена от обявената в Република България епидемична обстановка.

Безспорно по делото се установява, че съгласно сключен между страните по делото договор за наем Н-00920/19.11.2019 г., ищецът, в качеството си на наемодател, е предоставил на ответника, в качеството му на наемател, за временно и възмездно ползване търговско помещение, находящо се на етаж "-1" в Административна сграда на НДК с площ от 830 кв. м. при уговорена месечна наемна цена в размер 5 976 лв. без ДДС, платима авансово от 1-во до 5-то число на всеки месец за месеца, за който се дължи, и месечна такса за управление в размер 249 лв. без ДДС, като е уточнено, че наемателят се задължава да предостави на наемодателя депозит в размер на 14 940 лв. Договорът е сключен за срок от 01.12.2019 г. до 30.11.2022 г. Съгласно т. чл. 5.10 от договора, раздел Индексация, наемната цена се индексира ежегодно в съответствие с хармонизирания индекс на потребителските цени за предходната година, считано от 01.01.2020 г., като страните в т. 5. 12 са уговорили, че при отрицателна стойност на индекса, т. е. дефлация, актуализация не се извършва. Съгласно чл. 5. 13 от Договора, при забава над 15 дни наемодателят може да начисли лихва за забава от 0, 2 % на ден, върху всяка една дължима сума, но не повече от 20 % от наемната цена за един месец за всяка конкретна забава. Съгласно представения приемо-предавателен протокол от 01.12.2019 г., обектът е предаден на наемателя в описаното състояние, а именно търговски помещения боулинг зала, във видимо добро състояние и с описаните мебели и техника с инвентарни номера.

По делото са представени издадени от ищеца фактури, които са за наем от месец март 2020 г. до месец април 2021 г., като към всяка от тях е прикрепена разпечатка, от която е видно датата и дори часа на получаването ѝ от реципиента – ответното дружество.



По делото е представена разменена между страните кореспонденция, от която е видно, че с писмо с вх. № 00883/23.03.2020 г., ответникът е уведомил ищеца, че във връзка с въведеното от Народното събрание извънредно положение в страната поради наличието на епидемия от корона вирус, считано от 13.03.2020 г. търговското дружество е преустановило търговска дейност в наетия имот, не може да го ползва, съгласно уговореното в договора и няма да заплаща уговорената наемна цена, а старите задължения ще заплати след възобновяване на дейността. С писмо с изх. № 00883/24.04.2020 г. ищецът е претендирал от ответника заплащане на натрупаните до онзи момент задължения в общ размер от 24 750. 83 лв. с ДДС в срок до 04.05.2020 г. и са отправили предложение за разсрочване на задълженията по договора чрез сключване на споразумение. На 04.05.2020 г. „Галакси Боулинг София“ ЕООД е изпратило писмо до НДК с вх. № 00883/04.05.2020 г., в което се позовава на непреодолима сила, съгласно чл. 306 от Търговския закон, като счита наличието на епидемия от корона вирус от 13.03.2020 г. за форсмажор и сочи, че посочената в поканата от 24.04.2020 г. сума, следва да се коригира, включвайки само наемната цена за месец март - до 12.03.2020 г.; консумативи за месец февруари 2020 г. и консумативи за месец март 2020 г., които следва да се докажат с действителните стойности на показанията на измервателните уреди. С писмо с изх. № 00883/01.06.2020 г. ищецът е посочил, че е уведомил МС за исканията на наемателите с позоваване на извънредното положение, но е получил отговор – писмо от Министъра на културата, че действащото законодателство не регламентира възможност за безусловно и автоматично прекратяване на договорното изпълнение, като с оглед възможност за спогодба е поканил ответника в 10 - дневен срок, считано от получаването на писмото, наемателят да представи в деловодството на "НДК - Конгресен Център София" ЕАД документи в подкрепа на твърденията от писма с вх. № 00883/04.05.2020 г. и № 00883/23.03.2020 г., че извършваната търговска дейност е била ограничена или преустановена, вследствие прилагане на мерките и ограниченията, въведени по време на извънредното положение, в резултат на което да е настъпила невъзможност за изпълнение на договорните задължения по сключения договор за наем за периода на извънредното положение или за част от него. В отговор в писмо с вх. № 00883/08.06.2020 г. наемателят преповтаря твърденията, заявени в предходно изпратените писма, като

прилага справки, че същият не е извършвал търговска дейност в периода март - май 2020 г. С писмо с изх. № 00883/17.07.2020 г. ищецът е заявил на ответника, че "разходите за месечната наемна цена, съгласно горепосочения договор, за периода на извънредното положение са дължими, като отчитайки добрите договорни отношения между страните, НДК е предложило две отстъпки, а именно: отсрочване на крайната дата на плащане и опрощаване на дължимите неустойки. С оглед на горното, в срок до 24.07.2020 г. е указано на наемателя да предложи погасителен план с цел сключване на споразумение за разсрочване на дължимите суми: за месец март 2020 г. по фактура № 1000043199 на стойност 7 470. 00 лв. с ДДС; за месец април 2020 г. - фактура № 1000043479 на стойност 7 692. 31 лв. с ДДС; за месец май 2020 г. - фактура № 100043756 на стойност 7 692. 31 лв. с ДДС. На 03.09.2020 г. от НДК е изпратен проект на споразумение към действащия договор за наем на електронната поща на представляващия дружеството- наемател. На 09.09.2020 г. „Галакси Боулинг София“ ЕООД изпраща писмо до НДК с вх. № 00883/09.09.2020 г., с което уведомява НДК, че не може да приеме предложения проект на споразумение, с което наемната цена е временно намалена. На 01.12.2020 г. е сключено представеното по делото двустранно подписано споразумение към договора, съгласно т. 1 от което двете страни приемат за установено, че към 05.11.2020 г. наемателят, дължи на наемодателя обща сума в размер на 69 675, 41 лв. с включен ДДС. в т. ч. наемна цена за месеците от месец март 2020 г. до месец ноември 2020 г. вкл. Съгласно т. 2 наемната цена е временно намалена до 5 594, 41 лв. с ДДС за срок от 11 месеца. Наемателят се задължава да заплаща ежемесечно сумата в размер на 11 928. 54 лв. с ДДС, от които 5 594, 41 лв. с ДДС за текущи задължения и 6 334. 13 лв. с ДДС за стари задължения по т. 1. В чл. 6 от споразумението е уговорено, че ако ответникът не изпълни задължението си в срок не по-късно от десет работни дни от месеца, следващ месеца, за който се отнасят задълженията, то ще дължи неустойка за неизпълнение в размер на 10% от дължимата сума.

Видно от представеното по делото писмо с изх. № 00109/25.09.2021 г., ищецът информира ответното дружество, че към дата 19.01.2021 г. последното има неизплатени финансови задължения в размер на 84 678. 79 лв. с вкл. ДДС, от които за консумативи 3 814, 56 лв. и същите следва да бъдат заплатени незабавно на основание на т. 4 от Споразумението от 01.12.2020 г.,

като наемателят е поканен на разговори в периода 25-29 януари 2021 г. за търсене на възможности за покриване на задълженията, но поради невъзможност от страна на управителя на наемателя да присъства, до провеждане на среща не се стигнало.

На 13.04.2021 г. с писмо изх. № 00109/13.04.2021 г. ищецът информира ответника, че към 02.04.2021 г. има неплатени финансови задължения към НДК в размер на 94 270, 63 лв. с вкл. ДДС, като е даден двуседмичен срок от получаване на поканата за изпълнение на задължението.

На 22.04.2021 г. „Галакси Боулинг София“ ЕООД изпраща отговор на Покана за доброволно изпълнение от 13.04.2021 г. до НДК, че не е съгласен с размера на посоченото в поканата задължение, като твърди, че не е могъл да ползва по предназначение наетия обект поради непреодолима сила /форсмажор/, възникнала след сключване на договора. Посочил е, че това го освобождава от задължението за заплащане на наемна цена за времето, в което е преустановил търговската си дейност в наетия имот изцяло или частично по независещи от него причини и това положение продължава и до момента, като е приложена обратна справка за обекта и счетоводен баланс.

По делото е представен договор за управление от 19.11.2019 г., по силата на който „Галакси Боулинг София“ ЕООД предоставя на „Галакси Боулинг“ АД като управляващо дружество с предмет изграждане, оборудване и експлоатация на боулинг зали, да управлява боулинг залата, а именно процесния недвижим имот, описан в чл. 1, ал. 2 за срок до 30.11.2022 г. Посочено е в чл. 3, че управляващото дружество извършва дейност от свое име и за своя сметка, като приходите са за него, а наемателят получава месечно възнаграждение в размер не по-малко от разходите за стопанисване на обекта, като заплащането се извършва по банков път след получаване на фактура. Съгласно чл. 9, управляващото дружество поема всички търговски рискове при управлението на Боулинг залата.

Представена е справка оборот по месеци за „Галакси Боулинг София“ ЕООД, от която е видно, че за месеците април и май 2020 г. оборотът е 0, както и за месеците декември 2020 г., януари и февруари 2021 г., а за другите периоди има такъв, макар и в по-малък размер от този за януари –март 2020 г.

Представени са заповеди на работодател за преустановяване на работата на предприятието с позоваване на решенията на МС за извънредната

епидемична обстановка и заповеди на МЗ, които са за период от 01.04.2020 г., удължен до 31.05.2020 г.

Представени са и подадените от дружеството справки- декларации по ЗДДС, както и отчети на фискалната памет.

По делото е представено споразумение към договор за управление от 19.11.2019 г., съгласно което договърът се прекратява, считано от 11.08.2021 г., като по т. 2 се приема, че с оглед ограниченията в работата, наложени със заповеди на МЗ, управляващото дружество дължи на ответника по делото за периода 13.03.2020 г. -11.08.2021 г. сумата от 37 115, 24 лв. с включен ДДС, като е уговорено до един месец във връзка с уреждане на задълженията да се прехвърли описаното боулинг съоръжение / шест писти, три двойни изходи, система и др. активи/, като е уговорено прихващане на паричното задължение срещу прехвърленото имущество, посочено, че е на стойност 41 000 лв.

От представени по делото заповедите на Министъра на здравеопазването във връзка с епидемията се установяват въведените ограничителни мерки за процесния период.

Пред първоинстанционния съд е допуснато изслушването на заключението по назначената от съда съдебно-счетоводната експертиза, изготвено от вещото лице П. Д., което настоящата инстанция кредитира изцяло като обективно, безпристрастно и компетентно изготвено. В констативната част експертът е посочил, че с оглед уговореното по договора, наемната цена е 7 470 лв. за 2019 г. и след индексация през 2020 г. в размер на 7 692, 31 лв. с ДДС. Вещото лице е установило месечни приходи за периода март 2020 г. – юни 2021 г., така както са посочени в таблицата по задача 1 на стр. 2 и 3 от експертизата. Приходите са нулеви за месеците април, май и декември 2020 г., както и за месеците януари и февруари 2021 г. Вещото лице е извършило сравнение с приходите от продажби за процесния обект през 2019 г. и установява, че през 03. 2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 22 867, 81 лв., през март 2020 г. са 10 046, 25 лв. ( 43, 93%), а през 03.2021 г. приходите от продажби са 7 597, 04 лв. ( 33, 22%) от приходите за 03.2019 г., т. е. налице е рязък спад в оборота на обекта; През 04. 2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 19 733, 25 лв., през април 2020 г. са нулеви (обектът е затворен), а през 04.2021 г. приходите от продажби са 7 772, 70 лв. (39, 39%) от приходите за 04.2019 г. и е налице рязък спад в

оборота на обекта; През 05.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 18 721, 66 лв., през май 2020 г. са нулеви (обектът е затворен), а през 05.2021 г. приходите от продажби са 9 592, 84 лв. (51, 24%) от приходите за 05.2019 г. – налице е рязък спад в оборота на обекта; През 06.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 16 356, 83 лв., през юни 2020 г. са 6 201, 79 лв. ( 37, 91%), а през 06.2021 г. приходите от продажби са 11 743, 98 лв. ( 71, 80%) от приходите за 06. 2019 г. – налице е спад в оборота на обекта; През 07.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 12 677, 83 лв., през юли 2020 г. са 6 121, 11 лв. ( 48, 28%) – налице е рязък спад в оборота на обекта; През 08.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 11 574, 08 лв., през август 2020 г. са 6 176, 00 лв. ( 53, 36%) – налице е рязък спад в оборота на обекта; През 09.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 12 378, 25 лв., през септември 2020 г. са 8 635, 43 лв. ( 69, 76%) – налице е спад в оборота на обекта; През 10.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 17 687, 72 лв., през октомври 2020 г. са 14 543, 63 лв. ( 82,22%) – налице е спад в оборота на обекта; През 11.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 32 917, 43 лв., през ноември 2020 г. са 6 490, 12 лв. ( 19, 72%) – налице е рязък спад в оборота на обекта; През 12.2019 г. приходите от продажби за процесния обект са 30 798, 10 лв., през декември 2020 г. са нулеви – обектът е затворен и няма приходи. Съгласно изготвената от от вещото лице таблица е видно, че през месеците 03. 2020 г., 09. 2020 г., 10. 2020 г., 11. 2020 г., 03. 2021 г., 04. 2021 г., 05. 2021 г. и 06. 2021 г. месечните приходи от продажби без ДДС надвишават месечната наемна цена без ДДС. Вещото лице е систематизирало по периоди ограничителните мерки по приложените заповеди на МЗ, като е дало същите в таблица, от която са видни следните мерки за спиране или ограничаване посещенията в увеселителни и игрални зали, дискотеки и барове: от 13.03.2020 г. до 29.03.2020 г.- не работят, от 30.03.2020г. -12.04.2020 г.- не работят; от 13.04.2020 г. до 13.5.2020 г.- не работят, от 14.05.2020 г. до 30.5.2020 г.- не работят; от 01.06.2020 г. до 28.10.2020 г.- 50% заетост; от 29.10.2020 г. до 11.11.2020 г.- 50% заетост; от 12.11.2020 г. до 27.11.2020 г.- 50% заетост до 23. 30 ч.; от 28.11.2020 г. до 21.12.2020 г. не работят; от 22.12.2020 г. до 31.01.2021 г- не работят; от 01.02.2021- 28.02.2021 г.- не работят; от 01.03.2021 г. до 11.03.2021 г.- 50% заетост до 23 ч.; от 12.03.2021 до 21.03.2021- 50% заетост до 22 ч.; от 22.03.2021 г. до 31.03.2021-

не работят; от 01.04.2021 г.- 11.04.2021 г.- 30% заетост- до 23ч.; от 12.04.2021 г. до 28.04.2021 г.- 50% заетост до 23 ч. Вещото лице, при съобразяване на ограниченията и коригиране на месечната наемна цена за процесния период 01.03.2020 г. - 31.05.2021 г., е изчислило общ размер на преизчислена наемна сума от 38 219, 52 лв. с ДДС, като за периодите, за които е затворено, е посочило сума 0, а за другите – с редукция. Видно от данните по таблица 3 от заключението, издадените от ищеца фактури са осчетоводени от ответника, като датите на осчетоводяване са посочени в колона 3 и общата сума, която е дължима по описаните фактури и кредитно известие, възлиза **на 109 149, 32 лв.** Вещото лице е посочило, че в счетоводните регистри на ищеца е наличен платен от ответника депозит в размер 6 686, 91 лв. на 03.08.2015 г., който не е усвоен. Експертът е посочил, че съгласно чл. 5. 13 от договора, при забава над 15 дни наемотателят може да начисли лихва за забава от 0, 2% на ден върху всяка една дължима сума, но не повече от 20 %. При съобразяване забраната за начисляване на лихви в периода от 13.03.2020 г. до 14.07.2020 г. (два месеца след извънредното положение), лихвата за забава (договорна неустойка) е в общ размер 20 069, 68 лв., така както е изчислена по периоди в таблицата на стр. 8 от експертното заключение.

**При така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:**

Съгласно чл. 228 от ЗЗД, с договора за наем наемотателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. В чл. 232, ал.2 от ЗЗД е предвидено изрично задължението на наемателя да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. Договорът за наем по своя характер е консенсуален, двустранен, възмезден, комутативен и неформален договор, като при неговото сключване се пораждат правните последици, към които са насочени насрещните волеизявления на страните. Предаването на вещта, предмет на договора, и заплащането на уговореното наемно възнаграждение не се включват в неговия фактически състав, а са в изпълнение на породените от него договорни задължения. За да възникне задължението за заплащане на уговореното наемно възнаграждение, респ. за заплащане на разноските за ползване на наетата вещь, наемотателят следва да предаде на наемателя вещьта, предмет на наемния договор. Основното задължение на наемотателя е: 1) да предаде наетата вещь на наемателя и 2) да му предостави свободното ползване

на обекта на наема в рамките на уговорения срок, а за наемателя се пораждат следните правни задължения: 1) да заплати уговореното наемно възнаграждение, 2) да пази вещта, като я използва съгласно обичайното или уговореното предназначение, 3) да заплаща всички уговорени разходи, свързани с ползването и поддържането на вещта, както и 4) да я върне след изтичане на уговорения срок на ползване.

Съгласно чл.306, ал. 1 от ТЗ, длъжникът по търговска сделка не отговаря за неизпълнението, причинено от непреодолима сила, като по смисъла на ал. 2 на същата разпоредба непреодолима сила е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора. Според чл.306, ал.4 и ал.5 от ТЗ, докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и на свързаните с тях насрещни задължения се спира, а ако непреодолимата сила трае толкова, че кредиторът вече няма интерес от изпълнението, той има право да прекрати договора, като същото право има и длъжникът. В чл. 81, ал.1 и ал.2 от ЗЗД е предвидено, че длъжникът не отговаря, ако невъзможността за изпълнението се дължи на причина, която не може да му се вмени във вина, като обстоятелството, че длъжникът не разполага с парични средства за изпълнение на задължението, не го освобождава от отговорност.

В процесния случай не се спори, че наемодателят е дружество със 100 % държавно участие, като едноличен собственик на капитала е държавата, представлявана от министъра на културата. Не се спори, че ищецът е изпълнил своето задължение за предаване на имота, което се установява и от представения по делото приемо-предавателен протокол от 01.12.2019 г., изготвен между страните. Не се спори още, че наемателят не е заплатил претендираните от ищеца суми и че през исковия период договорът не е прекратен от която и да е от страните. Не се спори, че през процесния период, наемателят не е върнал имота на наемодателя. Не е спорно още, че по време на действието на наемния договор на територията на страната е обявено извънредно положение със Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците, в сила от 24.03.2020 г., но с обратно действие /с няколко изключения/ от 13.03.2020 г., като с оглед действието на посочения закон, разрешените дейности са били изчерпателно посочени в него, между които не попада осъществяваната от наемателя

дейност в имота, тъй като по същия е уговорено използването му по конкретно предназначение – като боулинг зала. В периода след 13.03.2020 г. до края на процесния период, за който е предявена претенцията, в съответствие с различните заповеди на министъра на здравеопазването е била забранена изцяло дейността на такъв тип игрални зали или е била разрешена при определен капацитет и часови мерки.

За да бъде ангажирана отговорността на ответника, следва да се направи извод относно наличието или липсата на непреодолима сила, породила неизпълнението на задължението за заплащане на наемната цена по договора, какви са последиците от това, както и приложим ли е изобщо институтът, предвиден в чл.306 от ТЗ по отношение на паричните задължения, каквото представлява задължението за плащане на наем.

По тези въпроси настоящият състав намира досежно периодите от 13.03.2020 г.-31.05.2020 г. и 28.11.2020 г.-28.02.2021 г., за които СГС е приел, че са налице форсмажорни обстоятелства, че действително такива са налице, като изцяло споделя изводите на съда в тази насока. Съдът обаче намира, че форсмажорни обстоятелства са налице и по отошениена останалата част от исковия период, доколкото е налице извънредна епидемична обстановка в РБ, която е отменена, считано от 01.04.2022 г. С оглед съдържанието на чл.306 от ТЗ, за да се приеме, че е налице непреодолима сила е необходимо да са осъществени следните елементи от фактическия състав, а именно: 1. настъпило обстоятелство, което да е възникнало след сключване на договора; 2. обстоятелството да е непредвидимо; 2. да се характеризира с непредотвратимост; 3. и да е с извънреден характер. В процесния случай, действително обявяването на извънредната епидемичната обстановка е непредвидимо и непредотвратимо към момента на сключване на договора за наем събитие, което дори при полагане грижата на добрия търговец не е могло да бъде взето предвид от страните по делото с оглед липсата на специални познания у тях. Както бе посочено по-горе, съгласно чл.306, ал.4 от ТЗ, докато трае непреодолимата сила изпълнението на задълженията по договора се спира. Противно на прието обаче от СГС, настоящият състав намира, че спирането на изпълнението на задълженията не е равнозначно на пълна недължимост на същите. В теорията е прието, че ако изпълнението закъснява по причина, за която длъжникът не отговаря, задължението по



правило не се прекратява. Кредиторът обаче не може да иска изпълнение. Изпълнението на задължението се спира ( чл.306, ал.4 от ТЗ), а длъжникът дължи престацията, след като причината за закъснението отпадне, като в този случай той не дължи обезщетение за вреди. В действителност през времето докато трае непреодолимата сила, страните не могат да искат изпълнение една от друга и спират да текат давностните срокове. *Ex lege* всяка от страните временно се освобождава от изпълнението на задълженията си по договора без да носи отговорност за това, например отговорност за неустойки за забава, за обезщетение, за лихва. Казаното обаче не означава, че страните се освобождават от своите задължения, те не се прекратяват за времето, през което трае непреодолимата сила, напротив, те продължават да съществуват, но страната се освобождава от тяхното изпълнение, като правната последица от това е, че страната, позовала се на непреодолима сила, не следва да понася неблагоприятните последици от неизпълнението, което непреодолимата сила е причинила. В подкрепа на този извод е и разпоредбата на чл. чл. 6в. от Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците, според която по време на извънредната епидемична обстановка и два месеца след нейната отмяна министрите, областните управители и ръководителите на други ведомства, предоставили под наем или за ползване имоти – държавна собственост, както и органите за управление на държавните предприятия и търговските дружества със 100 на сто държавно участие в капитала, предоставили под наем или за ползване техни имоти, или общинските съвети, предоставили под наем или за ползване имоти – общинска собственост, може да приемат решения, съответно да издадат заповеди, за намаляване размера на вноските за наем и за ползване или за освобождаване от заплащането им изцяло или частично от физически и юридически лица – наематели или ползватели, които са ограничили или преустановили дейността си в имота вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредната епидемична обстановка. След като законодателят е предвидил възможност наемната цена да бъде намалена или опростена изцяло или частично, в случаите, в които наемателите на посочените помещения са преустановили или ограничили дейността си , вследствие на мерките за преодоляване на пандемията, то не може да се приеме, че автоматично по силата на чл.306, ал.4 от ТЗ съществуването на

задълженията за заплащане на наем отпадат. Разпоредбата на чл. 6в установява специфично основание за погасяване на вземанията. Законът оправомощава съответните органи да издават посочените в разпоредбата актове при наличието на изброените материалноправни предпоставки, а именно: 1) да е сключен договор за възмездно отдаване на ползването на държавен или общински имот, който да е действал в периода на извънредното положение, 2) през този период наемателят или ползвателят да е ограничил или преустановил дейността си в същия имот, вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредното положение; 3) да са дължими парични плащания от наемателя или ползвател за периода на извънредното положение и/или два месеца след неговата отмяна, само спрямо които може да се постанови пълно или частично освобождаване. Единственият обоснован извод, който може да се наложи е, че предвид обстоятелството, че се опрощават само съществуващи задължения, то в случай че липсва такова изрично опрощаване, задълженията се дължат на общо основание, въпреки наличието на непреодолима сила. В подкрепа на изложеното е и цитираната от СГС по повод възражението на ответника за недължимост на лихва за забава разпоредба на чл. 6 от Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците, съгласно която до два месеца след отмяната на извънредното положение при забава за плащане на задължения на частноправни субекти, длъжници по договори за кредит и други форми на финансиране, предоставени от финансови институции по [чл. 3 от Закона за кредитните институции](#), с изключение на дъщерните дружества на банките, включително когато вземанията са придобити от банки, финансови институции или трети лица, не се начисляват лихви за забава и неустойки, задължението не може да бъде обявено за предсрочно изискуемо и договорът не може да бъде развален поради неизпълнение. Видно от предвидената мярка за облекчаване положението на посочената категория длъжници е, че същите не се освобождават от задълженията си по изброените облигационни правоотношения, а се освобождават от последиците на неизпълнението, като задължението съществува, но не може да бъде обявено за изискуемо, нито за лихвоносно поради забава. От това следва, че при настъпили форсмажорни обстоятелства, длъжникът, позовал се на същите и уведомил насрещната

страна по облигационното правоотношение за тях, е освободен от изпълнението на задълженията си, но не и от тяхното съществуване, т.е. след отпадане на непредвиденото и непреодолимо обстоятелство, ако задължението е от такъв характер, че може да бъде изпълнено, макар и със забава, то същият дължи изпълнение.

На следващо място, досежно доводите на ответника, че имотът не е ползван по предназначение, поради което не дължи наем, настоящият състав изцяло споделя трайната и безпротиворечиво установена съдебна практика, съгласно която наемателят дължи заплащането на наемна цена за наетия недвижим имот и ако фактически не го е ползвал, след като наемният договор не е бил прекратен на основания, посочени в договора, или уредени от закона. В този смисъл е Решение № 97 от 23.07.2013 г. на ВКС по т. д. № 73/2012 г., I т. о., ТК, в което е посочено още, че фактическото държане на наетата вещ, целите, начина и други обстоятелства относно ползването, биха имали значение относно правото на наемателя да прекрати или развали договора, но са ирелевантни за отговорността му за заплащане на наемната цена, ако облигационното отношение не е прекратено. В този смисъл, доколкото по делото не се твърди, договорът да е прекратен от наемателя или наемотателя, то „Галакси Боулинг София“ ЕООД дължи заплащане на договорената наемна цена. Последният не се е позовал и на разпоредбата на чл.306, ал.5 от ТЗ за прекратяване на договора, видно от представените по делото доказателства.

Следва да се изтъкне, че настоящата инстанция намира за неправилни изводите на СГС, че след като наемателят не може да извлече полза от наетия имот, а наемотателят, поради настъпилото събитие от извънреден характер, не е в състояние да изпълни задължението си да осигури необезпокояването на ползване на наетия обект, съгласно договорното му предназначение, плащането на наем за периода на действие на непреодолимата сила би било несъответно на принципа за добросъвестност и справедливост в търговските отношения. На първо място САС счита, че наемотателят не е във виновно неизпълнение на задължението си да осигури необезпокояването на ползване на имота. Издаването от министъра на здравеопазването на заповедите, налагащи ограничения в работата на конкретен тип обекти, които заповеди са представени по делото, не може да му се вмени във вина. За ищеца те също са непредвидено обстоятелство. Следва да се отбележи, че съгласно практиката

на ВКС (Решение № 209 от 2.12.2013 г. на ВКС по т. д. № 825/2012 г., II т. о., ТК), при неизпълнение от страна на наемодателя да осигури безпрепятственото ползване на вещта от наемателя по нейното договорно предназначение в продължение на целия период на договора, наемателят има право на съразмерно намаляване на цената или да развали наемния договор-чл. 230, ал. 2 ЗЗД, обстоятелства, които не се установяват по делото.

На следващо място, ответникът не е освободил наетото помещение при настъпилите нови обстоятелства, довели до финансова невъзможност за плащането на наема, поради което не може да се приеме, че същият не е ползвал имота, поради което и не дължи наемната му цена. Действително доходите на дружеството са били в размер на 0 лв. за периодите на преустановяване на дейността или е констатиран значителен спад във финансовите му постъпления, но това не може да доведе до освобождаването му от задължение за плащане. Съгласно Определение № 19 от 26.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 2259/2020 г., IV г. о., ГК, постановено по реда на чл.288 от ГKK, в случаите, когато престацията е още възможна, но не може да се осъществи от длъжника поради неблагоприятно променени след сключването на договора обстоятелства, е налице стопанска непоносимост, но на нея длъжникът може да се позове, само ако той не я е причинил виновно и не е могъл да я предвиди при сключване на договора. За стопанската непоносимост ВКС приема, че тя следва да се схваща като неоправдано запазване на договора, когато в резултат на необратими икономически промени, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят при неговото сключване, е настъпило такова значително разминаване в насрещните престации, при които въпреки интереса на кредитора, длъжникът не може да бъде принуждаван да спазва условията му. Не е налице непреодолима сила, когато изпълнението е възможно, но поради изменение на икономическата конюнктура би довело до несправедливо ощетяване на едната страна. Не съществува колебание в съдебната практика, че възражението по чл. 81 ЗЗД се различава като способ за защита от потестативното право да се иска изменение или прекратяване на договора по реда на чл. 307 ТЗ, както и че стопанската непоносимост следва да се предяви с иск. Различни са предпоставки за хипотезите по чл. 306 и чл. 307 ТЗ, които длъжникът следва да установи в производството, съответно да ги заяви по надлежния ред. В същото решение е прието, че при приложението на чл. 81,

ал. 2 ЗЗД е налице субективна, а не обективна невъзможност по смисъла на чл. 81, ал. 1 ЗЗД. Не е обективна невъзможността, ако задължението може да се изпълни поначало, но в конкретния случай изпълнението не може да се осъществи само от длъжника. Относно паричните престации обаче, законът не освобождава длъжника от отговорност, дори в случай че е налице обективна невъзможност да изпълни. В практиката си (решение № 90 по гр. д. № 3526/2008 г., IV г. о., решение № 240 по т. д. № 259/2011 г., II т. о., решение № 283 по т. д. № 2951/2017 г., II т. о., и решение № 88 по т. д. № 834/2017 г., II т. о) ВКС приема, че когато невъзможността е обективна и невиновна, тя не може да се вмени във вина на длъжника. В процесния случай обаче, целта на ответника е да обоснове наличието на обективна невъзможност за изпълнение на договора, каквато нито фактическа, нито правна се установява.

В заключение и само като допълнение следва да се посочи, че според чл.307 от ТЗ, съдът може по искане на една от страните да измени или да прекрати договора изцяло или отчасти, когато са настъпили такива обстоятелства, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят, и запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността. В Решение № 240 от 12.09.2013 г. на ВКС по т. д. № 259/2011 г., II т. о., ТК е прието, че стопанската непоносимост е неоправдано запазване на договора, когато в резултат на необратими икономически промени, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят при неговото сключване, е настъпило такова значително разминаване в насрещните престации, при които въпреки интереса на кредитора, длъжникът не може да бъде принуждаван да спазва условията му. В решението е разгледана хипотеза, при която поради изменения на икономическата конюнктура, които страните по договора не са могли и не са били длъжни да предвидят, е настъпил спад в икономическите резултати на търговеца, довели до невъзможност за заплащане на наемната цена. Съдът е приел, че са налице предпоставките на чл.307 от ТЗ за прекратяване на договора, доколкото изменението на условията по него не е причинена от никоя от страните, а запазването на правоотношението е противно на справедливостта и добросъвестността поради нарушена еквивалентност на престациите при конкретния договор, тъй като изпълнението му е станало прекомерно обременително или почти разорително за наемателя като страна по него. Това нарушаване на еквивалентността е и недобросъвестно, тъй като е в

противоречие с общоприетите критерии за честност и почтеност, т.е. запазването на облигационната връзка е социално неоправдано, тъй като въпреки интересът на кредитора длъжникът не следва да бъде принуждаван да продължава да спазва условията му. Съдът намира, че с такава законова възможност е разполагал и ответникът по настоящото дело, но не се е възползвал от нея, поради което същият не може да се счита за освободен от задължението за заплащане на наемната цена.

В процесния случай въззивната инстанция счита, че с оглед подписаното между „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД и „Галакси Боулинг София“ ЕООД Споразумение от 01.12.2020 г. страните са уредили отношенията си във връзка с последиците от настъпилата непреодолима сила, както за изтеклия вече период на договора за наем, така и занапред. При подписването на Споразумението, видно от неговото съдържание, страните са взели предвид новите обстоятелства, свързани с извънредната епидемична обстановка в Република България, поради разпространението на вируса Ковид -19, с оглед на което длъжникът не разполага с възможност отново да се позовава на непреодолима сила. Съдът намира, че ако страните са взели предвид настъпилото след сключване на договора събитие и са подписали споразумение към договора, то посоченото събитие не може да се квалифицира като непреодолима сила, доколкото споразумението е сключено при изменената вече обстановка, съобразена от тях. С оглед на това, възраженията на ответника в този смисъл са неоснователни.

На следващо място, съгласно чл. 1 от Споразумението, двете страни приемат за установено, че към 05.11.2020 г. наемателят дължи на наемодателя обща сума в размер на 69 675, 41 лв. с включен ДДС, в т. ч. наемна цена за месеците от март 2020 г. до месец ноември 2020 г. вкл., без да се посочва, че в сумата е включена индексация за месеците януари-март 2020 г., вкл. В теорията и съдебната практика категорично е прието, че признаването на вземането е изявление с удостоверителен характер или действие на носителя на задължението, с което той потвърждава категорично и недвусмислено съществуването на все още неизпълнено конкретно задължение към неговия кредитор. Признаването на вземането не е правопораждащ, правопроменящ или прекратяващ юридически факт. Целта на признаването е установяване на безспорност в отношенията между страните по конкретното правоотношение

чрез недвусмислено заявяване от страна на длъжника, че не се оспорва дълга, без да е необходимо от изявлението да се извежда намерение за изпълнение. Видно от съдържанието на споразумението е, че страните не са упоменали в дължимата от ответника сума да е включена индексацията на наемната цена за месеците януари-март 2020 г. Съгласно т. 2 наемната цена е временно намалена до 5 594, 41 лв. с ДДС за срок от 11 месеца. Предвидено в т.2 от Споразумението е, че за срок от 11 месеца наемателят ще заплаща ежемесечно сумата в размер на 11 928. 54 лв. с ДДС, от които 5 594, 41 лв. с ДДС за текущи задължения и 6 334. 13 лв. с ДДС за стари задължения по т. 1 от договора.

Въз основа на гореизложеното, настоящата инстанция намира, че с оглед сключения между страните договор от 19.11.2019 г. и Споразумение от 01.12.2020 г., съдържащо признание на задължението, ответникът „Галакси Боулинг София“ ЕООД дължи месечния наем за исковия период, т.е. както за периодите, в които е отпаднало действието на ограничителните мерки, наложени със заповеди на министъра на здравеопазването, така и за дните и месеците, когато ограничителните мерки са действали, а именно месеците април и май 2020 г., за периода 13.03.2020 г.-31.03.2020 г., за дни от 28.11.2020 г.-30.11.2020 г. и за периода 01.12.2020 г.-28.02.2021 г., за които периоди СГС е приел, че е налице непреодолима сила и е направил извод за недължимост поради спиране на изпълнението на договора. Доколкото със споразумението страните са уговорили плащане на сумата от 11 928.54 лв. с ДДС месечно за период от 11 месеца, то към датата на исковата молба са падежирали задължения за период от 6 месеца (декември 2020 г.-май 2021 г.), поради което съдът намира, че на основание Договора от 19.11.2019 г. и Споразумението към него, подписани между страните, „Галакси Боулинг София“ ЕООД дължи на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД сумата от общо 71 571,24 лв. с ДДС, ведно със законната лихва от датата на исковата молба до окончателното □ изплащане, която сума представлява сбор от вноски с настъпил падеж от месец декември 2020 г. до месец май 2021 г. по т.2 от Споразумението. С оглед на това искът се явява основателен до този размер, което налага да бъде присъдена допълнително в полза на ищеца сумата от 11 054,26 лв. В останалата част решението следва да бъде потвърдено.

В допълнение следва да се посочи, че съдът намира за неоснователни

възраженията на ответника, изложени във въззивната му жалба, че споразумението е подписано с твърдението за недължимост на наема за времето, през което не е упражнявал търговска дейност в наетия имот, че действителната воля на подписаното споразумение е фактически опрощаване на наемната цена за месеците април, май и юни 2020 г., чрез намаляване на наемната цена, което било крайно недостатъчно. Тези твърдения не се доказват от данните по делото, а и са извън предмета, доколкото намеренията на страните при сключването на договорите са ирелевантни. В заключение следва да се изтъкне, че вещото лице по ССЧЕ е установило, че ответникът е осчетоводил издадените фактури с посочения в тях размер, което представлява само по себе признание на задължението за плащане по тях и доказва неговото съществуване. (В този смисъл Решение №34 от 27.04.2016г., постановено по т.д. № 516 по описа за 2015г. на ВКС, ТК, Първо отделение).

За неоснователен въззивната инстанция намира иска за присъждане на сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена, съгласно чл.5.10 от Договора за наем за месеците януари-март 2020 г. включително. Както бе посочено по-горе, в подписаното между страните споразумение не е включена сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена за месеците януари-март 2020 г., поради което съдът изцяло споделя мотивите на СГС и на основание чл.272 от ГПК препраща към тях. С оглед на това, обжалваното решение в тази му част следва да бъде потвърдено.

За основателен настоящата инстанция намира искът за присъждане на сумата от 5 907, 45 лв., представляваща разходи за консумативни разноси за месец март и април 2021 г., доколкото по делото безспорно се установява, че такива са направени от страна на ответника. Това налага първоинстанционното решение да бъде потвърдено в тази му част.

По отношение иска за присъждане на сумата от 20 103,87 лв., претендирана с исковата молба като мораторна лихва за забава, на основание чл.5.13 от Договора за наем, съдът споделя виждането на първоинстанционния съд, че същата представлява неустойка за забава, а не мораторна лихва за забава. Законната регламентация предвижда, че при забава в изпълнението на парично задължение се дължи законната лихва. Тълкувайки волята на страните в чл.5.13 от Договора, САС споделя виждането, че уговореното в него представлява неустойка за забава.



Настоящият състав обаче счита, че страните са подписали Споразумението от 01.12.2020 г., с което са установили и преуредили отношенията си във връзка със сключения договор за наем, но от съдържанието на споразумението е видно, че в него не е посочено съществуването на задължение за заплащане на неустойка за изминалия вече период 01.03.2020 г.-11.2020 г. В исковата молба ищецът признава, че в качеството си на кредитор е направил „отстъпки, изразяващи се в намаляване на наемната цена и непретендирането на договорна лихва и неустойка вследствие на забавата“. С оглед на това, не може да се приеме, че ответникът дължи неустойка за посочения период. Щом страните не са включили в Споразумението като дължима от ответника сума и неустойка, считано от 01.03.2020 г., то следва да се приеме, че ищецът не може да търси такава на един по-късен момент, тъй като страните са установили отношенията и задълженията си.

По отношение неустойката за забава, претендирана за периодите след подписването на споразумението, следва да се изтъкне, че съгласно чл.8 от същото, всички клаузи от Договора за наем, които не противоречат на въведените със споразумението, остават в сила и без промяна. Както бе посочено по-горе, в чл. 6 от споразумението, страните са уговорили, че ако ответникът не изпълни задължението си в срок не по-късно от десет работни дни от месеца, следващ месеца, за който се отнасят задълженията, то ще дължи неустойка за неизпълнение в размер на 10% от дължимата сума. От това може да е направи единственият обоснован извод, че страните са предоговорили отговорността за забава, както и условията, при които ще следва да се понесат последиците от нея, като са уговорили неустойка от 10 % върху общия размер на дълга. Разпоредбата на чл.6 от Споразумението противоречи на клаузата на чл.5.13 от Договора, поради което по аргумент за противното, последната следва да се счита за преустановила своето действие, т.е. за неприложима. Доколкото ищецът претендира присъждане на сумата от 20 103,87 лв. на основание чл.5.13 от Договор за наем Н-00920/19.11.2019 г., а не на основание сключения Споразумение от 01.12.2020 г., то искът му се явява изцяло неоснователен. Това налага първоинстанционното решение да бъде отменено в частта, с която е уважена претенцията за сумата от 6051,69 лв. и искът да бъде отхвърлен в тази му част, а в останалата част решението следва да бъде потвърдено.

Само за пълнота на изложението следва да се изтъкне, че по отношение

възраженията на ответника за недължимост на неустойката, основани на чл. 6 от ЗМДВИП, съдът изцяло споделя мотивите на СГС за неприложимост на посочената разпоредба, поради което препраща на основание чл.272 от ГПК към тях.

На последно място по повод възражението, заявено от ответника за прихващане за сумата от 6 686, 91 лв., която е заплатил като депозит на ищеца, САС препраща към мотивите на СГС, които изцяло споделя. В договора страните са уговорили при какви условия наемодателят може да прихване задълженията на наемателя с платения от него депозит, като в случая, макар „Галакси Боулинг София“ ЕООД да твърди във въззивната си жалба, че договорът е прекратен и да представя доказателства в подкрепа на това, то последните не са приети от съда, поради настъпила за това преклузия и твърденията за тези обстоятелства не следва да бъдат взети предвид.

С оглед изложеното, настоящата инстанция намира за основателен иска за присъждане на сумата от 71 571,24 лв., представляваща наемна цена за периода 01.03.2020 г.-31.05.2021 г., за неоснователен иска за присъждане на сумата от 666,93 лв., представляваща индексация на наемната цена за месеците януари-март 2020 г., за основателна претенцията за присъждане на сумата от 5 907,45 лв., представляваща консумативни разходи за месец март 2021 г. и месец април 2022 г. и за изцяло неоснователен иска за присъждане на неустойка за забава в размер на 20 103.87 лв.

### **По разноските:**

С оглед изхода на спора, в полза на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД са дължими разноски в размер на 3 950.35 лв., сторени в производството пред СГС, а в полза на ответника- 801.13 лв., като след извършена от съда компенсация на разноски, в полза на ищеца следва да се присъди сумата от 3 149.22 лв.

В полза на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД дължими за производството пред САС са разноски в размер на 349,66 лв., а в полза на „Галакси Боулинг София“ ЕООД- 121,03 лв. След извършена от съда компенсация на разноските, ответникът следва да бъде осъден да заплати в полза на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД сумата от 228.63 лв. разноски са производството пред

настоящата инстанция.

Воден от горното съдът:

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение №389 от 14.04.2022 г., постановено по т.д.№1165/2021 г. по описа на съда, СГС, ТО, VI-18-ти състав **В ЧАСТТА**, с която е отхвърлен иска за разликата над 60 516,98 лв. до 71 571,24 лв. представляваща наемна цена за периода от 01.03.2020г. до 31.05.2021г. по договор за наем №920/19.11.2019г., сключен между „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД и „Галакси Боулинг София“ ЕООД, както и **В ЧАСТТА**, с която „Галакси Боулинг София“ ЕООД е осъдено да заплати на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД сумата от 6 051,69 лв., представляваща обезщетение за забавено изпълнение на задължението за главница по чл. 5.13 от договора за наем за периода от датата на падежа на всяко от вземанията с първа начална дата -05.03.2020г. до 17.06.2021 г., както и в частта относно разноските **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ОСЪЖДА** „Галакси Боулинг София“ ЕООД, ЕИК 201060591, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Славянска“ №29, ет.4, да заплати на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД, ЕИК 201570119, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „България“ №1, главна сграда на НДК, сумата от 11 054,26 лв., представляваща наемна цена за периода от 01.03.2020г. до 31.05.2021г. по договор за наем №920/19.11.2019г. и Споразумение от 01.12.2020 г, ведно със законната лихва върху присъдената сума от датата на исковата молба – 25.06.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОТХВЪРЛЯ** иска, предявен от „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД, ЕИК 201570119, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „България“ №1, главна сграда на НДК, против „Галакси Боулинг София“ ЕООД, ЕИК 201060591, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Славянска“ №29, ет.4, да заплати сумата от 6 051,69 лв., представляваща обезщетение за забавено изпълнение на задължението за главница по чл. 5.13 от Договор за наем Н-00920/19.11.2019 г. за периода от датата на падежа на всяко от вземанията с първа начална дата -05.03.2020г. до 17.06.2021 г.

**ПОТВЪРЖДАВА** решението в останалата му част.

**ОСЪЖДА** „Галакси Боулинг София“ ЕООД, ЕИК 201060591, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Славянска“ №29, ет.4, да заплати на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД, ЕИК 201570119, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „България“ №1, главна сграда на НДК, след компенсация сумата от 3 149.22 лв., представляващи разноски, сторени в производството пред СГС.

**ОСЪЖДА** „Галакси Боулинг София“ ЕООД, ЕИК 201060591, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Славянска“ №29, ет.4, да заплати на „Национален дворец на културата- конгресен център София“ ЕАД, ЕИК 201570119, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „България“ №1, главна сграда на НДК, сумата от 349,66 лв. разноски, сторени производството пред настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му при условията на чл. 280, ал. 1 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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