

# РЕШЕНИЕ

№ 18696

гр. София, 14.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 172 СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА**

при участието на секретаря **МОНИКА В. АСЕНОВА**  
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА** Гражданско дело № 20211110158903 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба, уточнена с молба от 14.09.2022 г., подадена от „С. и.“ ЕАД срещу А. д. "В., У. и п.", с която са предявени по реда на чл. 422 ГПК обективно кумулативно съединени положителни установителни искове с правно основание по чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД и иск по чл. 92 ЗЗД.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърдение относно наличието на наемно правоотношение с ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“, съставено от съдружниците А. д. "В., У. и п." и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД, всеки от които участва в дружеството при 50% дялово участие.

По силата на сключен договор за наем от 30.11.2012 г. ищецът, в качеството му на наемодател, предоставил на дружеството за временно и възмездно ползване офиси, находящи се в сграда № 4 на Административен и търговски център с адрес: адрес, представляващи офис № 1 и офис № 2, разположени на първи етаж, офиси № 3, 4, 5, 6 – втори етаж, офиси № 11, 12, 13, 14 – четвърти етаж, офиси № 19, 20, 21 – шести етаж, заедно с пет броя подземни паркоместа, разположени на второ ниво с № 39, 41, 52, 55, 56.

Въз основа на сключен договор за наем от 30.11.2012 г. било предоставено в полза на наемателя и ползването на магазин № 14, с площ от 24,22 кв.м.,находящ се на партерния етаж в процесната сграда. Твърди, че наемните правоотношения са прекратени, считано от 14.01.2021 г., като с приемо – предавателен протокол от 18.01.2021 г. било предадено и държането върху посочените обекти.

Навеждат се доводи относно липсата на изплащане на дължими месечни наемни вноски от страна на наемателя, което обусловило начисляването и на неустойка за забава, уговорена между страните в чл. 17 от процесните договори, която била в размер на 0,5 % върху стойността на всяка изискуема наемна вноска, начислявана за всеки просрочен ден, считано

от датата на падежа.

Изложени са доводи, че наемателят не е заплащал редовно и консумативните разходи за ползването на процесните обекти.

Поддържа, че за задълженията, произтичащи от дейността на неперсонифицирани дружества, отговорност носят техните съдружници, при съобразяване на дяловото им участие.

В тази връзка, твърди че отговорността на ответника в настоящото производство следва да бъде ангажирана с оглед погасяването на изискуемите задължения по посочените наемни правоотношения с дружество.

Ищецът сочи, че разполага с издадената в негова полза заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 10033/2021 г. по описа на Софийски районен съд, 172 с-в, срещу която ответникът е възразил. Ето защо моли съда да признае за установено, че ответникът му дължи изплащането на непогасените задължения по сключените договори, при съобразяване на дяловото му участие, в размер на 50 %, в ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“, както следва: 1/ 5061,16 лева, представляващи изискуеми наемни вноски за предоставеното възмездно ползване на офисите, ведно с пет броя подземни паркоместа, предмет на сключения договор, за периода 01.11.2020 г. – 08.12.2020 г.; 2/ 13 329,69 лева – неустойка за забава на плащане на наемни вноски за периода от месец март 2020 г. до месец декември 2020 г.; 3/ 978,85 лева – незаплатени консумативни разходи за потребена електроенергия в обектите, предмет на процесните договори за наем; 4/ 312,21 – незаплатени наемни вноски за ползването на магазин № 14 за периода 01.11.2020 г. – 08.12.2020 г.; 5/ 1004,60 – неустойка за забава за плащане на наемните вноски за ползването на обект – магазин № 14 за периода от месец март 2020 г. до месец декември 2020 г. Претендира изплащането на мораторно обезщетение върху стойността на дължимите наемни вноски и консумативни разходи, считано от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК до окончателното погасяване на дълга.

Обективира искане за разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който е взел становище относно неоснователността на предявените искиви претенции. Потвърждава наличието на сключените наемни правоотношение между ищеца и ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“. Позовавайки се на въведеното в страната извънредно положение, вследствие на настъпилата пандемична обстановка, сочи, че доколкото дружеството не е успяло да използва ефективно предоставените за временно ползване обекти, с молба от 14.04.2020 г. е подало искане, отправено до наемателя, за корекция на наемните цени. В тази връзка, навежда доводи относно намаляването на обема на работа на дружествата, участващи в състава на наемодателя, съответно наличието на спад в приходите с повече от 50 %, което било основание за заплащане на половината от наемната цена по процесните договори, съгласно Решение № 136 на СОС по протокол № 11 от 16.04.2020 г.

С писмо с изх. № СИ-03-276/07.07.2020 г. ищецът уведомил дружеството, че не приема твърденията относно наличието на спад в приходите на дружеството, поради което оспорва правото му да иска намаляване на наемните цени съгласно посоченото Решение на Столичен общински съвет. Поддържа, че отказът е бил неоснователен, както и че за периода

от 13.03.2020 г. до 09.12.2020 г., който съвпада с обявената пандемична обстановка в гр. София, наемодателят е следвало да изплаща наемните вноски в размер на 50 % от цената, предвидена в договора. Излага аргументи в подкрепа на твърдението за неоснователността на исквете за неустойка, като счита същата за прекомерна и противоречаща на добрите нрави. Твърди, че дължимите консумативни разходи за обектите са заплатени, както и наемните вноски, за които е било налице частично плащане. Моли съда да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

С постъпило по делото писмено становище по отговора на исквата молба ищецът поддържа предявените искиви претенции, като оспорва наведените от ответника твърдения, както и наличието на основания за намаляване на дължимите наемни вноски по аргумент на Решение № 136 по протокол № 11 от 16.04.2020 г. на Столичния общински съвет.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Като безспорни в отношенията между страните следва да бъдат отделени обстоятелствата относно наличието на наемно правоотношение между „С. и.“ ЕАД и ДЗЗД „Е. Е. Д. С. с предмет временно и възмездно предоставяне на ползването на процесните обекти в полза на дружеството, както и обстоятелство че ответникът е съдружник в ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“ при 50 % дялово участие, считано до 09.12.2020 г.

I. По отношение на исквете с правно основание по чл. 422 ГПК вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД:

Между страните е безспорно, а и от представените оп делото до доказателства се установява, че с договор за наем от 30.11.2012 г., ищецът е предоставил в полза на ответното дружество ползването на офиси в сграда № 4 на Административен и търговски център с адрес: адрес, с обща застроена площ от 551,02 кв.м., заедно с 8,44 % ид. части от общите части на сградата, разположени на първи, втори, четвърти и шести етаж, представляващи офиси № 1 и № 2 (първи етаж), офиси № 3, 4, 5, 6 (втори етаж), офиси № 11, 12, 13, 14 (четвърти етаж) и офиси № 19, 20, 21 (шести етаж), заедно с пет броя подземни паркоместа на второ ниво с № 39, 41, 52, 55, 56, с обща застроена площ от 78,41 кв.м., ведно с 0,75 % ид. части от общите части на сградата и маневреното хале.

По силата на сключен договор за наем с дружеството от 30.11.2012 г., ищецът е предоставил възмездното и временно ползване и на обект – магазин № 14, с площ от 24,22 кв.м., заедно с 0,30 % ид. части от общите части на сградата, находящ се на партерен етаж в сграда № 4 в Административен и търговски център с адрес: адрес.

Спорни в отношенията между страните са обстоятелствата относно наличието на незаплатени от страна на наемодателя наемни вноски във връзка с използването на процесните обекти, както и наличието на основания за редуциране на дължимите наемни възнаграждения.

1. По иска относно дължимата наемна цена по договора за предоставянето на ползването на обектите, представляващи офиси и подземни паркоместа в процесната сграда за периода 01.11.2020 г. – 08.12.2020 г.:

Ищецът претендира сума в размер на 5061,16 лева, представляваща дължимите наемни

вноски за ползването на предоставените обекти в периода 01.11.2020 г. – 08.12.2020 г. Съгласно чл. 4 от договора за наем, наемателят е задължен за заплащането на месечна наемна вноска в размер на 5400 лева без ДДС. В настоящия случай наемател по договора е гражданското дружество, чийто права и задължения се придобиват от съдружниците, които действат в рамките на гражданското съучастие. Предвид обстоятелството, че ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“ представлява неперсонифициран субект, който не е самостоятелно юридическо лице, следва че страна по сделките с трети лица не е гражданското дружество, а отделните съдружници. Безспорно в отношенията между страните е, че в състава на дружеството вземат участие ответникът в настоящото производство, както и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД, при равно дялово участие. Имуществото на обединението, създадено по ЗЗД, се състои от имуществото на отделните съдружници, които отговарят към трети лица за съвместно поетите от тях задължения при условията на разделност. Посоченото обстоятелство е съобразено от ищеца, който претендира процесните вземания от ответника в размер на ½ част от общия дълг.

Съгласно решение № 131 от 21.03.2014 г. по т. д. № 1121/2011 г., Т. К., I Т. О. на ВКС при гражданското дружество правата и задълженията се придобиват от съдружниците, които действат в рамките на гражданското съучастие. Страна по сделките с трети лица не е гражданското дружество, а отделният съдружник, респ. съдружници.

Следователно страна по сделката с ищеца в качеството му на наемател не е гражданското дружество, а отделните съдружници, влизащи в корпоративния му състав - А. д. "В., У. и п." и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД.

С т. 2 от Решение № 136 по Протокол № 11 от 16.04.2020 г. на СОС е прието, че лицата, страни по действащи договори за наем на общински нежилищни имоти, сключени с кмета на Столична община, респективно с кметовете на райони, преди 13 март 2020 г., за които е налице спад на приходите от продажби, в резултат на въведените противоепидемични мерки на територията на Република България, в частност на територията на Столична община, заплащат наемна цена в намален размер, съобразно предвиденото в това решение, за срок не по-дълъг от срока на действие на въведените противоепидемични мерки.

За периоди, за които лицата представят изискуемите по решението документи за потвърждаване на спад на приходите от продажби, в резултат на въведените противоепидемични мерки, заплащат наемна цена в намален размер, с фиксирана отстъпка от 20 % или 50 %, съобразно предвиденото в това решение, за срок не по-дълъг от срока на действие на въведените противоепидемични мерки.

Размерът на фиксираната отстъпка зависи от това в какви предели е настъпил спада в приходите им от продажби - ако е в границите на 20% до 50% от оборота за съответния месец от периода на действие на въведените противоепидемични мерки на територията на Република България, в частност на територията на Столична община - фиксирана отстъпка от наемната цена от 20%; /т.7.1 от Решението/, а при спад с над 50% от оборота за съответния месец от периода на действие на въведените противоепидемични мерки на територията на Република България, в частност на територията на Столична община - фиксирана отстъпка от наемната цена от 50% /т.7.2 от Решението/.

Органът на местното самоуправление е предвидил и по какъв начин се доказва спада в приходите от продажби, а именно наемателите, регистрирани по ДДС/ каквито са съдружниците в процесното гражданско представят - справка декларация по чл. 125 ЗДДС или извлечение от дневника за продажбите по чл. 124 ЗДДС, за периода на извънредното положение и за същия период 2019 г, както и декларация по образец/т.9.1 и т.9.2 от Решението/.

В случая ищецът е отказал да приеме, че са налице предпоставките за намаляване размера на дължимата наемна цена, тъй като е приел, че "от извършен подробен анализ се установява, че за м. март 2020 г. в сравнение с м.март 2019г. има увеличение на приходите от 204.35% на ДЗЗД Е. Е. Д. С.", за което си становище е уведомил представляващия дружеството - В. У., с писмо с изх. № СИ-03-276 от 07.07.2020 г. За да формира тази преценка С. и. ЕАД е изследвал справка декларация по чл. 125 от ЗДДС за м. март 2020 г., отразяваща резултатите от съвместната дейност на съдружниците в ДЗЗД-то /страна по договора за наем със С. и. ЕАД/, видно от обективизираното в цитираното писмо.

Следователно като доказателства за наличие на основанията по т. 2 от Решението на СО за намаляване на размера на наемната цена, съгласно изискването на т.9.2 от Решението на СОС са представени справки декларации по ДДС на гражданското дружество ДЗЗД Е. Е. Д. С.", за относимите периоди на 2019г. и 2020 г.

На база на тази декларация и С. и. ЕАД е приел, че не е налице и спад в приходите, напротив - има увеличение на приходите с 204.35 % за месец март 2020 г. в сравнение с месец март 2019г.

Такова е и заключението на вещото лице по допълнителната ССЕ /таблица, озаглавена ДЗЗД Е. Е. Д. С. на стр. 205 от делото/.

По делото няма данни да е представена справка -декларация по ЗДДС, касаеща двете дружества, влизащи в състава на гражданското дружество, нито такава да е изискана от наемадателя.

А съгласно заключението от ССЕ и двете дружества, влизащи в състава на ДЗЗД Е. Е. Д. С.", - А. д. "В., У. и п." и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД, са имали спад на продажбите с повече от 50 % в периода от м.март до м.юни, включително и месец август 2020 г. спрямо същия период на 2019г., видно от изявлението на вещото лице по ССЕ /стр. 205 от делото/.

Както се посочи по-горе, съгласно утвърдената съдебна практика страна по сделките с третите лица не е гражданското дружество, което е неперсонифициран субект, а дружествата, влизащи в състава му. Следователно от значение за упражняване правото да се иска намаляване на наемната цена е обстоятелството дали двете дружества, влизащи в състава на Е. Е. Д. С.", - А. д. "В., У. и п." и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД, са реализирали в изискумите предели 20-50 %, спад в приходите си за съответните месеци, през които са въведени противоепидемични мерки в сравнение със същия период през 2019г., която предпоставка е налице в случая, видно от заключението от ССЕ.

Действително по делото не се установява представляващия дружеството - В. У. /При постигната договореност за представителство, действията следва да бъдат извършени от представителя - съдружник, който изразява съгласие от името на всички съдружници за

сключване на договора, пораждащ права и задължения за тях (решение № 1014/99 г. на ВКС-решение № 469 от 06.07.2010 г. по гр. д. № 410/2009 г., Г. К., III Г. О. на ВКС)/, да е представил справки декларации за относимите периоди, касаещи двете дружества А. д. "В., У. и п." и „Е. Е. Д. К.“ ЕООД, нито път има доказателства такива справки да са изискани от ищцовото дружество.

Напротив, както се установи по-горе С. и. ЕАД е изследвал справка декларация по чл. 125 от ЗДДС за м. март 2020 г., отразяваща резултатите от съвместната дейност на съдружниците в ДЗЗД-то /страна по договора за наем със С. и. ЕАД/, видно от обективизираното в писмо с изх. № СИ-03-276 от 07.07.2020 г./..

В случая по делото няма спор, че процесните имоти, предмет на договорите за наем, са общинска собственост, предоставени за управление на С. и. ЕАД като търговско дружество с общинско участие.

Според Закона за общинската собственост, Общинският съвет организира стопанисването, управлението и разпореждането с общинската собственост<sup>2</sup>. Това включва и имоти, които са предоставени за управление на предприятия, в които общината участва в капитала.

Столичният общински съвет предоставя за управление на "С. и." ЕАД имоти на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.72, ал.2 и чл.221, т.1 и т.2 от Търговския закон, чл.51б, ал.3 и ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.10, във връзка с чл.23, ал.1, т.1 и т.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

При осъществяване на правото си да управляват съответните имоти тези дружества следва да се ръководят не само от нормите на частното право, но и на публичното право, каквито са тези на Закона за администрацията и Закона за местното управление и местната администрация, доколкото осъществяват права на орган на местно управление и са обвързани от правните положения и принципи, регламентиращи дейността му в обществените отношения, в които участва.

Един от принципите, регламентиращ дейността на органите на местна администрация е този на предвидимост, както и принципа на информираност, съгласно чл. 2 от Закона за администрацията.

При осъществяване на своята дейност администрацията е длъжна да предоставя информация на гражданите, юридическите лица и органите на държавната власт по ред, определен със закон.

В случая процедурата по сключване на процесните договори за наем включва смесен фактически състав, носещ белезите на административн-правни и гражданско-правни елементи.

Наемодателят или лицето, чрез което той упражнява правата си по договора, следва да спазва принципите, регламентиращи неговата дейност като орган на местното самоуправление, включително и в процедурата по упражняване на право да се иска намаляване на наемната цена по договорите, да информира на срещната страна за това какви документи следва да представи, в случай, че са предствани неотнесими такива.

Ето защо обстоятелството, че в случая не са представени справки -декларации, касаещи двете дружества, а е представена такава, касаеща гражданското дружество, не води до извод за това, че описаното право не е надлежно възникнало, още повече, че предпоставките за неговото възникване са визирани в т. 2 от Решението на СОС и касаят обстоятелството дали ли е спад в приходите в рамките на 20-50%, а декларациите -справки по ЗДДС са форма за доказване на наличието на описаните предпоставки.

А в случая се установи, че е налице спад в приходите на двете дружества с повече от 50 % за са имали спад на продажбите с повече от 50 % в периода от м.март до м.юни, включително и месец август 2020 г. спрямо същия период на 2019г., видно от изявлението на вещото лице по ССЕ /стр. 205 от делото/, поради което съдът приема, че в полза на наемателя е възникнало правото да иска намаляване на наемната цена по договорите с 50%. за периода от м.март до м.юни, включително и месец август 2020 г. Тези месеци попадат в периоди, през които в страната са въвеждани последователно и непрекъснато противоепидемични мерки със Заповеди на Министъра на здравеопазването на Република България.

Вещото лице е дало заключение, че при намаление с 50% на наемните вноски за м.03, м.04, м.05, м.06, и м.08.2020 г. всички задължения за периода от 01.03.2020 г. до 09.12.2020 г. са погасени изцяло, непогасено е единствено вземането за мораторна неустойка до сумата от 588.79лв.

В случая общият размер на наемните вноски по двата договора възлиза на сумата от 58459.83лв., размерът на неустойките е 11332, общият размер на плащанията е 69203.04 лв., т.е. неплатеният остатък е 588.79лв. /видно от допълнителното заключение от ССЕ/.

С оглед изложеното исковете за заплащане на неизплатени наемни вноски по двата договора за наем като неоснователни подлежат на отхвърляне.

### 3. По иска относно дължимите консумативни разходи:

Ищецът твърди, че за извършените консумативни разходи за вода, топлинна енергия и част от разходите за електроенергия в ползваните от наемателя обекти, представляващи офиси и пет на брой подземни паркоместа в процесната сграда, предмет на сключения договор за наем от 30.11.2012 г. е извършено прихващане с внесения от наемателя гаранционен депозит на основание чл. 4, ал. 3 от договора. Сочи, че прихващането на дължимите консумативни разходи е реализирано в поредност, определена в чл. 9 от договора, като след извършеното прихващане останали непогасени вземания за потребената електроенергия в наетите обекти, която била в размер на 1957,69 лева. Остатъкът от непогасените вземания бил определен съгласно издадените фактури за месеците август, септември, октомври и ноември 2020 г., а именно фактура № 41807/17.09.2020 г., фактура № 42026/15.10.2020, фактура № 42340/13.11.2020 г. и фактура № 42582/15.12.2020 г. При съобразяване на дяловото участие на ответника в дружеството, счита че същият му дължи разходите за потребената електроенергия в размер на 978,85 лева.

Ответникът твърди, че е заплатил консумативните разходи за ползване на имота, като не е

ангажирал доказателства в подкрепа на изложеното твърдение.

За установяването на основателността на заявената от ищеца претенция по делото е допусната до изслушване допълнителна съдебно – счетоводна експертиза, от която е видно, че непогасените задължения за доставената и потребена електроенергия в посочените обекти възлиза на стойност 1957,69 лева, след съобразяване на извършеното от наемателя прихващане с внесения от наемателя гаранционен депозит. Съдът дава вяра на експертното становище, тъй като същото е ясно, конкретно и в съответствие с приложените от ищеца писмени доказателства, а именно дебитни известия за посочените периоди във връзка с наличието на непогасени консумативни разходи за електрическа енергия. Извършеното прихващане е в съответствие с чл. 9 от договора, при изпълване на средствата от внесения от наемателя гаранционен депозит в размер на 5400 лева. В тази връзка, доколкото отговорността на ответника е за половината от стойността на общия дълг, следва че същият дължи заплащането на посочените разходи в размер на 978,85 лева. /1957.69/2/.

Съгласно уточнителната молба от 14.09.2022 г. предмет на настоящото дело са единствено консумативните разходи във връзка с ползването на офисите, доколкото всички режийни разходи, касаещи ползването на магазин № 14 са прихванати от гаранционния депозит.

Като законна последица от уважаването на исковете, върху главниците е дължима и законната лихва, считано от датата на подаване заявлението за издаване на заповедта за изпълнение по чл. 410 ГПК – 19.02.2021 г. до окончателното изплащане на сумата., искането за присъждането на която е направено изрично в исквата молба.

II. По отношение на исковете с правно основание по чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД:

Съгласно разпоредбата на чл. 92, ал. 1 ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е необходимо те да се доказват. Правната норма определя неустойката като форма на договорна отговорност за причинените вреди от неизпълнение на договорно задължение, чийто размер е предварително уговорен от страните, като наред с това очертава и специфичните функции на неустоечното вземане – обезщетителна, свързана с преразпределяне на последиците от неизпълнението в тежест на неизправния длъжник, обезпечителна – за обезпечаване изпълнението на задължението и санкционна – в случаите, при които размерът на неустойката е по – голям от причинените вреди.

В тежест на ищеца е да докаже наличието на валидна неустоечна клауза, уговорена в сключените договори за наем, основанията за претендиране на акцесорно вземане за неустойка, както и размера на заявените претенции.

В тежест на ответника е да докаже правоизключващите отговорността му факти.

1. По иска за акцесорно вземане за неустойка, начислена върху незаплатените наемни вноски за предоставените обекти – офиси и подземни паркоместа по договора за наем от 30.11.2012 г.:

Съгласно чл. 4, ал. 5 от договорите за наем наемателят дължи заплащането на наемните вноски най-късно до пет число на текущия месец, за който се отнася наемната вноски.

В чл. 17, раздел VIII от процесния договор за наем на обектите, представляващи офиси и паркоместа, страните са договорили, че при забава на плащането на наемните вноски в

размера по чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят дължи неустойка в размер на 0,5 % върху наемната цена за всеки просрочен ден, считано до датата на прекратяване на договора. От допълнителното заключение от ССЕ, съобразявайки, че наемната цена възлиза на 50% за м.март, април, май, юни август 2020 г., се установява, че, че общият размер на наема по договора за наем на магазин № 14 възлиза на сумата от 4084.85лв., а размера на неустойката - на сумата от 791.82лв. Плащанията по този договор са в общ размер на 4835.52лв, т.е. непогасено е вземането за неустойка в размер на 41.15лв. /4876.67-4835.52лв./.

Общият размер на наема по договора за наема на офиси възлиза на сумата от 54374.98лв., а общият размер на неустойката се равнява на сумата от 10540.18лв. или общият размер на вземанията по този договор се равнява на сумата от 64915.16 лв., а общият размер на плащанията по него възлиза на сумата от 54367.52 или непогасеният остатък на вземането за неустойка се равнява на сумата от 547.64лв. или по двата договора общият размер на неплатената неустойка се равнява на сумата от 588.79 лв./547.64+41.15лв./, каквото е и заключението на ССЕ.

По договора за наем на магазин № 14 се установи, че непогасено е вземането за неустойка в размер на 41.15лв или този иск следва да се уважи за сумата от 20.57 лв. и се отхвърли за разликата до пълния претендиран размер от 1004.60 лв

По договора за наем на офиси се установи, че непогасено непогасеният остатък на вземането за неустойка се равнява на сумата от 547.64лв или този иск следва да се уважи за сумата от 273.82 лв.. и се отхвърли за разликата до пълния претендиран размер от 13329.69 лв.

С оглед направените от ответника възражения относно прекомерната стойност на претенциите за неустойка и противоречието на неустойните клаузи с добрите нрави, следва да бъдат взети предвид мотивите на Тълкувателно Решение от 15.06.2010 г. по тълк. д. № 1/2009 г., съгласно които съдът следи служебно за спазването на добрите нрави при иск за присъждане на неустойка. Според тълкувателното решение нищожна поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Преценката за нищожност поради накърняване на добрите нрави се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора, като ВКС изрежда примерно някои от критериите, които да бъдат използвани при преценката - размерът на задълженията, изпълнението на които се обезпечава с неустойка, дали изпълнението на задължението е обезпечено с други правни способи като поръчителство, залог, ипотека и др., вида на уговорената неустойка и вида на неизпълнение на задължението - съществено или за незначителна негова част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнение на задължението вреди. В тълкувателното решение изрично е посочено, че прекомерността на неустойката се преценява към момента на неизпълнение на договора, чрез съпоставяне с настъпилите от неизпълнението вреди. Само несъразмерност между главницата и неустойката към момента на неизпълнението не е основание за обявяването на клаузата за неустойка за нищожна. Липсата на уговорен краен предел и срок за начисляване на неустойката не я прави нищожна, доколкото и периодът, и размерът на неустойката, са последица единствено от

виновното бездействие на страната по договора.

В случая се установи, че размерът на неустойката представлява 0,05 % от наемната цена по договора за всеки просрочен ден до датата на прекратяването му. Съгласно Решение № 112 от 02.12. 2013 г. по описа на ВКС, II ТО, постановено по т. д. № 426/2012 г., когато е сключена абсолютна търговска сделка, по която страните или една от тях не е търговец, само нетърговецът може да се позове на прекомерност и да иска намаляване на неустойката по общия ред на ЗЗД. В настоящия случай следва да бъде изследвано съдържанието на презумпцията относно придобиване на търговско качество от лице, чиято дейност не е измежду изброените в чл. 1, ал. 1 ТЗ, но образува предприятие, което по предмет и обем изисква делата му да се водят по търговски начин. По отношение на търговеца по чл. 1, ал. 3 ТЗ са приложими изискванията за счетоводно отчитане по смисъла на ЗСч. Видно от данните в експертизата е, че ответникът е организирал дейността като търговско предприятие с оглед съставените отчети за приходи и разходи на дружеството и воденето на дневници по ЗДДС. Налице са основания за приемане, че в разглеждания случай ответникът не може да се позове на прекомерност и да иска намаляване на договорената неустойка по правилото на чл. 92, ал.2 ЗЗД, поради императивно установената с чл. 309 ТЗ забрана.

Според Решение № 88 от 22.06.2010 г. на ВКС по т. д. № 911/2009 г., I т. о., ТК, не е нищожна клауза за неустойка в търговски договори, уговорена без краен предел или фиксиран срок. Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави следва да се прави за всеки конкретен случай и то към момента на сключване на договора. Разпоредбата на чл. 26, ал. 1 предл. 3 ЗЗД намира приложение и при търговските сделки. В тази връзка, въпросът за накърняването на добрите нрави по отношение на уговорената неустойка следва да бъде решен чрез комплексна преценка не само на съдържанието на договорната клауза, но и при отчитане на други фактори, като свободата на договаряне, равнопоставеността между страните, функциите на неустойката, както и възможността неизправният длъжник сам да ограничи размера на неизпълнението, за да не се превърне неустойката в средство за неоснователно обогатяване. Накърняване на добрите нрави е налице, когато се нарушава правен принцип, който макар и да не е изрично формулиран законодателно, спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби, част от действащото право. Уговорката за неустойка би могла да е нищожна, като нарушаваща принципа на справедливостта, когато вследствие на заплащането ѝ ще бъде налице неравностойност на насрещните задължения по договора или неустойката ще излезе извън обезпечителните или обезщетителни функции, които са ѝ предадени от страните. С оглед формираните фактически и правни изводи съдът счита, че уговорената в процесните догори неустойка не противоречи на добрите нрави, доколкото е в съответствие с изначално установените ѝ функции. Предвид размера на акцесорното вземане, крайният срок, считано до който същото се начислява, а именно прекратяването на договора, както и с оглед възможността на ответника да влияе върху общата ѝ стойност като поправи виновното си бездействие, следва че наведените от ответника възражения са неоснователни. I

II. По отношение на разноските:

С оглед изхода от спора на ищеца следва да бъдат присъдени направените разноски

съразмерно с уважената част от предявените установителни искове, по аргумент на чл. 78, ал. 1 ГПК. По делото е представен списък с разноси по чл. 80 ГПК, като предвид тълкувателните разяснения, дадени с Тълкувателно решение № 4/2013г. на ВКС, ОСГТК, т. 12, съдът следва да се произнесе по разпределението на отговорността за разноси в заповедното и в исковото производство. Ищецът е обективирал искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, като на основание чл. 78, ал. 8 ГПК вр. чл. 25 от Наредба за заплащането на правната помощ, съдът определя същото в размер на 200 лева. При съобразяване на представените по делото писмени доказателства, следва че в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноси на обща стойност 66.02 лева.

Ответникът е обективирал искане за присъждане на разноси, като от представените по делото писмени доказателства за извършени разходи и при съобразяване на чл. 78, ал. 3 ГПК, следва да му бъдат заплатени разноси в размер на 277.26 лева. Съдът намира за неоснователно искането на ответника за определяне и присъждане на адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2 ЗАдв, доколкото липсват доказателства за осъществено процесуално представителство по пълномощие в полза на дружеството, както и наличието на сключен договор за правна защита и съдействие.

При проверка на представените от ответника писмени доказателства за извършени разходи в хода на производството, съгласно изготвения списък по чл. 80 ГПК, съдът установи, че ответникът не е представил доказателства за внесен депозит за вещото лице във връзка с назначаването на допълнителна съдебно – счетоводна експертиза по негово искане. В тази връзка, съдът следва да осъди ищецът да заплати по депозитна сметка на Софийски районен съд сума в размер на 323 лева за възнаграждението на вещото лице, а ответникът - 27 лв. - депозит за допълнителна ССЕ.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ исковете, предявени от С. и. “ЕАД, ЕИК ..”, на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД, срещу А. д. “В., У. и п.”, БУЛСТАТ .., дължи на „С. и.“ ЕАД, ЕИК .., за постановяване на решение, с което да бъде признато за установено в отношенията между страните, че А. д. “В., У. и п.” има задължение към „С. и.“ ЕАД, ЕИК .., за заплащане на възнаграждение по наемно правоотношение, обективирано в договор за наем от 30.11.2012 г., по силата на който е предоставено ползването на офиси в сграда № 4 на Административен и търговски център с адрес: адрес, с обща застроена площ от 551,02 кв.м., заедно с 8,44 % ид. части от общите части на сградата, разположени на първи, втори, четвърти и шести етаж, представляващи офиси № 1 и № 2 (първи етаж), офиси № 3, 4, 5, 6 (втори етаж), офиси № 11, 12, 13, 14 (четвърти етаж) и офиси № 19, 20, 21 (шести етаж), заедно с пет броя подземни паркоместа на второ ниво с № 39, 41, 52, 55, 56, с обща застроена площ от 78,41 кв.м., ведно с 0,75 % ид. части от общите части на сградата и

маневреното хале в полза на наемателя ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“, в чийто състав участва като съдружник ответникът в настоящото производство при 50 % дялово участие, в размер на 5061,16 лева без ДДС, представляващи дължимите наемни възнаграждения за периода от 01.11.2020 г. до 08.12. 2020 г., ведно със законната лихва за забава, считано от 19.02.2021 г. до окончателното погасяване на вземането, както и , възнаграждение по наемно правоотношение, обективизирано в договор за наем от 30.11.2012 г., по силата на който е предоставено ползването на магазин № 14, с площ от 24,22 кв.м., заедно с 0,30 % ид. части от общите части на сградата, находящ се на партерен етаж в сграда № 4 в Административен и търговски център с адрес: адрес в полза на наемателя ДЗЗД „Е. Е. Д. С.“, в чийто състав участва като съдружник ответникът в настоящото производство при 50 % дялово участие, в размер на 312,21 лева без ДДС, представляващи дължимите наемни възнаграждения за периода от 01.11.2020 г. до 08.12. 2020 г., ведно със законната лихва за забава, считано от 19.02.2021 г. до окончателното погасяване на вземането.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД, че А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., дължи на „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....., стойността на консумативни разходи във връзка с ползването на офиси в сграда № 4 на Административен и търговски център с адрес: адрес, по договор за наем от 30.11.2012 г. в периода от месец август до месец ноември 2020 г., съгласно уточнителна молба от 14.09.2022 г. в размер на 978,85 лева без ДДС, ведно със законната лихва за забава, считано от 19.02.2021 г. до окончателното погасяване на вземането.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД, че А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., дължи на „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....., неустойка за забава върху изискуемите наемни вноски за предоставените за временно и възмездно ползване обекти, представляващи офиси и паркоместа в процесната сграда, за периода от 14.05.2020 г. до 08.12.2020 г. в размер на 273.82 лв., като ОТХВЪРЛЯ иска за разликата над уважения размер до пълно предявения на стойност 13 329,69 лева като неоснователен.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД, че А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., дължи на „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....., неустойка за забава върху изискуемите наемни вноски за предоставения за временно и възмездно ползване обект, представляващ магазин № 14 в процесната сграда, за периода от 14.05.2020 г. до 08.12.2020 г. в размер на 20.57 лвлева без ДДС, като ОТХВЪРЛЯ иска за разликата над уважения размер до пълно предявения на стойност 1004,60 лева като неоснователен.

ОСЪЖДА А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., да заплати на „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....., извършените в производството разноски на стойност 66.02левалева, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....., да заплати на А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., извършените в производството разноски на стойност 277.26левалева, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА А. д. "В., У. и п.", БУЛСТАТ ..., да заплати по депозитна сметка на Софийски районен съд сумата от 27лв. -представляваща възнаграждение за вещото лице по допусната по делото допълнителна съдебно – счетоводна експертиза по искане на ответника.

ОСЪЖДА „С. и.“ ЕАД, ЕИК ....да заплати по депозитна сметка на Софийски районен съд сумата от 323лв. -представляваща възнаграждение за вещото лице по допусната по делото допълнителна съдебно – счетоводна експертиза по искане на ответника.

Препис от решението да се връчи на страните.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_