

# РЕШЕНИЕ

№ 249

гр. Бургас, 18.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ Търговско дело  
№ 20212100900351 по описа за 2021 година

Делото е образувано по повод исковата молба на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, с която е предявил обективно съединени осъдителни искове с правни основания чл. 79, ал. 1 във вр. с чл. 232 и чл. 92, 33Д против „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище гр. Несебър, за осъждането му да заплати на ищеца следните суми: 25 046,87 лева – наемна цена („Базов наем“) за периода 01.03.-22.07.2020 год.; 5827,16 лева – такса-услуги по фактури за периода м. март-м. юли 2020 год.; 2365,38 лева – такса за маркетингови разходи по фактури за периода м. април-м. юли 2020 год.; 227,24 лева – разходи за потребена електрическа енергия за периода м. април-м. юли 2020 год.; 74,67 лева – разходи за консумативи-комунални услуги за периода м. април-м. юли 2020 год.; 99,57 лева – разходи за отопление и за охлаждане на вода за периода м. април-м. юли 2020 год.; сума в размер от 6728,17 лева – сборна договорна неустойка (20 %-тна „наказателна лихва“) за забавено плащане на процесните главници за периода от датата, следваща падежа на всяка от процесните фактури, до 30.07.2021 год., всички суми дължими на основание писмен договор за наем от 16.02.2012 год., и 100 823,39 лева – договорна неустойка за периода 22.07.2020-02.08.2021 год., по т. 6. 5. и 6. 5. 1. от договора за наем, за предсрочното му прекратяване поради неизпълнението му от наемателя.

Срещу ответниците „ИТ Професионал“ ЕООД, със седалище гр. Несебър, и К. Г. С., от гр. Несебър, ищецът е предявил иск с правно основание чл. 135, 33Д, а в условие на евентуалност – и иск с правни основания чл. 26, ал. 1, предл. трето, и ал. 2, предл. пето, 33Д, за обявяване на относително недействителен спрямо ищеца на увреждащия го договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с Нотариален акт №\*\*\*/\*\*.\*.\*\*\*\* год., н. д.

№ \*\*\*/\*\*\*\* год. на нотариус рег. № 600, по силата на който ответното ЕООД е продало на ответника К. С. (м. на управителя и на едноличния собственик на капитала на дружеството-ответник) собствения си недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.386.2.1, находящ се в гр. Н., А. - \*, вх. \*, обект \*-\*, за сумата от 50 000 лева без ДДС.

Предмет на евентуалния иск е прогласяване нищожността на процесния договор за покупко-продажба на две самостоятелни основания – поради привидността на съглашението и поради противоречието му с добрите нрави (предвид ниската продажна цена, водеща до извод за липса на еквивалентност на насрещните престации), съгл. уточняващата писмена молба на ищеца от 28.04.2022 год.

Ответниците оспорват исковете като неоснователни; ангажират доказателства и молят за присъждане на деловодните разноски.

Липсата на процесуални пречки за съединяване на исковете, предмет на настоящото дело, е установена в мотивите на т. 2 от Тълкувателно решение № 2/09.07.2019 г. по тълк. д. № 2/2017 г. на ОСГТК на ВКС.

Съдът, след запознаване със становищата на страните, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал, като съобрази приложимите законово разпоредби, намира за установено:

По делото не се спори, че на 16.02.2012 год. между ищеца и ответното ЕООД е бил сключен писмен договор за наем, с нотариална заверка на подписите, по силата на който ищецът е предоставил на ответника ползването на недвижим имот – обект № 0.034, с приблизителна площ от 88.99 кв. м., находящ се в сградата в гр. Бургас, бул. „Янко Комитов“ № 6, предназначена за многофункционален търговско-развлекателен комплекс. Според т. 1. 1. от договора, точната площ на наетия обект ще бъде определена съобразно уговорена методика и посочена в протокола за предаване на вещта – такъв двустранен писмен протокол е съставен на 23.03.2012 год. и посочената в него площ възлиза на 89.32 кв. м., определена въз основа геодезическо заснемане и изготвена геодезична снимка (л. 218-220 по описа на делото).

В тежест на ответника-наемател са възложени заплащането на базов наем (25 евро на кв. м., без ДДС); подоходен наем (8 % от оборота, без ДДС, реализиран в обекта за всяка година); такса услуги (6 евро на кв. м., без ДДС); маркетингови разходи (1 евро на кв. м., без ДДС). Според т. 3. 10. 2. от приложение към договора, наемателят следва да заплаща и консумативите-комунални услуги за наетата площ, в т. ч. електроенергия, охлаждане и отопление на вода, определени на база показанията в индивидуалните измервателни уреди и тарифите на съответното дружество-доставчик.

Договорът е бил сключен като срочен, за период от 6 год., но е удължен до 15.05.2023 год., с допълнителни споразумения от 02.07.2013 год., 23.09.2015 год. и

21.11.2017 год.

Ищецът твърди, че поради неизпълнение на договора от страна на наемателя е прекратил (развалил) едностранно съглашението с писмо, получено от пълномощник на наемателя на 22.07.2020 год. Според ответника, това изявление на ищеца не е породило целеното действие, тъй като получателят на пратката не е представител на наемателя; фактът на получаване на писмото е безусловно признат в допълнителния писмен отговор на наемателя по настоящото дело.

По делото е представен Нотариален акт №\*\*\*/\*\*.\*\*.\*\*\*\* год., н. д. № \*\*\*/\*\*\*\* год. на нотариус рег. № 600, по силата на който ответното ЕООД е продало на ответника К. С. (м. на Т. С., управител и едноличен собственик на капитала на дружеството-ответник) собствения си недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.386.2.1, находящ се в гр. Н., А. - \*, вх. \*, обект \*-\*, за сумата от 60 000 лева. Ищецът твърди, че това разпореждане между ответниците накърнява интересите му на кредитор на „ИТ Професионал“ ЕООД, при съобразяване свързаността между купувача К. С. и управителя на дружеството-продавач.

С предявения в условие на евентуалност установителен иск по чл. 26, ЗЗД същата сделка е квалифицирана като нищожна от ищеца, тъй като е привидна и сключена в противоречие с добрите нрави.

По делото са изготвени и приети експертни заключения, неоспорени от страните, които съдят цени като обективни и компетентни.

При така изложената фактическа и правна обстановка съдят намира предявените осъдителни иски за доказани по основание. Валидното възникване на наемното правоотношение между страните-търговски дружества не е спорен факт, то се установява от писменото съглашение с нотариално заверени подписи, неоспорени по автентичност, съдържащо ясно обективизираната воля на контрахентите за съществените белези на договора по чл. 228, ЗЗД. Възражението на наемателя, че срокът на договора и анексите към него е само 3-годишен, е неоснователно, тъй като законното ограничение на чл. 229, ал. 1, ЗЗД не се отнася за търговските сделки, каквато представлява процесното наемно съглашение. Неоснователно е и възражението на ответника за липса на представителна власт за лицето, подписало съглашението от името на наемодателя – ищецът не се е противопоставил на това правно действие, нито се е позовал на такова обстоятелство, поради което е бил надлежно обвързан от договора. На следващо място, видно от заключението по счетоводната експертиза (отговор по въпрос 4), ответникът-ЕООД е заплащал наемната цена по същия договор за периода 01.04.2016-31.03.2020 год., сумите са приемани от ищеца, поради което следва да се приеме, че страните са обвързани с облигационния ефект на писменото съглашение.

С факта на сключване на договора за ищеца е възникнало задължението да предостави ползването на наетия обект, а за ответника-ЕООД – да заплаща наемната цена и консумативните разноси (чл. 232, ЗЗД). Неоснователно е възражението на ответника-

ЕООД, че издадени от ищеца фактури за наемната цена („Базов наем“) са за суми, неправилно определени по-голяма площ от записаната в т. 1. 1. на раздел „Специални условия“ в договора. В тази клауза на договора за наем ясно е посочено, че наемната цена е определена за квадратен метър, с „приблизителна площ от 88.99 кв. м.“ на търговския обект. Така записаната клауза недвусмислено сочи, че волята на страните е била да обвържат дължимата цена с реалната площ, предоставена на наемателя за ползване – именно с такава цел е извършено геодезическото заснемане и отразяването на резултата от него в протокола от 23.02.2012 год., за предаване на държането върху обекта – л. л 218-219 по описа на делото. По делото няма данни, че това заснемане е неправилно и не отразява реалната площ на обекта. В подкрепа на извода на съда е и фактът, че наемателят е заплащал наемната цена за предходен период и не се е противопоставял на определянето ѝ върху реалната по-голяма площ от 89.32 кв. м., а не върху приблизителната от 88.99 кв. м.

Съдът намира, че ищецът е бил изправна страна по наемния договор, тъй като е изпълнил задължението си за предоставяне ползването на обекта в състояние, отговарящо на целта на наемането му – чл. 230, ЗЗД. Въведените в страната ограничителни пандемични мерки след 13.03.2020 год., съгл. ЗМДВИПОРНСПП, не представляват непреодолима сила, а и те не са преградили възможността на наемателя да ползва обекта. Забраната на Министъра на здравеопазването на РБ за достъп на клиенти до търговския комплекс не влияе върху изправността на ищеца като страна по наемния договор, тъй като фактическата власт на наемателя върху обекта не е била отнета или ограничена, поради което и не е отпаднало задължението на наемателя да заплаща наемната цена и другите предвидени по договора разноски, свързани с ползването. С писмото си от 14.07.2020 год. наемателят е оспорил дължимостта на наемна цена за периода 13.03.-18.05.2020 год., но входирането на това писмо в деловодството на наемодателя и липсата на насрещен отговор-възражение от страна на ищеца не може да се квалифицира като съгласие за опрощаване на наемната цена за определен период. Данните по делото не сочат, че страните са постигнали съгласие за отричане дължимостта на наемните паричните задължения за какъвто и да е период от действието на договора. Наемодателят ясно е манифестирал волята си да получи дължимите наем, такси и консумативни разноски за времето на обявеното в страната извънредно положение – в писмото си с изх. № 425/02.04.2020 год. той недвусмислено е отбелязал, че плащането ще бъде отложено, но сумите остават дължими, т. е. не е извършено опрощаване. Вярно е твърдението на наемателя, че част от фактурите за наемната цена са съставени от ищеца извън срока по т. 4. 1. 2. от договора, но това обстоятелство не променя и не погасява паричното задължение на контрахента-наемател, нито сочи на отказ от наемателя да получи наема. Неосчетоводяването на съставените фактури при получателя, както и неполучаването на някои от тях, също не води до извод за неоснователност на исковете, тъй като основанието за плащане е доставката на услугата, а не надлежното съставяне на фактура за нея (1064-2003-I ГО на ВКС).

Неоснователно е възражението на ответника за ненадлежно извършена от ищеца индексация на дължимите суми за наемна цена и за маркетингови разходи. Тази договорна

клауза, влияеща върху размера на паричния дълг на ответника-ЕООД, е уговорена с т. 3. 3. от Приложение „Г“ към договора за наем (л. 24 по описа на делото), но упражняването на правото не зависи от съгласието на наемателя, нито като условие за възникване на новото, увеличено задължение е въведено уведомяването на контрахента. Това обстоятелство – уведомяването – има значение само за датата, от която ответникът дължи новия размер на сумата, но плащането на индексирани суми не отпада за минал период – вж. т. т. 3. 3. 2. от Приложение „Г“. Уведомяването за индексацията е извършено в настоящия съдебен процес, с връчване на първоначалната и допълнителна искови молби и приложенията към тях, тъй като няма доказателства за по-ранно уведомяване (не е ясно дали и кога писмото на ищеца от 26.02.2020 год. е получено от адресата си). Индексацията е уговорена като автоматично проявяваща действието си клауза, изменяща размера на наемната цена и на маркетинговите разходи от 01.01. на всяка календарна година. Тази договорна клауза не противоречи на закона или на добрите нрави, тя е в обема на договорната свобода по чл. 9, ЗЗД и обвързва страните. Начинът на изменение на сумите чрез индексация не е предоставен на самоволна преценка на наемодателя, а зависи от приета от двамата контрахенти формула, посочена в Приложение # 1 към договора (л. 47-48 по описа на делото). Ответникът не е ангажирал доказателства, че извършените от ищеца изчисления са неправилни според приетата формула, поради което съдът намира възражението в тази насока за неоснователно.

Неоснователно е и възражението на ответника-ЕООД, че договорът за наем е прекратен по взаимно съгласие на страните, съгласно писмото на наемателя от 14.07.2020 год. Това писмо съдържа изявление на „ИТ Професионал“ ЕООД, но няма данни наемодателят – чрез надлежен орган или упълномощено лице, да е изявил в писмена форма недвусмисленото си съгласие за прекратяване на съглашението (чл. 293, ал. 2, предл. трето, ТЗ). Посоченото писмо няма за последица и едностранно прекратяване или разваляне на договора от ответника-ЕООД, предвид липсата на фактически твърдения и основание за това. Разменената между страните кореспонденция по електронна поща също не обосновава извод за постигнато взаимно съгласие за прекратяване на договора, тъй като липсват данни за представителната власт на служителя Р. В. (за изявленията ѝ е извършено и противопоставяне по чл. 301, ТЗ), а и в писмото от 16.03.2020 год. ясно е формулирано условието на ищеца за преминаване „към споразумение за прекратяване“ – погасяването на парични задължения по приложена справка. Такова погасяване не е извършено, поради което не може да се приеме, че наемодателят е изразил съгласие, при това в писмена форма, с предложението на контрахента си за предсрочно прекратяване на договора. Въведеното от наемодателя условие изключва приложението на чл. 293, ал. 3, ТЗ, тъй като не е налице постигнато между страните общо съгласие за прекратяване на договора. Твърдението на наемателя, че е прекратил договора, не се подкрепя и от другите доказателства по делото, вкл. и предвид липсата на представен двустранен протокол за връщане на наемодателя фактическата власт върху наетия обект (това е изискване на т. 7. 10. 1. от наемния договор и Приложение # 6 към него).

Съдът счита, че процесният наеман договор е бил предсрочно прекратен, но по

волята на ищеца, като изправна страна-наемодател, с писменото уведомление, връчено на пълномощника на ответника – Г. Щ., на 22.07.2022 год. Представителната власт на лицето е удостоверена с представено безсрочно пълномощно, включващо правото му да получава документи, вкл. за прекратяване на договор за наем; липсват данни, обосноваващи извод за ненадлежно уведомяване на ответника-ЕООД за волята на кредитора-наемодател да прекрати договора.

С оглед така прекратения договор, наемателят дължи сумите за наемна цена и свързаните с ползването на обекта разходи. Съдът намира за основателно твърдението на ищеца за надлежно извършено от него извънсъдебно прихващане, съгл. писменото му уведомление от 09.04.2020 год. С това изявление е настъпил погасителният ефект по см. на чл. 104, 33Д (вж. Решение № 35/25.07.2017 год. по търг. д. № 3164/2015 год на I ТО на ВКС). Прихващането с паричните задължения на наемателя е уточнен в допълнителната искова молба, съгласно счетоводството на ищеца, което обстоятелство е потвърдено и с експертното заключение по приетата счетоводна експертиза. Вещото лице сочи, че дължимият остатък по три от фактурите възлиза на общо 1296,39 лева (403,40 лева – базов наем за м. март 2020 год.; 714,80 лева – такса услуги за м. април 2020 год., и 178,19 лева – консумативни разходи за м. март 2020 год.). Ответникът-ЕООД не спори, че е получил писменото уведомление за прихващане (същата страна го и представила като доказателство по делото), поради което съдът приема, че волята на ищеца е била надлежно съобщена на контрахента-наемател и е настъпило погасителното действие – до размера на по-малкото от насрещните вземания. С оглед волята на извършилия прихващането за сумите, предмет на това изявление, ответникът-ЕООД дължи наемната цена (базов наем) в претендираните размери. В подкрепа на този извод на съда е и фактът, че две от процесните фактури – №№ 4000018633/25.02.2020 год. и 400019221/31.03.2000 год., и Дебитно известие № 4000019315 към фактурата от 26.02.2020 год., са осчетоводени при ответника-наемател, който е ползвал и данъчен кредит по тях (според приетото счетоводно заключение и непроведеното насрещно непълно доказване). Дължимият след извършеното от ответника прихващане сборен паричен остатък от базовия наем по три от фактурите възлиза на 1296,39 лева, която сума съвпада изцяло по размер с осчетоводеното при наемателя задължение – вж. отговора по въпрос 3, л. 19, на основното експертно счетоводно заключение. Договорната клауза между страните е за ежемесечно заплащане на наема, не е въведен друг срок или условие на възникване на задължението (напр., получаване на издадена от наемодателя фактура), поради което съдът намира, че посочената наемна цена е ликвидно и изискуемо вземане. По отношение другите издадени фактури за наемната цена не е извършено прихващане, поради което сумите са дължими в пълен размер – общо 25 046,87 лева, съгл. отговора по въпрос 5, л. 19, на счетоводното заключение.

Съдът намира за основателен и иска за сумата от 5827,16 лева – „такса услуги“. Видът на тези услуги е включен в съдържанието на Приложение #3В към договора за наем от 16.02.2012 год. (л. 58-60 по описа на делото), поради което, при съобразяване с ясно определената цена на насрещната престация, съдът приема, че е налице валидно възникнало

парично задължения на наемателя (в тази насока е и отговорът по въпрос 9 на счетоводното заключение). По делото не е проведено насрещно доказване, за установяване пълната или частична липса на престация по тези услуги от страна на наемодателя, или за неправилно определяне на цената, поради което не може да се приеме, че паричното задължение на ответника не е породило действие или че то не е ликвидно и/или изискуемо.

Съдът намира за доказани и исковете за заплащане на маркетингови разходи, комунални услуги и отопление-охлаждане на вода. Тези парични задължения са надлежно уговорени в договора за наем; маркетинговите разходи са свързани с предназначението на наетия обект (част от многофункционален търговски център), а другите вземания – с неговата експлоатация (чл. 232, ал. 2, ЗЗД). Делото не съдържа доказателства за неправилно определяне задълженията на ответника-ЕООД, поради което, и с оглед редовността на счетоводните записвания на ищеца – чл. 182, ГПК, искове са доказани по основание и размер.

Върху приетите за основателни главници ответникът-наемател дължи и неустойка за забава (определена от страните като „наказателна лихва“), чийто размер не надвишава с повече от 20 % размера от всяка от неплатените главници – т. 7. 11., абз. втори от Приложение „Г“ към договора (л. 35 по описа на делото). По отношение размера на тази неустойка съдът съобразява неоспореното основно заключение на вещото лице, поради което намира, че дължимата сума възлиза на общо 6682,72 лева – вж. и л. 20 от заключението на вещото лице по счетоводната експертиза. Ответникът не е провел насрещно непълно доказване, за установяване неправилното определяне на акцесорното вземане, поради което искът следва да бъде уважен.

Съдът намира за доказан по основание, но частично по размер иска за заплащане стойността на потребената електроенергия – 227,24 лева. Според неоспореното допълнително заключение на вещото лице по икономическата експертиза, фактурираната на ответника сума надвишава цената, по която ищецът е заплащал електроенергията на доставчика „ЕР Юг“ ЕАД. При извършеното от съда служебно изчисление – чл. 162, ГПК, въз основа данните по допълнителното експертно заключение (колони 4 и 8 на таблицата на л. 398 по описа по описа на делото), цената на консумацията възлиза на 165 лева без ДДС, или 198 лева с ДДС. Тази цена съдът определя въз основа цената, заплатена от ищеца на доставчика на електроенергията. Горницата над 198 лева до претендираните 227,24 лева е недължима от наемателя, тъй като представлява неоснователно обогатяване на ищеца-наемодател, предвид пълната липса на обосновка за правното основание, на което в тежест на наемателя е възложено плащането на по-висока цена от тази на доставчика. Изложеното налага частично уважаване на иска, като за горницата му до 227,24 лева той бъде отхвърлен като неоснователен. При изпълнение задължението си по чл. 162, ГПК, съобразно извода за частично дължима главница, съдът изчислява служебно и размера на неустойката за забава (0.20 % на ден, но не над 0.20 % от размера на главницата); той възлиза на 39,60 лева, т. е. акцесорният иск следва да бъде отхвърлен за горницата му до претендираните 45,45 лева.

Предвид липсата на твърдения и данни за извършено частично или пълно плащане

на дължимите суми, или за друг валиден способ за погасяване на задълженията, съдът намира, че следва да присъди посочени по-горе суми.

Ищецът не е предявил иск по чл. 86, ЗЗД, за законна лихва върху главниците, поради което съдът не дължи произнасяне по дължимостта ѝ.

Съдът намира за неоснователен иска за присъждане на договорна неустойка от 100 823,39 лева за периода 22.07.2020-02.08.2021 год. За нищожността на клаузата по т. 6. 5. 1. от наемния договор е въведено възражение от ответника-ЕООД, което съдът приема за доказано по основание. Тази уговорка на страните следва да бъде квалифицирана като нищожна, тъй като противоречи на добрите нрави – с нея дължимостта на неустойката се определя за целия период на договора, до уговорения му краен срок (при хипотезата на липса на нов наемател за обекта), независимо че наемодателят не престира, а и разполага с фактическа власт върху наетото помещение. По този начин наемодателят продължава да получава възнаграждение за обект, чието ползване не предоставя, и няма икономически стимул, при същата наемна цена да сключи договор с друг контрагент и изобщо да положи усилия за намиране на такъв контрагент. Така уговорената неустойка по същество запазва изцяло дължимата от наемателя престация по договора (базов наем, такса услуги и маркетингови разходи), при отпаднала облигационна връзка. Съдът намира, че така въведеният период за дължимост на неустойката изключва обичайните ѝ обезщетителна и санкционна функции, съгл. т. 3 от Тълкувателно решение № 1/15.06.2010 год. на ОСТК на ВКС, поради което искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По предявения Павлов иск (чл. 135, ал. 1, ЗЗД):

Частичното уважаване на осъдителните иски обвързва съда с извода за доказана легитимация на ищеца като кредитор на ответника за приетите за дължими парични вземания, част от които са възникнали преди извършване на процесното разпореждане между ответниците с Нотариален акт №\*\*\*/\*\*.\*\*\*.\*\*\*\* год. Дори наличието на неизискуеми вземания на ищеца към тази дата не е условие за отричане основателността на претенцията по чл. 135, ал. 1, ЗЗД – вж. Решение № 4/26.01.2011 год. по гр. д. № 551/2010 год. на III ГО на ВКС и Решение № 639/06.10.2010 год. по гр. д. № 754/2009 год. на IV ГО на ВКС, постановени по чл. 290, ГПК. В разглеждания казус приложение намира и необорената от ответниците презумпция по чл. 135, ал. 2, ЗЗД, тъй като купувачът К. С. е възходящ по пряка линия на управителят на дружеството-продавач (м. и д.) – вж. Решение № 120/03.04.2015 год. по гр. д. № 5489/2014 год. и Решение № 13/19.02.2015 год. по гр. д. № 4606/2014 год., двете на IV ГО на ВКС. Без правно значение е фактът дали продавачът-ЕООД притежава друго секвестрируемо имущество, което да гарантира удовлетворяване правата на ищеца (вж. Решение № 224/30.10.2014 год. по гр. д. № 2310/2014 год. на III ГО на ВКС, постановено по чл. 290, ГПК), поради което процесното разпореждане следва да бъде квалифицирано като увреждащо интересите на ищеца. Част от процесните вземания са възникнали преди сключване на разпоредителната сделка, поради което изискването за намерение за увреждане по чл. 135, ал. 3, ЗЗД не намира приложение, а възражението в тази



насока на ответника К. С. е неоснователно.

Предвид уважаването на Павловия иск, съдът не дължи разглеждане и произнасяне по предявения в условие на евентуалност иск по чл. 26, ЗЗД, за прогласяване нищожността на разпоредителната сделка между ответниците, на въведените две основания (привидност и накърняване на добрите нрави).

Частичната основателност на осъдителните претенции налага присъждане на деловодни разноски в съответен размер за всяка от страните по тези иски – 3324,32 лева за ищеца, 4214,56 лева за ответника-ЕООД (чл. 78, ал. 3, ГПК).

Уважаването на Павловия иск налага осъждане на двамата ответници да заплатят на ищеца деловодните разноски в общ размер от 2938,75 лева – сбор от платените адвокатско възнаграждение, държавни такси и депозит за вещо лице (чл. 78, ал. 1, ГПК).

По отношение предявения в условие на евентуалност иск за нищожност, който не е разгледан по същество (и не е уважен), ищецът дължи заплащане на деловодните разноски на двамата ответници, за адвокатско възнаграждение – 3800 лева за „ИТ Професионал“ ЕООД и 2400 лева за К. С..

Мотивиран от изложеното, на основание чл. 235, ГПК,

Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, следните суми: 25 046,87 лева – наемна цена („Базов наем“) за периода 01.03.-22.07.2020 год., по договор за наем от 16.02.2012 год., и 5009,37 лева – договорна неустойка за забавено плащане на наемната цена от 25 046,87 лева, по т. 7. 11. от договора за наем, дължима за периода 11.03.2020-30.07.2021 год.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, следните суми: 5827,16 лева – такса услуги за периода м. март-м. юли 2020 год., по договор за наем от 16.02.2012 год., и 1165,43 лева – договорна неустойка за забавено плащане на главницата от 5827,16 лева, по т. 7. 11. от договора за наем, дължима за периода 11.04.2020-30.07.2021 год.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап.

№ 1012, следните суми: 2365,38 лева – цена за маркетингови разходи за периода м. април-м. юли 2020 год., по договор за наем от 16.02.2012 год., и 473,08 лева – договорна неустойка за забавено плащане на главницата от 2365,38 лева, по т. 7. 11. от договора за наем, дължима за периода 11.06.2020-30.07.2021 год.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, следните суми: 198 лева – стойност на потребена през периода м. април-м. юли 2020 год. електрическа енергия, по договор за наем от 16.02.2012 год., и 39,60 лева – договорна неустойка за забава на главницата от 198 лева, по т. 7. 11. от договора за наем от 16.02.2012 год., дължима за периода 11.04.2020-30.07.2021 год., И ОТХВЪРЛЯ главния иск – за горницата му над 198 лева до претендираните 227,24 лева, и иска за неустойка за забава – за горницата му над 39,60 лева до претендираните 45,45 лева.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, следните суми: 74,67 лева – цена за консумативи-комунални услуги за периода м. април-м. юли 2020 год., по договор за наем от 16.02.2012 год., и 14,93 лева – договорна неустойка за забавено плащане на главницата от 74,67 лева, по т. 7. 11. от договора за наем, дължима за периода 11.04.2020-30.07.2021 год.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, следните суми: 99,57 лева – цена за консумативи – отопление/охлаждане на вода за периода м. април-м. юли 2020 год., по договор за наем от 16.02.2012 год., и 19,91 лева – договорна неустойка за забавено плащане на главницата от 99,57 лева, по т. 7. 11. от договора за наем, дължима за периода 11.04.2020-30.07.2021 год.

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 92, ЗЗД на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, за осъждане на „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, да му заплати сумата от 100 823,39 лева, представляваща договорна неустойка за периода 22.07.2020-02.08.2021 год., за предсрочно прекратяване на договора за наем от 16.02.2012 год., дължима по т. 6. 5. и 6. 5. 1. от договора.

ОБЯВЯВА, на основание чл. 135, ал. 1, ЗЗД, за относително недействителен по отношение на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, на договора за покупко-продажба,

сключен с Нотариален акт №\*\*\*\*/\*\*.\*\*.\*\*\*\* год., т. \*, н. д. № \*\*\*/\*\*\*\* год. на нотариус рег. № 600, по силата на който ответникът „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, е продал на ответника К. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Н., ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, собствения си недвижим имот, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 51500.505.386.2.1, находящ се в гр. Н., А. - \*, вх. \*, обект \*-\*, находящ се на етаж 0 в сграда с идентификатор 51500.505.386.2, построена в поземлен имот с идентификатор 51500.505.386; предназначение на самостоятелния обект – за офис; площ – 41.36 кв. м.; съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.505.386.2.2 и 51500.505.386.2.23, под обекта – няма, над обекта – 51500.505.386.2.24 и 51500.505.386.2.39, ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот, срещу продажна цена в размер от 50 000 лева без ДДС.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, на основание чл. 78, ал. 1, ГПК, да заплати на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, деловодни разноски в размер от 3324,32 лева.

ОСЪЖДА „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, на основание чл. 78, ал. 3, ГПК, да заплати на „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, деловодни разноски в размер от 4214,56 лева.

ОСЪЖДА „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, и К. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Н., ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, на основание чл. 78, ал. 1, ГПК, да заплатят на „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, деловодни разноски в размер от 2938,75 лева.

ОСЪЖДА „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, да заплати на „ИТ Професионал“ ЕООД, ЕИК 147024404, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, деловодни разноски в размер от 3800 лева.

ОСЪЖДА „Галерия Бургас“ ЕАД, ЕИК 175315210, със седалище гр. София, Район Оборище, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 10, ап. № 1012, да заплати на К. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Н., ул. „О. П.“ № 54, ет. 5, ап. \*\*, деловодни разноски в размер от 2400 лева.

УКАЗВА задължението на страните за отбелязване на настоящото решение, в частта му по иска по чл. 135, ЗЗД, в Службата по вписванията при НРС, след влизането му в законна сила.

ОБЯВЯВА, на основание чл. 235, ал. 1, т. 7, ГПК, че присъдените в полза на ищеца суми могат да бъдат преведени по следната му банкова сметка: IBAN: BG09 UBBS 8888 1000 8482 72.

Решението може да бъде обжалвано от страните по въззивен ред пред Бургаския апелативен съд в 2-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

**Съдия при Окръжен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_