

РЕШЕНИЕ

№ 213

гр. гр. Д., 17.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Д. в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Диана Г. Дякова

Членове: Галина Д. Жечева
Жечка Н. Маргенова Томова

при участието на секретаря Павлина Ж. Пенева
като разгледа докладваното от Диана Г. Дякова Въззивно гражданско дело № 20213200500599 по описа за 2021 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството по делото е образувано по реда на глава XX от ГПК по жалба рег.№6513/16.08.2021 год. на “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. Д.,Д.*** срещу решение № 308/02.08.2021 год. по гр.д.№ 20203230102172 /2020 год. на Районен съд Д.,с което е признато за установено по реда на чл.415 от ГПК ,че дължи на О. Д., ЕИК ***, гр. Д., ул. „Б.** сумите, за които е издадена заповед за изпълнение № 416/03.06.2020 год. по ч.гр.д. № 1064/2020 год. на ДРС по описа на Районен съд Д. на основанията и в размерите както следва: **I. на основание чл.232 ал.2 от ЗЗД:**1./ частичен дължим наем по договор за наем №РА1-17-51/14.09.2017 год. за м.юли 2018 год. в размер на **18. 06 лв.** ; 2. / частичен дължим наем по договор за наем №РА4-17-35/02.08.2017 год. за м.август 2018 год. в размер на **27. 20 лв.** ; 3./ дължим наем по договор за наем № РА4-17-35/02.08.2017 год., за периода от 01.09.2018 год. до 09.01.2020 год. вкл. в размер на **2040. 92 лв. с ДДС**, ведно със законната лихва считано от датата на подаване на заявлението в съда – 01.06.2020 год., до окончателното плащане на сумата;**II. на основание чл.236 ал.2 от ЗЗД:** наемна цена по договор за наем № РА1-17- 51/14.09.2017 год., за периода от 01.08.2018 год.

до 09.01.2020 год. вкл. в размер на **6440. 73 лв. с ДДС** ведно със законната лихва считано от датата на подаване на заявлението в съда – 01.06.2020 год., до окончателното плащане на сумата; **III. на основание чл. 92 ал. 1 от ЗЗД:** 1./ неустойка за неизпълнение на договор за наем №РА1-17-51/14.09.2017 год., дължима за периода от 26.07.2018 год. до 09.01.2020 год. в размер на **625. 05 лв.** ; 2./ неустойка за неизпълнение на договор за наем №РА4-17-35/02.08.2017 год., дължима за периода от 26.08.2018 год. до 09.01.2020 год. в размер на **97. 52 лв.**, ведно със законната лихва считано от датата на подаване на заявлението в съда – 01.06.2020 год., до окончателното плащане на сумата.

С доводи за постановяване на обжалваното решение в отклонение от материалния и процесуалния закон се настоява за отмяната,като въззивният съд постанови ново по съществото на спора за отхвърляне в цялост на исковата претенция по чл.232 ал.2,чл. 236 ал.2 и чл. 92 от ЗЗД като неоснователна и недоказана.

Въззиваемата страна О. Д., ЕИК ***, гр. Д., ул. „Б.**“ счита жалбата за неоснователна и настоява да не бъде уважавана.

При данни , че постановеното неизгодно за въззивника решение му е връчено на дата 06.08.2021 год., жалба рег.№6513/16.08.2021 год. е подадена в срока по чл.259 ал.1 от ГПК и е процесуално допустима.

Спорни между страните са въпросите какъв е размера на задълженията на наемателя и дължими ли са от него претендираните от наемодателя суми на заявеното правно основание ,при съобразяване настъпило прекратяване на договорната връзка;нищожна ли е уговорената между страните неустойка от гледна точка на добрите нрави,респ. налице ли са предпоставките за намаляването ѝ като прекомерна.

Обжалваното решение е постановено по искове по чл.422 ал.1 от ГПК,във връзка с чл.415 от ГПК,във връзка с чл.232 ал.2,чл. 236 ал.2 и чл. 92 от ЗЗД на О. гр.Д. срещу “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. Д.,Д.*** за установяване съществуване на вземания ,заявени с искова молба рег.№ 14345/28.08.2020 год. основана на твърдения,че страните са страни по два наемни договора от дати 02.08.2017 год. и 14.09.2017 год. ,едностранно прекратени от наемателя.Задълженията на наемателя за заплащане на наемната цена не били изпълнявани редовно,а ползването на общинските имоти продължило и след прекратяване на

договорната връзка.Претендира се установяване на парични вземания в общ размер от 8 526.91 лв.,съставляваща сбор от дължими месечни наемни плащания за времето от месец юли 2018 год./месец август 2018 год. до прекратяване на договорите и обезщетения за ползването без правно основание на общински имоти след прекратяването на договорите,определено в размера на месечните наемни вноски по прекратените договори за времето до 09.01.2020 год.,както и вземания в общ размер от 722.57 лв.,съставляваща сбор от дължими по двата договора неустойки за забавата в плащанията на месечната наемна цена,определена в размер на 0.5% за всеки просрочен ден.

Ответникът “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. Д.,Д.*** е подал отговор рег.№ 15546/21.12.2020 год.,с който е заявил становището си ,че исковете са неоснователни и недоказани.Оспорил е размерите на дължимите наеми и неустойки и по двата наемни договора,както и нямал задължения във връзка с договора от дата 02.08.2017 год.,тъй като не бил ползвал поставената рамка за РИЕ.

Във въззивното производство ,наемателят заявява възражение за нищожност на клаузите за неустойка ,уговорени и в двата наемни договора.Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона ([чл. 26, ал. 1 ЗЗД](#)). Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях, като за спазването им при иск за присъждане на неустойка съдът следи служебно-така тълкувателно решение № 1 /15.06.2010 год. на ВКС по тълкувателно дело № 1/2009 год. на ВКС,ОСТК. Засиленото служебно начало при съблюдаване на добрите нрави и на императивните правни норми, които имат значение за спорните граждански и търговски правоотношения, изключва приложението на преклузиите на процесуалния закон,поради което възражението подлежи на разглеждане от въззивния съд.

В условията на евентуалност е отправено искане за намаляване на неустойката поради нейната прекомерност.Искането по чл. 92 ал.2 от ЗЗД не е било заявявано в първоинстанционното производство. Прекомерната неустойка поначало е действително задължение, което може само да бъде намалявано, без обаче да отпада изцяло, при това намаляването следва да се

осъществи чрез предприемане на активни действия от страна на длъжника в хода на висящ съдебен процес- противопоставено възражение като процесуално средство за защита срещу предявения иск за договорната неустойка,заявено на общо основание с отговора на исковата молба и с последиците по чл. 133 от ГПК ,т.е. не подлежи на разглеждане и обсъждане от въззивния съд.За пълнота на изложението следва да се посочи,че към сключените договори се прилагат правилата на Търговския закон,поради което и на основание чл. 309 от ТЗ не може да се преценява прекомерност на уговорената неустойка.Правилото е специално,отменящо общия чл. 92 ал.2 от ЗЗД и императивно-законова забрана за намаляване на неустойката поради прекомерност,уговорена между търговци по търговска сделка.

Жалбата е неоснователна въз основа на фактически констатации и правни изводи ,както следва:

1./По силата на договор за отдаване под наем на РИЕ № РА4-17-35/02.08.2017 год.,О. гр.Д. е отдала под наем на “А. Биоенерджи“ ЕООД :общинско място в ПИ 72624.620.16 в разделителната ивица на бул.“Д.“,източно от кръстовището с ул.“Оп.Д.К.“ за поставяне на двустранен рекламно-информационен елемент с площ 3.60 кв.м. на основание чл. 57 от ЗУТ срещу месечна наемна цена в размер на 101.00 лв. и 20% ДДС,дължима до 25-то число на текущия месец,актуализирана ежегодно на основание чл.25 от Наредбата за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество в съответствие с отчетения от НСИ институт индекс на инфлация с анекс към договора и с натрупване от предходния период.При забавяне на плащането след 25-то число,наемателят дължи неустойка в размер на 0.5% от месечната наемна цена за всеки просрочен ден. Договорът е бил сключен за срок от 10 години ,като е можело да бъде прекратен едностранно и без предизвестие от наемодателя на основанието по раздел V т.1 б.“а“ :неплащане на наемната цена за повече от 1 месец или поради неплащането ѝ за срок от повече от 2 месеца. С анекси от 02.02.2018 год.,04.02.2019 год.,наемната цена е била актуализирана на 103.83 лв.,считано от 01.01.2018 год.,106.74 лв.,считано от 01.01.2019 год. О. гр. Д. е отправила съобщение за едностранно прекратяване на договор изх.№ 70-00-1078/24.06.2019 год. .Липсват данни,то да е било връчено на наемателя. Съгласно констативен протокол от дата 10.11.2020 год., РИЕ е бил демонтиран от служители на дружеството-наемател и общинското място е напълно свободно,считано от

тази дата.

Прекратяването на двустранен писмен договор има действие от деня на писменото уведомяване, т.е. от момента на връчване на едностранното предизвестие. Такова не се установява за времето от месец август 2018 год. - до 09.01.2020 год. ,поради което следва да се счете, че в този период страните са били обвързани от договорната връзка по чл.228 от ЗЗД .Недопустимо е извършеното във въззивната жалба позоваване от страна на наемателя на правомощието на наемодателя по раздел V т.1 да прекрати наемния договор поради неизпълнение на задължението на търговското дружество да заплаща наемната цена.Правото на прекратяване на договора не е дадено на наемателя ,той като неизправна страна не може да упражнява права на изправната страна,обусловени от собственото му неизпълнение,т.е. неоснователно се претендира договора да е прекратен за времето след месец септември 2018 год.

Размера на задължението за наемна цена ,като съответен на претендирания по делото е установен със заключение рег.№ 2635/18.05.2021 год. на вещото лице Е.Й.,извършило проверка в счетоводството на О. гр.Д. относно отразени вземания и погасявания и направило собствени изчисления.Във въззивната жалба е наведен довод от наемателят ,че счита за неустановен по делото точния размер на задължението си,въпреки изготвената експертиза.Не е заявено оспорване на констатациите и заключението на вещото лице ,не са посочени конкретни твърдения и доводи за друг размер на задължението поради друг размер на уговореното наемно плащане или на извършените погасявания,не са представени нови доказателства ,т.е. възражението е неоснователно.

Неоснователно е и възражението, че за времето на действието на договора,наемателят не е ползвал наетия от него имот.Задължението за заплащане на наемна цена по облигационно отношение не е обвързано от реалното ползване на вещта.

След като е установено ,че задължението не е изпълнено в уговорените срокове,то дължима е неустойката ,уговорена за забава по раздел II т.3 от договора и в размера,претендиран по делото и установен със заключението на вещото лице.

Неоснователно е заявеното възражение ,че договорената неустойка за

забава е нищожна на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД. Възражението е обосновано с теоретични постановки и позоваване на съдебна практика, респ. посочване, че наемателят не е доказал вредите, настъпили за него от неизпълнението, поради което те се съизмерват с размера на законната лихва.

Критериите, по които се определя уговорената неустойка като завишена, съобразно очертаните състави на чл. 92 ал. 2 ЗЗД и тези, при наличието, на които се счита, че неустойката е нищожна като противоречаща на моралните норми по смисъла на чл. 26, ал. 1 ЗЗД са различни и съответно имат различни фактически състави, съответно различни са моментите, към които се извършва преценка за наличието на тези фактически състави - т. напр. предпоставките на чл. 26 ал. 1 пр. 3-то от ЗЗД следва да се установят към момента на сключване на договора и са налични - само ако към този момент неустойката може да се приеме за нищожна съобразно посоченото в т. 3 от тълкувателно решение № 1 /15.06.2010 год. на ВКС по тълкувателно дело № 1/2009 год. на ВКС, ОСТК, докато предпоставките по чл. 92 ал. 2 ГПК се преценяват към момента на неизпълнение на договорно поетите задължения - така решение № 12/21.03.2011 год. по т. д. № 1056/2009 год. на ВКС, I т. о.

Като клауза, уговорена в договора, неустойката е проявление на принципа на автономия на волята в частното право (чл. 9 ЗЗД). С нея страните уговарят предварително размера на обезщетението, което ще заплати неизправната страна, в случай че не изпълни своите задължения, без да е необходимо да се доказва размера на вредите, настъпили от неизпълнението. Автономията на волята на страните да определят свободно съдържанието на договора и в частност да уговарят неустойка е ограничена от разпоредбата на чл. 9 ЗЗД в две посоки: съдържанието на договора не може да противоречи на повелителни норми на закона, а в равна степен и на добрите нрави. Основната цел на неустойката е да възстановят вредите, които са причинени от неизпълнение в уговорения срок. Останалите ѝ функции имат за цел да стимулират точното изпълнение, а при липсата му, да санкционират за неизпълнение. Договорената неустойка за забава е нищожна на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, ако уговорките относно вида на задължението и на неизпълнението, начина и базата за начисляването ѝ са определени извън пределите на нравствената допустимост; ако нарушава принципа на

справедливостта и създава условия за неоснователно обогатяване, при положение, че заплащането ѝ цели и води до неравностойност на насрещно дължимото по договора или неустойката ще излезе извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, като прекомерността на неустойката не я прави а priori нищожна поради накърняване на добрите нрави. Сам по себе си уговорения размер на дължимата неустойка не е основание за прогласяване за нищожността ѝ, както и няма пречка страните да уговорят неустойка за забавено изпълнение на парични задължения (договорна лихва) над размера на законната лихва-така тълкувателно решение № 1 /15.06.2010 год. на ВКС по тълкувателно дело № 1/2009 год. на ВКС, ОСТК, решение № 61/21.10.2015 год. по т.д. № 894/2014 год. на ВКС, I т.о. Критерият за преценка на съответствието на клаузата за неустойка с добрите нрави, посочен в горесцитираното тълкувателно решение, като съотношение между размера на уговорената неустойка и очакваните вреди от неизпълнението, следва да се прилага по начин, който няма за резултат абсолютна аритметична съпоставимост помежду им, а схваща вредите на плоскостта на кредиторския интерес от изпълнението и така неустойката да се преценява като обезщетяваща вреди над обичайните или изпълняваща наказателна функция -така решение № 66/23.08.2019 год. по т.д. № 2131/2018 год. на ВКС, I т.о.

Недвижимите имоти-общинска собственост, предмет на наемните договори от дати 02.08.2017 год. и 14.09.2017 год. са предоставени под наем по реда на чл.8 от Закона за общинската собственост, чрез публичен търг проведен по правилата на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество-така заповед № 858/18.07.2017 год. и заповед № 943/07.08.2017 год. на Кмета на О. гр.Д. . Задълженията не са обезпечени с други правни способи.

В конкретния случай, неустойката е определена без краен срок и максимален размер, като процент на ден върху неплатена на падежа наемна цена. Общинската администрация следва да изпълнява задълженията си да стопанисва и управлява общинските имоти в интерес на гражданите на териториалната общност-чл.11 от Закона за общинската собственост, проявна форма на което е сключването на договора, като резултат на сложна процедура, изискващ продължително време и включващ уговорки, гарантиращи изпълнението на задълженията на съконтрагентите

й,т.е. че ще постъпват приходи от общинските имоти, които да бъдат използвани за града и населението му. Очевидно е,че така определения подневен размер отговаря в най-пълна степен и на трите функции на неустойката: стимулира и обезпечава точното изпълнение , служи като гаранция,че задължението ще бъде изпълнено в срок,обезщетява наемодателя за вредите и санкционира неизправния наемател. В процесния случай е релевантно е именно обстоятелството, че уговорената в наемния договор неустойка е за ясно разписано задължение на ответника – да заплаща в срок месечните наемни възнаграждения, поето в резултат на участието му в законово регламентирана тръжна процедура, което участие имплицитно предпоставя предварителното му съгласие да изпълнява добросъвестно поетите по договора задължения. Преценката ,че подневен размер на неустойката ,надвишаващ към момента на сключване на договора посочения в ПМС 426/18.12.2014 год. за определяне размера на законна лихва по просрочени парични задължения ,както и липсата на краен предел за начисляването ѝ обуславя нищожността ѝ ,е равносилно на индиректно стимулиране на длъжника към виновно неизпълнение на договорните му задължения. Съдебната практика е последователна в приемането, че неустойката по договор не е нищожна само поради това, че е уговорена без краен предел и фиксиран срок, до който се начислява, както и че не представлява нарушение на добрите нрави фактът, че тя надхвърля размера на претърпените от забавеното изпълнение вреди .Предвид естеството на процесната неустойка именно като мораторна, ще следва да се отбележи, че времето, през което тя ще се начислява, е било предоставено изцяло на волята и на отговорността на длъжника по изпълнението, като неизправният длъжник е имал възможността,сам да ограничи размера на неизпълнението, за да не се превърне неустойката в средство за неоснователно обогатяване. Непосочването в процесния договор на краен срок, до който се дължи неустойката, не само не нарушава, а и в по-голяма степен обезпечава точното изпълнение на поетите с този договор задължения, защото такава клауза за неустойка се явява в стриктно съответствие с общоприетия принцип за добросъвестност в гражданските и търговските правоотношения.

Въз основа на заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК рег.№ 8468 /01.06.2020 год. е била издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК № 416/03.06.2020 год. по ч.гр.д.№

1064/2020 год. на Районен съд Д., с която е разпоредено длъжникът “А. Биоенерджи“ ЕООД да заплати на О. гр.Д. по договор за наем № РА4-17-35/02.08.2017 год. сумите:1./27.20лв.-частичен наем за месец август 2018 год.;2./1 696.20 лв.-наем за времето от 01.09.2018 год. до 09.01.2020 год.;3./344.72 лв.-дължим ДДС и 4./97.52 лв.-дължима неустойка за времето от 26.08.2018 год. до 09.01.2020 год.

Претенцията на О. гр. Д. е заявена за наемни плащания в размер от 1723.40 лв. /27.20 лв.+ 1 696.20 лв./,ведно с дължим ДДС или общо 2068.12 лв. В този размер е била уважена от първоинстанционния размер с т.2 и 3 от първия диспозитив на обжалваното решение (27.20 лв.+ 2 040.92 лв. с ДДС =2 068.12 лв.), но с непрецизна формулировка : при разграничение на вземането за месец август 2018 год. с отделното му посочване, без да е отразено, че се присъжда с ДДС и с формулировка, която може да доведе до заблуждение, че е разгледан частичен иск. От посочените в исковата молба твърдения и отправено искане не следва извод, че претенцията относно сумата от 27.20 лв. е заявена като частичен иск-предявено е било правото на ищеца за частта от наемната цена за месец август 2018 год. ,съставляваща остатък от месечното плащане след като наемателят частично е погасил задължението си.Присъдена е неустойка в установения по делото размер от 97.52 лв. и за времето от 26.08.2018 год. до 09.01.2020 год.Неустойката е мораторна ,което налага освен периода на забавата,задължението да бъде индивидуализирано и с посочване ,върху кои забавени наемни плащания е начислена, а именно заявените с иска по чл. 422 ал.1,във връзка с чл. 415 ал.1 от ГПК,във връзка с чл. 232 ал.2 от ЗЗД.

Горното налага обжалваното решение в тази му част ,макар като краен резултат да е правилно, да бъде отменено и постановено ново,с което претенцията се уважи при точно индивидуализиране на вземанията.

2./ По силата на договор за отдаване под наем на РИЕ №РА1-17-51/14.09.2017 год., О. гр.Д. е отдала под наем на “А. Биоенерджи“ ЕООД :общинско място в ПИ 72624.604.999 в разделителната ивица на бул.“Д.“ до Р. блокове за поставяне на двустранен рекламно-информационен елемент с площ 12.00 кв.м.,на основание чл.57 от ЗУТ срещу месечна наемна цена в размер на 301.00 лв. и 20% ДДС, дължима до 25-то число на текущия месец,актуализирана ежегодно на основание чл.25 от Наредбата за реда за

придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в съответствие с отчетения от НСИ институт индекс на инфлация с анекс към договора и с натрупване от предходния период. При забавяне на плащането след 25-то число, наемателят дължи неустойка в размер на 0.5% от месечната наемна цена за всеки просрочен ден. Договорът е бил сключен за срок от 10 години, като е можело да бъде прекратен едностранно и без предизвестие от наемодателя на основание по раздел V т.1 б. "а": неплащане на наемната цена за повече от 1 месец или поради неплащането ѝ за срок от повече от 2 месеца. С анекси от 02.02.2018 год., 01.02.2019 год., наемната цена е била актуализирана на 309.43 лв., считано от 01.01.2018 год., 318.09 лв., считано от 01.01.2019 год. Със съобщение за едностранно прекратяване на договор изх. № 70-00-1079/24.06.2019 год., отправено от наемодателя и връчено на наемателя на дата 19.07.2019 год., О. гр. Д. е довела до знанието на "А. Биоенерджи" ЕООД, че на посоченото по-горе основание и считано от датата на получаване на съобщението прекратява едностранно и за в бъдеще действието на договора поради системното неплащане на наемната цена. Посочено е, че към момента на отправяне на предизвестията задълженията на наемателя възлизат на сумата от 4 200.82 лв., от които 3 155.66 лв. - наем; 631.16 лв. ДДС и 414.00 лв. - неустойка. Кмета на О. гр. Д. е наредил отдаденото под наем общинско място да бъде иззето на дата 10.11.2020 год. - така заповед № 1410/12.10.2020 год., връчена на наемателя на дата 13.10.2020 год., а за демонтирането на РИЕ е съставен констативен протокол от 10.11.2020 год., съгласно който общинското място е напълно освободено, считано от тази дата.

Страните са били обвързани от договорната връзка по чл. 228 от ЗЗД за времето от 14.09.2017 год. до 19.07.2019 год. Действието на договора е преустановено по силата на едностранното му прекратяване от наемодателя. Търговското дружество-наемател е продължило държането на имота на отпаднало основание. Последиците от спецификата на неоснователно обогатяване по отношение договора за наем се уреждат от правилото на чл. 236 ал. 2 от ЗЗД, като за времето на продължилото държане на имота, дължимо е обезщетение, съизмеримо с наемната цена, която би могла да бъде получена за периода, в който е било налично - така решение № 227/07.01.2015 год. по т. д. № 2482/2013 год. на ВКС, I т. о. Конкретният размер на обезщетението, което дължи бившия наемател не може да бъде по-нисък

от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със средната пазарна цена, ако ищецът докаже, че в периода когато е бил лишен от ползуване, тази цена е надвишавала по размер уговорения наем. В тази връзка размерът на средния пазарен наем на ползувания имот подлежи на изследване, когато се претендират вреди над договорения наем по прекратения договор, но това не е необходимо, когато заявената претенция за обезщетение е до размера на получаваната наемна цена. Претенцията си в случая относно обезщетението за продължилото ползване ,О. гр.Д. съизмерва с наемната цена, т.е. за ползването на общински имот за целия исков период: месец юли 2018 год.-09.01.2020 год., наемателят дължи заплащане на суми, съобразно уговорките в договора и анексите към него ,съответно за времето от 01.07.2018 год. до 19.07.2019 год. като наемна цена, а за времето от 20.07.2019 год. до 09.01.2020 год. като обезщетение ,равняващо се на наемната цена.

Установява се от заключението на вещото лице, че за ползването на общински имот за целия исков период: месец юли 2018 год.-09.01.2020 год. ,от наемателя не са постъпвали плащания в общинския бюджет. При съобразяване на горното ,дължимо е плащането на наемна цена в размер на сумата от **18.06 лв.** за месец юли 2018 год. и наемна цена в размер на сумата от **1 547.15 лв.** за оставащите 5 месеца от 2018 год.-август, септември, октомври, ноември и декември ($5 \times 309.43 \text{ лв.} = 1 547.15 \text{ лв.}$); както и наемна цена в размер на сумата от **1 908.54 лв.** за 6 месеца от 2019 год. –януари, февруари, март, април, май и юни ($6 \times 318.09 \text{ лв.} = 1 908.54 \text{ лв.}$) и и наемна цена в размер на сумата от **201.46 лв.** за 19 дни от месец юли 2019 год. Общото задължение за наемна цена за времето от 01.07.2018 год. до 19.07.2019 год. възлиза на сумата от **3 675.21 лв.** ($18.06 \text{ лв.} + 1 547.15 \text{ лв.} + 1 908.54 \text{ лв.} + 201.46 \text{ лв.} = 3 675.21 \text{ лв.}$). Върху сумата следва да бъде начислен ДДС от 20 %- **735.04 лв.**, т.е. общото задължение относно наемното плащане възлиза на сумата от **4 410.25 лв.**, с вкл. ДДС. Съответно за времето от 20.07.2019 год. до 09.01.2020 год. като обезщетение, равняващо се на наемната цена ,дължима е сумата от 1 707.08 лв., ведно с ДДС от 341.42 лв., т.е. общо **2 048.54 лв.** Общия размер на вземането на О. гр.Д. срещу въззивника относно ползването на наетия общински имот е в размер на сумата от **6 458.79 лв.** ($4 410.25 \text{ лв.} - \text{наемна цена} + 2 048.54 \text{ лв.} - \text{обезщетение}$).

След като е установено ,че задължението за наемното плащане не е изпълнено в уговорените срокове, то дължима е неустойката, уговорена за

забава по раздел II т.3 от договора и в пълния размера на заявяване по делото и установен със заключението на вещото лице,като разлика между начислен в размера на договорения лихвен процент върху наемната цена за времето от 01.07.2018 год. до прекратяване на договора на дата 19.07.2019 год. и извършени частични погасявания от наемателя на задължението за неустойка,като възлизащ на размер по-голям от претендирания по делото.

Възражението за нищожност на неустойката е неоснователно по съображенията ,изложени по-горе относно договора за наем от 02.08.2017 год.

Въз основа на заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК рег.№ 8468 /01.06.2020 год. е била издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК № 416/03.06.2020 год. по ч.гр.д.№ 1064/2020 год. на Районен съд Д.,с което е разпоредено длъжникът “А. Биоенерджи“ ЕООД да заплати на О. гр.Д. по договор за наем №РА1-17-51/14.09.2017 год. сумите:1./18.06 лв.-частичен наем за месец юли 2018 год.;2./5364.23 лв.-наем за времето от 01.08.2018 год. до 09.01.2020 год.;3./1076.50 лв.-ДДС и 4./625.05 лв. –дължима неустойка за времето от 26.07.2018 год. до 09.01.2020 год.

Претенцията на О. гр. Д. е заявена за наемни плащания в размер от 5382.29 лв. /18.06 лв.+ 5 364.23 лв./,ведно с дължим ДДС 1076.50 лв. или общо 6 458.79 лв. В този размер е била уважена от първоинстанционния размер с т.1 от първия диспозитив на обжалваното решение и втория диспозитив на обжалваното решение (18.06 лв.+ 6 440.73 с ДДС =6 458.79 лв.).

По отношение непрецизната формулировка на първия диспозитив и липса на достатъчна индивидуализация на неустоечното задължение, следва да се приложи посоченото по-горе разрешение относно договора за наем от 02.08.2017 год.

Първоинстанционният съд е признал за установено,че сумата от 6 440.73 лв. е дължима на основание чл. 236 ал.2 от ЗЗД за целия исков период от 01.08.2018 год. до 09.01.2020 год. Независимо,че ДРС е достигнал до правилен извод относно датата,на която е настъпило прекратяване на договорната връзка,не е съобразил,че за времето до датата 19.07.2019 год.,дължима е на основание чл. 232 ал.2 от ЗЗД наемната цена , а не

обезщетението по чл. 236 ал.2 от ЗЗД.В случая, не се касае до произнасяне по непредявен иск ,а до дадена от съда неправилна квалификация . Горното налага отмяна на решението в тази му част .

Дължимостта на вземанията в пълния размер на заявяването им пред заповедния и исковия съд е несъмнено установена по делото.Въззивната жалба е изцяло неоснователна,а отмяната на решението се постановява по причина на посочена погрешно правна квалификация и непрецизна формулировка на съдебния акт.С оглед на горното, въззиваемата страна има право на разноси по делото :възнаграждение за защита от юрисконсулт в размер,който съдът определя на основание чл. 78 ал.8 от ГПК,във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 25 ал.1 от Наредбата за заплащане на правната помощ в размер на 200 лв.

По изложените съображения,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 308/02.08.2021 год. по гр.д.№ 20203230102172 /2020 год. на Районен съд Д. в частта на установяване на вземанията ,като вместо това п о с т а н о в я в а :

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ал.1 от ГПК,във връзка с чл. 415 от ГПК,във връзка с чл. 232 ал.2 от ЗЗД и чл. 92 от ЗЗД по отношение на “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. Д.,Д.*** съществуването на парични вземания на О. Д., ЕИК ***, гр. Д., ул. „Б.** по Раздел II т.1 и Раздел II т.3 от сключения между тях договор за отдаване под наем на РИЕ № РА4-17-35/02.08.2017 год.,за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК № 416/03.06.2020 год. по ч.гр.д.№ 1064/2020 год. на Районен съд Д.,както следва :

1./ сумата **2068.12 лв.**,съставляваща наемна цена от 1 723.40 лв.,ведно с начислен ДДС от 344.68 лв. за ползването на част от общинско място с площ от 3.60 кв.м. в ПИ 72624.620.16 в разделителната ивица на бул.“Д.“,източно от кръстовището с ул.“Оп.Д.К.“ за периода от 01.08.2018 год. до 09.01.2020 год.,ведно със законната лихва за забава,считано от датата на подаване на заявлението-01.06.2020 год. до окончателното плащане на сумата;

2./сумата от **97.52 лв.**,съставляваща неустойка,определена в размер на договорения лихвен процент от 0.5% за всеки просрочен ден в плащането на сумата от 2068.12 лв. за периода от 26.08.2018 год. до 09.01.2020 год.,ведно със законната лихва за забава,считано от датата на подаване на заявлението-01.06.2020 год. до окончателното плащане на сумата.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 ал.1 от ГПК,във връзка с чл. 415 от ГПК,във връзка с чл. 232 ал.2 от ЗЗД,чл. 236 ал.2 от ЗЗД и чл. 92 от ЗЗД по отношение на “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. Д.,Д.*** съществуването на парични вземания на О. Д., ЕИК ***, гр. Д., ул. „Б.** по Раздел II т.1 и Раздел II т.3 от сключения между тях договор за отдаване под наем на РИЕ №РА1-17-51/14.09.2017 год.,за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК № 416/03.06.2020 год. по ч.гр.д.№ 1064/2020 год. на Районен съд Д.,както следва :

1./ сумата от **6 458.79 лв.**, ведно със законната лихва за забава,считано от датата на подаване на заявлението-01.06.2020 год. до окончателното й плащане за ползването на част от общинско място с площ от 12.00 кв.м. в ПИ 72624.604.999 в разделителната ивица на бул.“Д.“ до Р. блокове,от която :

1.1./сумата 4 410.25 лв., съставляваща наемна цена от 3 675.21 лв.,ведно с начислен ДДС от 735.04 лв.,за периода от 01.07.2018 год. до 19.07.2019 год.
и

1.2./ сумата от 2 048.54 лв., съставляваща обезщетение в размер на наемната цена от 1 707.08 лв. по прекратен договор ,ведно с начислен ДДС от 341.42 лв., за времето от 20.07.2019 год. до 09.01.2020 год.;

2./ сумата от **625.05 лв.**,съставляваща неустойка,определена в размер на договорения лихвен процент от 0.5% за всеки просрочен ден в плащането на сумата от 4 410.25 лв. за периода от 26.07.2018 год. до 09.01.2020 год.,ведно със законната лихва за забава,считано от датата на подаване на заявлението-01.06.2020 год. до окончателното плащане на сумата.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 308/02.08.2021 год. по гр.д.№ 20203230102172 /2020 год. на Районен съд Д. в частта на присъдените разноси по ч.гр.д.№ 1064/2020 год. на Районен съд Д. и гр.д.№ 20203230102172 /2020 год. на Районен съд Д..

ОСЪЖДА “А. Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на

управление гр. Д.,Д.*** ДА ЗАПЛАТИ на О. Д., ЕИК ***, гр. Д., ул. „Б.**
сумата от **200 лв.**,съставляваща възнаграждение за защита във въззивната
инстанция от юрисконсулт.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____