

РЕШЕНИЕ

№ 55

гр. Дупница, 07.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДУПНИЦА, II-РИ СЪСТАВ ГО, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: И. Б. Димитров

при участието на секретаря Сашка Ив. Вукадинова
като разгледа докладваното от И. Б. Димитров Гражданско дело №
20231510100757 по описа за 2023 година

„ТРУДОВО - ЛЕЧЕБНО СТОПАНСТВО" ЕООД, ЕИК 130075892, със седалище и адрес на управление: град София, п.к.1797, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе - IV КМ", представлявано от управителя Х.Г.Г., чрез адвокат С. М., е предявило срещу И. Г. И., ЕГН *****, с постоянен адрес в град ***, обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл.232, ал.2, чл.92 и чл.86 от ЗЗД. Искането е да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца:

- 1896 лева - четири неизплатени наемни вноски по договор за наем от 14.12.2021 г. за месеците от март до юни на 2022 г. включително, заедно със законната лихва върху претендираната главницата от датата на предявяване на иска до окончателното плащане;

- 159.08 лева - мораторно обезщетение (законна лихва за забава) върху главницата от 1896 лева за период от 20.07.2022 г. до 30.04.2023 г.;

- 4000 лева - част от претенция за неустойка в общ размер на 12 276.60 лева, дължима върху всяка една от неизплатените наемни вноски от датата на падежа, посочена в обстоятелствената част на исковата молба до 20.07.2022 г., заедно със законната лихва върху претендираната главница от датата на предявяване на иска до окончателното плащане. Претендират се и направените по делото разноски.

Ищецът сочи, че на 04.12.2021 г. между него като наемодател и ответника като наемател бил сключен договор за наем на стая № 4, находяща се в двуетажна жилищна сграда - „работилница за трудотерапия, цех швайсерпреси", намираща се в град София, бул. „Цариградско шосе - IV КМ". Имотът е отдаден под наем за срок от три месеца (от 01.01.2022 г. до 01.04.2022 г.) при уговорена наемна цена от 474 лева с включен ДДС. Наемната цена, съгласно чл. 3, ал. 1 от договора е платима ежесмесчно, до трето число на текущия месец, за който се дължи.

В чл.3, ал.2 от договора е уговорено, че наемателят следва да предостави гаранционен депозит в размер на 395 лева, но договорът е сключен, без да бъде предаден такъв депозит.

В чл.5, ал.2 от договора е фиксирано задължение за наемателя за заплащане на неустойка при забава в плащането на наемна вноска в размер на 7 % от дължимата сума за всеки просрочен ден или по-конкретно - 33.18 лева на ден (съобразно размера на наемната цена за месец).

Имотът е предоставен за ползване на ответника считано от 01 януари 2022 г. Ползването на имота е продължило до края на юни 2022 г. Независимо от първоначалния договорен срок от 3 месеца, наемателят е използвал наетия обект още три месеца със знанието и без противопоставяне на наемодателя.

Считано от месец март 2022 г. наемателят преустановил заплащането на наемната цена. С писмено съглашение от 15.07.2022 г., озаглавено „потвърждение за задължение“, И. И. е направил извънсъдебно признание, че дължи заплащане на наемни цени за ползването на процесната стая за месеците март, април, май и юни 2022 г., както и за дължимите върху тях неустойки, съгласно чл. 5 от договора. Със същото съглашение ответникът се е задължил да заплати дължимите главници и неустойки в срок до 20.07.2022 г., но не е изпълнил това задължение.

Ищецът претендира и неустойка по чл. 5, ал. 2 от договора за наем върху всяка една от дължимите наемни цени от датата на падежа, уговорен с наемния договор до 20.07.2022 г. (крайната дата, до която ответникът се е съгласил да изпълни паричните си задължения:

- дължимият наем за м. март 2022 г. е 474 лева с падеж 03.03.2022 г. От този падеж до дата 20.07.2022 г. са изминали 138 дни x 33.18 лева на ден = 4578.84 лева.
- дължимият наем за м. април 2022 г. е 474 лева с падеж 03.04.2022 г. От този падеж до дата 20.07.2022 г. са изминали 107 дни x 33.18 лева на ден = 3550.26 лева.
- дължимият наем за м. май 2022 г. е 474 лева с падеж 03.05.2022 г. От този падеж до дата 20.07.2022 г. са изминали 78 дни x 33.18 лева = 2588.04 лева.
- дължимият наем за м. юни 2022 г. е 474 лева с падеж 03.06.2022 г. От този падеж до дата 20.07.2022 г. са изминали 47 дни x 33.18 лева = 1559.46 лева.

От горните суми за неустойки ищецът претендира част в размер на по 1000 лева за всяка една неустойка, дължима върху всяка от главниците - наемни вноски.

Върху общата дължима сума за наемни вноски (4 месеца x 474 лева или общо 1896 лева) ищецът има право на мораторно обезщетение в размер на законна лихва за забава, считано от дата 20.07.2022 г. до деня на подаване на исковата молба - 01.05.2023 г.; изчислено с електронен калкулатор, то е в размер на 159.08 лева.

В постъпилия писмен отговор се оспорва основателността на иска и се сочи, че в началото на 2021 г. ищецът възложил на ответника извършване на строителни дейности: направа на замазка и залепване на плочки в две бани и тоалетна в къща в кв. Драгалевци, София, срещу възнаграждение от 4900 лв. Уговорката била, че сключеният договор за наем е за счетоводни цели на ищеца, а в действителност дължимият наем бил приспаднал изцяло от възнаграждението по договора за изработка. Направено е възражение за нищожност, евентуално – за прекомерност на уговорената неустойка.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, както и доводите на страните, прие за установено следното от фактическа страна:

С доклада по делото е прието за безспорно сключването между страните на описания договор за наем, както и на потвърждение за задължение от 15.07.2022 г. Видно от чл.3 от договора, уговорената месечна наемна цена е в размер на 395 лв. без ДДС, платима до трето число на текущия месец, за който се дължи. Съгласно чл.5, ал.2 при забава в плащането на наемна вноска наемателят дължи неустойка в размер на 7 % от дължимата сума за всеки просрочен ден; в чл.5, ал.3 е предвидено право на наемодателя да развали едностранно договора, ако наемната вноска или неустойката по предходната алинея не

бъдат платени в продължение на три дни след изтичане на срока. При неплащане на наемните суми в срок наемодателят има и право едностранно без предизвестие да прекрати договора – чл.8, т.2.

Съгласно подписаното от страните потвърждение за задължение от 15.07.2022 г. И. Г. И. е потвърдил, че по процесния договор за наем дължи четири неплатени наемни вноски /за месеците март, април, май и юни 2022 г./ в размер на 1580 лв. без ДДС; признание за друго задължение липсва, тъй като посоченият чл.5, ал.1 се отнася до заплащането на наемната цена. Ответникът е поел задължение да заплати сумата до 20.07.2022 г.

От показанията на свидетелката Е. Н. /служител на ищеца/ се установява, че между страните е съществувало наемно правоотношение, по което ответникът ползвал помещение в сградата, в която се помещава ищцовото дружество. В този период Х.Г. възложил на ответника да извърши довършителни работи в две бани и залепване на камъни по оградата на къща в кв. Драгалевци в София, но според свидетелката не е било уговорено възнаграждението да се приспада от дължимия от ответника наем.

Във връзка с твърдените в писмения отговор извършвани строителни дейности от ответника в къща в кв. Драгалевци в София ищецът е представил договор за извършването на такива дейности с изпълнител «Дипром» ЕООД и доказателства за заплащане на уговореното възнаграждение.

Съобразно установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

С договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят да му плати определена цена. Съгласно разпоредбата на чл.232, ал.2 от ЗЗД наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. Наемодателят е длъжен само да предостави за ползване вещта, срещу което му се дължи заплащане на цената, без значение дали наемателят фактически я употребява. Ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставянето на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок - чл.236, ал.1 от ЗЗД.

По делото не е спорно сключването между страните на описания договор за наем. Видно от отговора на исковата молба, ответникът не оспорва, че е продължил да ползва обекта през целия период, за който се претендира заплащане на наемната цена. В тежест на наемателя е да докаже, че е върнал имота на наемодателя, каквито доказателства не са представени. Държането на наетия обект от наемателя при действащ договор за наем е основание за наемодателя да иска заплащане на наемната цена. Не е спорно, че продължилото след изтичане на наемния срок ползване на вещта е със знание и без противопоставяне от страна на наемодателя.

Във връзка с възражението, че процесните суми за наем са заплатени посредством приспадане от дължимото му възнаграждение по договор за изработка, ответникът не ангажира доказателства. От показанията на свидетелката Е. Н. се установи липса на твърдяната от ответника уговорка относно дължимото му по договора за изработка възнаграждение. Ответникът не е оспорил автентичността на подписаното от него потвърждение за задължение от 15.07.2022 г., с което е признал дължимостта на процесните четири неплатени наемни вноски в общ размер на 1580 лв.

Предвид клаузите на договора за наем и потвърждението на задължение съдът приема, че уговорената наемна цена не е включвала начисляване и дължимост от ответника на ДДС. Допълнителен аргумент в подкрепа на този извод е разпоредбата на чл.45, ал.4 ЗЗД, съгласно който освободена доставка е и отдаването под наем на сграда или на част от нея за жилище на физическо лице, което не е търговец. Ищецът не е представил доказателства, че е приложим чл.45, ал.7 ЗЗД, т.е. че е избрал отдаването под наем на

процесната стая да е облагаема доставка.

Следователно от доказателствата се установява, че страните са били в облигационни отношения, уредени от сключения между тях наемен договор в месеците март, април, май и юни 2022 г. За процесния период ответникът не е заплатил дължимия наем в размер общо на 1580 лв. За тази сума искът за осъждане на ответника да заплати четири наемни вноски по договор за наем от 14.12.2021 г. е основателен и подлежи на уважаване, ведно със законната лихва от датата на предявяване на иска до окончателното плащане. За разликата до претендираните 1896 лв. искът е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

Съгласно потвърждение за задължение от 15.07.2022 г. ответникът е поел задължение да заплати сумата до 20.07.2022 г. От тази дата съгласно чл.84, ал.1 и чл.86, ал.1 ЗЗД той дължи обезщетение в размер на законната лихва. Изчислено с калкулатор за законна лихва, дължимото обезщетение за периода 20.07.2022 г. - 30.04.2023 г. възлиза на 132, 56 лв. За тази сума искът за осъждане на ответника да заплати мораторно обезщетение (законна лихва за забава) върху главницата е основателен, а за разликата до претендираните 159, 08 лв. е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

Основателно е възражението за нищожност на уговорената неустойка в чл.5, ал.2 от процесния договор за наем при забава в плащането на наемна вноска в размер на 7 % от дължимата сума за всеки просрочен ден.

Видно от процесния договор за наем, наред с уговорената неустойка, в чл.5, ал.3 е предвидено право на наемодателя да развали едностранно договора, ако наемната вноска или неустойката не бъдат платени в продължение на три дни след изтичане на срока; при неплащане на наемните суми в срок наемодателят има и право едностранно без предизвестие да прекрати договора – чл.8, т.2.

Следователно системното тълкуване на клаузите на процесния договор съобразно разпоредбата на чл.20 ЗЗД води до извод, че действителната обща воля на страните при сключване на договора е била неплащането на наемната цена да води до прекратяване на договора в кратък срок – при забава в плащането от 3 дни, в който случай размерът на дължимата неустойка би съответствал на вредите от неизпълнението и тя в пълна степен би изпълнявала своята обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция. Добросъвестността при изпълнение на договорните задължения е изисквала именно такова поведение от страна на ищеца; вместо това не е спорно, че с негово знание при неплащане на наема ползването на вещта е продължило още четири месеца, а претендираната неустойка многократно надхвърля наемната цена.

Фактът на двустранното уговаряне на неустойката сам по себе си е ирелевантен за валидността на неустоечната клауза, ако тя не съответства на императивните норми на закона и на добрите нрави, в частност на принципа за справедливост и добросъвестност в гражданските и търговски правоотношения /Решение № 247 от 11.01.2011 г. на ВКС по т. д. № 115/2010 г., II т. о., ТК/.

В Решение № 173 от 15.04.2004 г. на ВКС по гр. д. 788/2003 г., ТК е прието, че уговаряне на неустойка в размер на 1, 5 % за всеки просрочен ден и липсата на краен предел като срок по договора, до който тя да бъде изплащана, налага извода, че тази неустойка е определена в противоречие с добрите нрави, нахърняването на които представлява основание за нищожност на тази част от договора.

В конкретния случай уговорената неустойка е в почти пет пъти по-голям размер и без краен срок. Претендираната по делото неустойка няма обезщетителен характер, а е превърната от ищеца в противоречащо на добрите нрави средство за облагодетелстване. Това обстоятелство води до недействителност на клаузата, като противоречаща на добрите нрави. Поради това следва да бъде прогласена на основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД нищожността на постигнатата уговорка в чл.5, ал.2 от договора за наем. С оглед на

нищожността на клаузата за неустойка, предявеният иск за осъждане на ответника да заплати 4000 лева - част от претенция за неустойка в общ размер на 12 276.60 лева, следва да се отхвърли, като неоснователен.

С оглед изхода на спора, на основание чл.78, ал.1 ГПК ответникът следва да заплати на ищеца разноски по делото съразмерно с уважената част от исковете в размер на 337, 64 лв.

Ответникът не е представил доказателства за направени разноски, поради което такива не следва да му се присъждат.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА И. Г. И., ЕГН *****, да заплати на „ТРУДОВО - ЛЕЧЕБНО СТОПАНСТВО“ ЕООД, ЕИК 130075892, сумата 1580 лв., представляваща четири неизплатени наемни вноски по договор за наем от 14.12.2021 г. за месеците от март до юни на 2022 г. включително, заедно със законната лихва върху претендираната главницата от датата на предявяване на иска - 04.05.2023 г. до окончателното плащане, като за разликата до претендираните 1896 лева отхвърля иска като неоснователен.

ОСЪЖДА И. Г. И., ЕГН *****, да заплати на „ТРУДОВО - ЛЕЧЕБНО СТОПАНСТВО“ ЕООД, ЕИК 130075892, сумата 132, 56 лв. - мораторно обезщетение (законна лихва за забава) върху главницата за период от 20.07.2022 г. до 30.04.2023 г. като за разликата до претендираните 159.08 лева отхвърля иска като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иска на „ТРУДОВО - ЛЕЧЕБНО СТОПАНСТВО“ ЕООД, ЕИК 130075892 срещу И. Г. И., ЕГН *****, за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата 4000 лева - част от претенция за неустойка в общ размер на 12 276.60 лева, дължима върху всяка една от неизплатените наемни вноски от датата на падежа, посочена в обстоятелствената част на исквата молба, до 20.07.2022 г., заедно със законната лихва върху претендираната главница от датата на предявяване на иска до окончателното плащане.

ОСЪЖДА И. Г. И., ЕГН *****, да заплати на „ТРУДОВО - ЛЕЧЕБНО СТОПАНСТВО“ ЕООД, ЕИК 130075892, разноски по делото съразмерно с уважената част от исковете в размер на 337, 64 лв.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд – Кюстендил в 2 -седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Дупница: _____