

РЕШЕНИЕ

№ 11

гр. Варна, 08.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: Мирела Огн. Кацарска

Членове: Светла В. Пенева
Красимир Т. Василев

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
като разгледа докладваното от Мирела Огн. Кацарска Въззивно гражданско
дело № 20233100502215 по описа за 2023 година

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на а „****“ ЕООД, гр. Варна срещу Решение № 2875/07.08.2023 г., постановено по гр.д. № 4400/2022 г. по описа на Районен съд - Варна, XIV състав, с което е прието за установено, че дружеството дължи на Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", гр. София сумата в общ размер на 7088.97 лева, от които 2615.46 лева – главница, представляваща дължим наем за периода 01.01.2021 год. - 13.10.2021 год. за ползване на обект - външен бар към басейна на хотел "Флагман" на основание договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и за обект снecк-бар "Подлеза" към хотел "Адмирал" на основание договор за наем № Н-20/28.09.2021 г., ведно със законната лихва върху главницата 2615.46 лева, считано от подаване на заявлението - 12.10.2021 год. до окончателното изплащане на сумата; 4473.51 лева – неустойка за забавено плащане на задължението за наем за периода 20.02.2020 г. - 29.09.2021 г., на осн.чл. 27 от договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и договор за наем № Н-20/28.09.2021 г., за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК № 5804/15.10.2021 г. по ч.гр.д. № 14776/2021 г. на РС Варна, на осн. чл.422 от ГПК.

Във въззивната жалба се излагат доводи за незаконосъобразност на атакуваното решение като резултат от неправилно формиране на вътрешното убеждение на съда въз основа на събраните по делото доказателства. Твърди се, че между страните по договори за

наем с №№ Н-17/18.11.2019 г. и Н-20/28.09.2021 г. има спор относно тълкуването на клаузите на чл. 2, ал. 2 и чл. 11, ал. 2, тъй като същите са неясни и моли съда да извърши тълкуване на същите. Релевира се, че разпоредбите за дължима неустойка от наемателя в двата договора са нищожни, като уговорената такава е прекомерна. Отправя се искане за отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на ново, с което да се отхвърлят изцяло предявените искове. Претендират се разноски.

Въззиваемата страна Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", гр. София в срока по член 263, алинея 1 от ГПК депозира отговор по така подадената жалба, с която излага искане за потвърждаване на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно. Претендират се разноски.

В съдебно заседание страните, чрез процесуалните си представители, поддържат изразената позиция по спора.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 2 от ГПК, от надлежно легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата. В обхвата на така посочените въззивни предели ВОС намира, че решението е постановено в границите на правораздавателната компетентност на съда и от законен състав, поради което се явява валидно. В рамките на тази проверка настоящият състав намира предявения иск с правно основание чл. 422 от ГПК за процесуално допустим, поради което и дължи произнасяне по същество на спора. Правният интерес от предявяване на установителния иск се обосновава с постъпило в срока по чл. 414, ал. 2 от ГПК възражение от ответника срещу дължимостта на сумите по заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК в производството по ч.гр.д № 14776/2021 г. на РС Варна, XIV състав.

По отношение неправилността на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпоредбата на чл. 269, ал. 1, изр. 2 от ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания.

За да се произнесе по спора, Варненски Окръжен съд съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по иск на Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", гр. София против „***“ ЕООД, гр. Варна с правно основание чл. 422 от ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че ответникът дължи сумата в общ размер на 7088.97 лева, от които сумата от 2615.46 лева – главница, представляваща дължим наем за периода 01.01.2021 год. - 13.10.2021 год. за ползване на обект - външен бар към басейна на хотел "Флагман" на основание договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и за обект снек-бар "Подлеза" към хотел "Адмирал" на основание договор за наем № Н-20/28.09.2021 г., ведно със законната лихва върху главницата 2615.46 лева, считано от подаване на заявлението - 12.10.2021 год. до окончателното изплащане на

сумата; сумата от 4473.51 лева – неустойка за забавено плащане на задължението за наем за периода 20.02.2020 г. - 29.09.2021 г., на осн.чл. 27 от договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и договор за наем № Н-20/28.09.2021 г., за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК № 5804/15.10.2021 г. по ч.гр.д. № 14776/2021 г. на РС Варна.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор от ответника „****“ ЕООД, гр. Варна, с който оспорва изцяло предявения иск като неоснователен. Направил е искане за обявяване разпоредбата на чл.27 от Договор № Н-17/18.11.2019 г. от който ищецът черпи права и основава вземането си на нищожна клауза. Направил е искане за тълкуване на разпоредбата на чл.2, ал.2 и разпоредбата на чл.11, ал.2 от същия Договор № Н-17/18.11.2019 г., от който ищецът черпи права и основава вземането, като същите са неясни и страните имат спор по техния смисъл.

От събраните по делото доказателства съдът, намира за установено следното от фактическа страна:

Фактическата обстановка по спора е била правилно установена от първостепенния съд, поради което въззивния съд препраща към тази част от мотивите на осн. чл. 272 от ГПК.

Съдът, след съвкупния анализ на събраните по делото пред първа инстанция доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на закона, в предметните предели на въззивното производство, очертани с жалбата, достигна до следните правни изводи:

Съгласно разпоредите на чл. 228 от ЗЗД и сл. договорът за наем е двустранен консенсуален договор, съглашение по силата на което едно лице - наемодател предоставя ползване на недвижим имот или непотребима движима вещ на друго лице /физическо или юридическо/ - наемател, за определен период от време срещу поето задължението от страна на наемателя да заплаща определена цена.

Не е спорно, че по силата на валидно възникнало наемно правоотношение ищецът като наемодател е изпълнил задълженията си по договорите за наем и е предоставил за възмездно ползване на ответника – наемател обект - външен бар към басейна на хотел "Флагман" на основание договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и обект - снек-бар "Подлеза" към хотел "Адмирал" на основание договор за наем № Н-20/28.09.2021 г. За горното са съставени съответно предавателно-приемателен протокол от 20.02.2020 г. и предавателно-приемателен протокол от 28.10.2020 г.

В чл. 3, ал. 1 от договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. е уговорено между страните, че наемателят заплаща на наемодателя до 15-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи наемна цена в размер на 396 лева месечно по сметка на ИА. В ал. 2 е уговорено, че върху договорената месечна цена се начислява 20 % ДДС. В чл. 2 от същия е предвидено, че договорът се сключва за срок от 5 години /за сезонно ползване от 01.06 до 15.09/ и влиза в сила от датата на подписването му, като наемната цена се дължи от датата на подписване на приемо-предавателния протокол. Договорът за наем е консенсуален, а не реален и правата, произтичащи от него са лични, а не реални. Правноирелевантно за съществуването на

наемното правоотношение е реалното ползване на наетия имот от страна на наемателя. С предоставяне на наетото имущество в състоянието договорено между страните, наемодателят е изпълнил произтичащото от наемния договор свое задължение, поради което и с оглед двустранния и възмезден характер на договора, нему се следва и дължимата наемна цена. Последната е един от съществения елементи на този вид договор. Т.е. ЕООД дължи заплащане на месечен наем от 20.02.2020 г., когато е подписан предавателно-приемателен протокол за обект - външен бар към басейна на хотел "Флагман". В тежест на наемателя е да установи, че е изпълнил задължението си по чл. 232, ал. 2 от ЗЗД да заплати наемната цена за ползването на наетия имот за претендирания период. Доказателства в тази насока не са представени от ответното дружество. Договорната разпоредба на чл. 2, ал. 2 е пределно ясна и не се налага нейното тълкуване от съда, съобразно чл. 20 от ЗЗД. Плащането на наемната цена не е поставено в зависимост от реалното ползване на имота от наемателя, а от предаване на обекта, което е станало на 20.02.2020 г., удостоверено с подписите на законните представители на съконтрагентите.

В чл. 3, ал. 1 от договор за наем № Н-20/28.09.2020 г. е уговорено между страните, че наемателят заплаща на наемодателя до 15-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи наемна цена в размер на 139.50 лева месечно по сметка на ИА. В ал. 2 е уговорено, че върху договорената месечна цена се начислява 20 % ДДС. В чл. 2 от същия е предвидено, че договорът се сключва за срок от 3 години за сезонно ползване от 01.05 до 30.09 и влиза в сила от датата на подписването му. В чл. 11, ал. 2 е предвидено, че наемната цена се дължи от датата на подписване на предавателно-приемателния протокол. Договорът за наем е консенсуален, а не реален и правата, произтичащи от него са лични, а не реални. Правноирелевантно за съществуването на наемното правоотношение е реалното ползване на наетия имот от страна на наемателя. С предоставяне на наетото имущество в състоянието договорено между страните, наемодателят е изпълнил произтичащото от наемния договор свое задължение, поради което и с оглед двустранния и възмезден характер на договора, нему се следва и дължимата наемна цена. Последната е един от съществения елементи на този вид договор. Т.е. ЕООД дължи заплащане на месечен наем от 28.10.2020 г., когато е подписан предавателно-приемателен протокол за обект - снec-бар "Подлеза" към хотел "Адмирал". В тежест на наемателя е да установи, че е изпълнил задължението си по чл. 232, ал. 2 от ЗЗД да заплати наемната цена за ползването на наетия имот за претендирания период. Доказателства в тази насока не са представени от ответното дружество. Договорната разпоредба на чл. 11, ал. 2 е пределно ясна и не се налага нейното тълкуване от съда, съобразно чл. 20 от ЗЗД. Плащането на наемната цена не е поставено в зависимост от реалното ползване на имота от наемателя, а от предаване на обекта, което е станало на 28.10.2020 г., удостоверено с подписите на законните представители на съконтрагентите.

С оглед изложеното настоящата инстанция приема за установено, че „***“ ЕООД, гр. Варна дължи на Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", гр. София сумата в общ размер на 2615.46 лева, представляваща дължим наем по фактури с №№ 3808007801/04.06.2021 г. и 3808007800/04.06.2021 г., подписани от получателя за ползване

на обект - външен бар към басейна на хотел "Флагман" на основание договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и за обект снек-бар "Подлеза" към хотел "Адмирал" на основание договор за наем № Н-20/28.09.2020 г., за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК № 5804/15.10.2021 г. по ч.гр.д. № 14776/2021 г. на РС Варна, на осн. чл.422 от ГПК.

С оглед основателността на главния иск с правно основание чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, основателна се явява и акцесорната претенция за дължимост на законната лихва върху главницата 2615.46 лева, считано от подаване на заявлението в съда - 12.10.2021 год. до окончателното изплащане на сумата.

С разпоредбата на чл. 92, ал. 1 от ЗЗД е предвидена възможността страните да обезпечат изпълнението на поетите с договор задължения, като предвидят неустойка, която да послужи за обезщетяване на претърпените от евентуално неизпълнение вреди, без да е нужно същите да се доказват. В този смисъл за успешното провеждане на иск с посоченото основание, в тежест на ищеца е да установи наличието на главно задължение, което ответникът не е изпълнил и валидно сключена клауза за неустойка. Ответникът от своя страна е длъжен да докаже, че се явява изправна страна по гарантираното с неустойката главно договорно задължение.

Между страните е налице уговорена клауза за заплащане на мораторна неустойка в случай на забавено плащане от страна на наемателя на наемната цена по договор № Н-17/18.11.2019 г. В чл. 27 е уговорено, че за всеки ден закъснение в плащането на наемната цена или дължими консумативи след определената дата, наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на 0.2 % /0.2 на сто/ от дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от трикратния размер на месечния наем. В чл. 3, ал. 1 от договора страните уговарят, че наемната вноска се заплаща на наемодателя до 15-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи наемна цена в размер на 396 лева месечно по сметка на ИА. В чл. 2 от същия е предвидено, че договорът влиза в сила от датата на подписването му, като наемната цена се дължи от датата на подписване на приемо-предавателния протокол – 20.02.2020 г. Т.е. търговското дружество е в забава, считано от 15.03.2020 г. Към момента на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, а и към приключване на устните състезания пред ВОС, ответникът не е заплатил дължимата сума за наем от 1589.46 лева по фактура № 3808007801/04.06.2021 г., поради което същият дължи заплащане на мораторна неустойка. Размерът на същата възлиза на сумата от 1425.6 лева, но тъй като претенцията е за сумата от 1395.51 лева и не е направено изменение по реда на чл. 214, ал. 1 от ГПК в посока нейното увеличаване, то и същата следва да бъде изцяло уважена в размера, в който е поискана.

Между страните е налице уговорена клауза за заплащане на мораторна неустойка в случай на забавено плащане от страна на наемателя на наемната цена по договор № Н-20/28.09.2020 г. В чл. 26 е уговорено, че наемателят дължи неустойка на наемодателя в размер на 10 % за всеки ден забава, но не повече от трикратния размер на дължимия наем, когато забавата продължи до 30 календарни дни, а в случай, че забавата надхвърли този срок

се начислява неустойка в трикратния размер на месечната наемна цена за всеки просрочен месец. В чл. 3, ал. 1 от договора страните уговарят, че наемната вноска се заплаща на наемодателя до 15-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи наемна цена в размер на 139.50 лева месечно по сметка на ИА. В чл. 2 от същия е предвидено, че договорът влиза в сила от датата на подписването му, като наемната цена се дължи от датата на подписване на приемо-предавателния протокол – 28.10.2020 г. /чл. 11, ал. 2/ Т.е. търговското дружество е в забава, считано от 15.11.2020 г. Към момента на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, а и към приключване на устните състезания пред ВОС, ответникът не е заплатил дължимата сума за наем от 1026 лева по фактура № 3808007800/04.06.2021 г., поради което същият дължи заплащане на мораторна неустойка. Размерът на същата възлиза на сумата от 5273.10 лева, но тъй като претенцията е за сумата от 3078 лева и не е направено изменение по реда на чл. 214, ал. 1 от ГПК в посока нейното увеличаване, то и същата следва да бъде изцяло уважена в размера, в който е поискана.

Размерът на уговорената мораторна неустойка по двата договора за наем е стопански поносим и няма екзорбитантен размер. Сключването на съглашенията предполага намерение на страните да ги изпълнят точно, което от своя страна изключва активирането на неустоечната клауза, а натрупването на задължение за заплащане на неустойка е в резултат на продължително неизпълнение от страна на самия наемател, а не от начина по който е уговорена самата неустойка. Ето защо към момента на сключване на договорите не би могло да се приеме, че се накърняват добрите нрави и принципа на справедливостта чрез уговаряне на неустойката. Следователно, процесните неустоечни клаузи не са нищожни на това основание. Размерът на неустойката по всеки един от двата договора не подлежи и на намаляване предвид разпоредбата на чл. 309 от ТЗ.

С оглед изложеното настоящата инстанция приема за установено, че „****“ ЕООД, гр. Варна дължи на Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", гр. София сумата в общ размер на 4473.51 лева – неустойка за забавено плащане на задължението за наем за периода 20.02.2020 г. - 29.09.2021 г., на осн.чл. 27 от договор за наем № Н-17/18.11.2019 г. и на основание чл. 26 от договор за наем № Н-20/28.09.2020 г., за което е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК № 5804/15.10.2021 г. по ч.гр.д. № 14776/2021 г. на РС Варна, на осн. чл.422 от ГПК.

Поради съвпадане на крайните изводи на двете инстанции първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

За въззивна инстанция на въззиваемия, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, съобразно обжалваемия интерес, следва да му се присъдят разноски като въззивното дружество следва да бъде осъдено да заплати сумата от 150 лева, юрисконсултско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 8 от ГПК, вр. с чл. 37 от ЗПП, вр. с чл. 25, ал. 1 от Наредба за заплащането на правната помощ.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 2875/07.08.2023 г., постановено по гр.д. № 4400/2022 г. по описа на Районен съд - Варна, XIV състав.

ОСЪЖДА „****“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от Т. С. М. ДА ЗАПЛАТИ на Изпълнителна агенция "Военни клубове и военно-почивно дело", с адрес: ***, с изпълнителен директор И.К. сумата от 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща разноски за въззивното производство, на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____