

РЕШЕНИЕ

№ 636

гр. Добрич, 15.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, I СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Станимир Т. Ангелов

при участието на секретаря Детелина Вл. Михова
като разгледа докладваното от Станимир Т. Ангелов Гражданско дело № 20213230101489 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по реда на чл. 422 и чл. 415 от ГПК. Видно от приложеното ч. гр. дело № 796/2021 г. Добричкият районен съд със заповед № 59 от 18.03.2021 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК е разпоредил Длъжникът ЕТ „Д****“ ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Д., ж.к. *** представляван от управителя Д. Т. А., да заплати на кредитора Община – гр. Д., ЕИК ***, с административен адрес: гр. Д., ул. „***“ представлявана от кмета Й. Т. Й., следните суми: **828,41 лева**, представляваща дължима наемна цена за периода 01.04.2020 г. – 31.01.2021 г. вкл. по договор за отдаване под наем № 429/31.05.1996г. и анекс към договора № ** г. на общински терен, представляващ общинско място за временна постройка в двора на СУ „Любен Каравелов“ град Добрич, находящо се по улица „*****“ с площ от 20.00 кв.м., ведно със законната лихва върху сумата от 828,41 лева, начиная датата на подаване на заявлението 16.03.2021 г. до окончателното изплащане; **635,53 лева** – неустойка за забава в плащането на дължимия месечен наем, начислена за периода 26.04.2020 г. -10.02.2021 г. вкл.; разноси в заповедното

производство в размер на **29,28 лева** държавна такса и **50 лева** – юрисконсултско възнаграждение.

В срока по чл. 414, ал. 1 от ГПК длъжникът е възразил писмено срещу издадената заповед за изпълнение по реда на чл. 410 от ГПК. Предвид това и на основание чл. 415, ал. 1 от ГПК с разпореждане № ** от 14.04.2021 г. съдът е указал на заявителя, че може да предяви иски относно вземанията си срещу възразилия длъжник в едномесечен срок, като довнесе пълния режим на дължимата държавната такса /след приспадне на тази внесена по ч. гр. дело № 796/2021 г./.

В изпълнение на посочените указания кредиторът е завел искова молба, като е образувано гр. дело № 1489/2021 г. по описа на Добричкия районен съд.

В съдебно заседание по искане на ищеца е допуснато изменение на предявения иск за установяване на дължимостта на сумата от 635,53 лв., чрез неговото намаляване до размера на 631,52 лв.

След справка с книгата се установява, че в срока и по реда на чл. 131 от ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба, според който предявените иски са допустими, но неоснователни. ЕТ „Д.Т.“ отрича наличието на валидно възникнало облигационно отношение по договор за наем с Община гр. Д.

Според изложените в исковата молба твърдения, поддържани в съдебно заседание чрез упълномощения процесуален представител на Община - гр. Д. ст. юрисконсулт Я. И., Община - гр. Д. е собственик върху имот с кадастрален идентификатор ***, представляващ СУ *** – гр. Д.. Сочи се, че в двора на училището е изградена временна постройка, като от 20.10.2015г., като страна в съществуващия договор за наем е стъпил настоящият ответник. С Анекс №***г. Община - гр. Д., отдала под наем на длъжника ЕТ „Д***“ следния общински имот: общински терен, представляващ общинско място за временна постройка в двора на СУ „Л. Каравелов“ – гр. Д. находящ се по улица „***“ с площ 20 кв.м., при наемна цена 75,90 лв. месечно, дължимо до 25-то число на текущия месец. Посочената наемна цена е индексирана, като последната наемна месечна цена е 82,70 лв., сочи се от ищеца, че ответникът не е изпълнил задълженията си по договора, поради което е инициирано производството по реда на чл. 410 от ГПК. След като длъжникът е възразил,

изпълнителната сила на издадената заповед за изпълнение е блокирана и въз основа на същата, кредиторът не би могъл да се снабди с изпълнителен лист, поради което за него е налице правен интерес от търсената искова защита да бъде установен по реда на чл. 415, чл. 422 от ГПК дължимостта на оспорените суми.

Ищецът настоява, че договорът за наем е действителен, тъй като е сключен по реда на чл. 197 от ЗТСУ и чл. 120 от Правилника за прилагане на ЗТСУ, които в последствие са формулирани в разпоредбите на чл. 56 от ЗУТ, а не е предоставен по реда на чл. 14, ал. 2 от ЗОС, за това не е нарушена законовата разпоредба за отдаване след провеждане на търг.

По отношение възражението на ответника ищецът счита, че не е изтекъл 10 годишния срок за сключения договор, тъй като Анекс № ***/21.10.2015 г. представлява нов самостоятелен наемен договор и с него се пораждат нови самостоятелни договорни наемни отношения. От съдържанието и реквизитите на анекса е видно, че се касае за сключен с ответната страна срочен наемен договор при изрично и тристранно подписана клауза, за встъпването и в правата и задълженията на наемателя по първоначалния наемен договор, считано от 20.10.2015 г.

Във връзка с оспорването от страна на ответника, ищецът твърди, че разглеждания договорът за наем е срочен, сключен е съгласно Анекс №* до откриване на процедура за концесия на търговски обект в двора на училище „****“, каквато към момента не е открита, поради което 10-годишният законоустановен срок не е изтекъл, той следва да изтече към 19.10.2025г.

Районният съд, след преценка на събраните по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от представения по делото Акт № *** от 29.04.1999 г. за общинска частна собственост Община гр. Д.се легитимира, на основание § 42 от ПР на Закона за общинската собственост, като собственик на общински терен, представляващ общинско място за временна постройка в двора на СУ “Л.К.” с площ 20 кв.м. Наемната цена е формирана по реда на чл. 120 от ППЗТСУ /отм./.

По силата на сключен между страните Договор за наем № ***** от 31.05.1996 г. и Анекс №*****/21.10.2015 г. към него Община гр. Д. е отдала под наем гореописания имот на ЕТ „Д.Т.“. Съгласно Раздел III, т. 2 от

сключения договор за наем, наемателят се е задължил да заплаща определения месечен наем в срок до 25-то число на текущия месец, както и че при просрочване на плащането по наема, наемателят се задължава да заплаща неустойка в размер на 0,5% от месечната наемна цена за всеки просрочен ден.

Община град Добрич е изпратила уведомително писмо с рег. № ****., с което уведомява ответника, че същият дължи наем поключения договор, в размер на 78,03 лева, считано от 01.01.2018 г., уведомително писмо с рег. № ***** което уведомява ответника, че същият дължи наем поключения договор, в размер на 80,21 лева, считано от 01.01.2019 г., уведомително писмо с рег. № 91-00-7/14.02.2020 г., с което уведомява ответника, че същият дължи наем поключения договор, в размер на 82,70 лева, считано от 01.01.2020 г.

С писма с рег. № ***** г., рег. № ****г., рег. № ***** г. наемателят се уведомява за натрупаните задължения по договора и дължимите лихви и се призовава за изплащане на дължимите суми в 14 дневен срок.

Установено е по делото, че на 20.10.2015 г. между ЕТ „К. – М. М.“ гр. Д. като продавач, и ЕТ „Д. Т.“, като купувач, е сключен Договор за продажба на мини-маркет, находящ в двора на СУ „Л. К.“ град Д. с нотариална заверка на подписите с рег. № г. на нотариус с район на действие при Добричкия районен съд с рег. № ... на Нотариалната камара.

На 21.10.2015 г. между Община гр. Д., от една страна като наемодател, и ЕТ „К. – М. М.“ и ЕТ „Д. Т.“, от друг страна като наематели, е подписан Анекс № * към Договор № ***** г. Съгласно този документ е постигнато съгласие ответникът да встъпи в процесния Договор като наемател, вместо досегашния наемател, ведно с всички права и задължения по договора.

На 17.12.2020 г. ЕТ „Д. Т.“ е подала заявление до Община гр. Д. за прекратяване на наемното правоотношение между страните поради сключен от ответника с Т. Й. Т. от гр. В. Договор за покупко-продажба на движима вещ с нотариална заверка на подписите с рег. №... г. на нотариус с район на действие при Добричкия районен съд с рег. № .. на Нотариалната камара. Предмет на посочения договор е описания обект – мини маркет, находящ в двора на СУ „Л.К.“ град Д.

Липсват доказателства по делото между Община гр. Д. от една страна като наемодател, и ЕТ „Д. Т.“ и Т. Й. Т. от гр. В., от друг страна като

наематели, да е подписан Анекс към Договор № ..., по силата на който страните да са постигнали съгласие Т. да встъпи в процесния Договор като наемател, ведно с всички права и задължения по него. Това е било необходимо предвид изричната разпоредба на раздел III, т. 8 от Договор № ...според която наемателят по този договор, в случая ЕТ „Д. Т.“, няма право да отдава наетия обект без съгласието на наемодателя, т.е. на Община гр. Д.

Това обстоятелство налага извода, че ответникът е останал страна по обсъждания договор и няма основание да се приеме, че същият е бил заместен от третото лице Т. Й. Т., на който ЕТ „Д. Т.“ е продала движимата вещ мини маркет, находящ в двора на СУ „Л. К.“ град Д.

По делото е прието и заключението на вещото лице С. И. което не е оспорено от страните и като обективно и компетентно е приобщено към доказателствения материал. Според това заключение в счетоводството на Община гр. Д. са отразени задължения за наем и обезщетение за лишаване от ползване след прекратяване на Договор за наем № **** г. и Анекс № 15/21.10.2015 г. за периода от 01.04.2020 г. до 31.01.2020 г. в размер на 828,41 лв., като е изчислена и неустойка за забава в плащането на наемната цена в размер на 635,53 лв. Вещото лице докладва, че размерът на дължимият наем за процесния недвижим имот за периода от 01.04.2020 г. до 09.11.2020 г. е в размер на 603,71 лв.

По отношение на обезщетението за лишаване от ползването на имота, на база на счетоводни данни съобразно Договора за наем и Анекс № **г., се равнява на 224,70 лв. Размерът на неустойката, съгласно уговореното между страните – 0,5% за периода на забава, за времето от 26.04.2020 г. до 10.02.2021 г. с равнява на 631,52 лв.

По счетоводни данни на ЕТ „Д. Т.“ всички издадени от Община гр. Д. фактури за наем до м. март 2020 г. включително са осчетоводени и платени.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Предявените иски, предмет на разглеждане по настоящото дело, черпят правното си основание от разпоредбата на чл. 422 от ГПК във вр. с чл. 415 от с.з., и касаят вземане, заявено по реда на чл. 410 от ГПК. Правният интерес у ищеца от установителната искова претенция е обусловен от депозираното от ответника, в качеството му на длъжник по издадената

заповед за изпълнение, възражение срещу дължимостта на процесните суми, поради което законодателят е предвидил възможността ищецът – кредитор по заявеното по чл. 410 от ГПК парично вземане, да получи сила на пресъдено нещо относно същото, тъй като с депозираното възражение срещу издадената заповед за изпълнение, въз основа на последната не може да се издаде изпълнителен лист. Едва след уважаване на исковата претенция издадената вече заповед влиза в сила и съставлява годно основание въз основа на нея да бъде издаден изпълнителен лист.

В обсъжданата хипотеза вземанията на Община – гр. Д. произтичат от сключен договор за наем, като възникналите облигационни отношения между страните, черпят своето правно основание от разпоредбите на чл. 79 във вр. с чл. 232, ал. 2 от ЗЗД. Ответникът, в качеството си на наемател, дължи уговорената наемна цена за ползването на процесния имот.

Договорът за наем е двустранен, възмезден, консенсуален, неформален /освен в предвидените от закона случаи/. От него възникват права и задължения в тежест и полза на всяка от страните, затова изпълнението на задължението на едната страна е функционално обусловено от изпълнението на задължението на другата страна. Задължение на наемодателя е да предаде наетата вещ, да я поддържа в течение на наемния период и да обезпечи на наемателя нейното нормално използване. С извършеното предаване на наетата вещ ищецът е изпълнил задължението си по договора. Сред основните задължения на наемателя, вменени от закона и сключения в случая договор, са да плаща наемната цена, да пази наетата вещ и да я върне на наемодателя след прекратяване на наемния договор.

С оглед правилата за разпределение на доказателствената тежест /чл. 154 от ГПК/, наемодателят следва да установи факта, че наемателят е ползвал отдадения под наем имот през заявения период. В случая събраните по делото доказателства, включително заключението на вещното лице биха могли да бъдат опора на стабилен доказателствен извод относно твърденията на ищеца. Ангажираните от него доказателства установяват, че през изследвания период процесният обект е ползван от ЕТ „Д. Т.“.

Установената фактическа обстановка дава основание на съда да приеме, че изтъкнатите от ответника възражения по чл. 414 от ГПК нямат характера на правоизключващи, правоунищожаващи, правопогасяващи, правоотлагащи

такива, които биха могли успешно да се противопоставят на вземането на кредитора.Изложените по-горе съображения налагат извода, че претенцията на ищеца е основателна и доказана до размера на сумата от 603,71 лв., представляваща неплатена наемна цена за периода от 01.04.2020 г. до 09.11.2020 г.

По отношение на горницата от 603,71 лв. до 828,41 лв., начислена за периода от 09.11.2020 г. до 31.01.2021 г. предявеният иск като неоснователен и недоказан подлежи на отхвърляне. Посочената разлика от 224,70 лв. се претендира в рамките на настоящото производство като обезщетение за лишаването на ищеца от ползването на процесния имот. Следва да се отбележи, че за разлика от заявеното от него в производството по чл. 410 от ГПК, където ищецът – кредитор на вземането, е посочил, че претендира 828,41 лв. като дължим **наем** за периода от 01.04.2020 г. до 31.01.2021 г., то едва в съдебно заседание ищецът сочи, че всъщност се касае до обезщетение за лишаване на ищеца от правото му на ползване на собствения му имот. Когато едно лице ползва чужд имот, без да има правно основание за това ползване, той лишава собственика от възможността да ползва имота си, било лично, било чрез трето лице, като извлича доходи от него. За успешното реализиране на иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД не е от значение начинът на ползване, респ. неизползването на вещта, нито дали чрез същата са генерирани приходи от ответника, а е достатъчно тя да се намира без правно основание във фактическата му власт, с което е създадена реална възможност за спестяване наема, който би плащал за нейното ползване. Следователно ползата, от която е лишен собственика следва да се определи въз основа на месечния наем за имота.

Предвид обстоятелството, че исковото производство по чл. 415-422 от ГПК е продължение на заповедното производство по чл. 410 от ГПК съдът е длъжен да провери спазено ли е изискването за идентичност между заповедното и исковото производство, както от субективна, така и от обективна страна. Т.е. заявителят по заповедното производство е длъжен, при постъпило възражение от страна на длъжника, да предяви иск за установяване дължимостта на същото по основание и размер вземане, което е оспорено и което било заявено в заповедното производство. Ако ищецът желае да предяви иск и за друго свое вземане срещу длъжника, на негово разположение е възможността да предяви осъдителен иск. В случая ищецът е

заявил по реда на чл. 410 от ГПК претенция за заплащане на дължим наем по сключен между страните Договор за наем, като основателността именно на тази претенция е предмет на установяване по настоящото дело, в каквато насока е и заявеното в исковата молба.

По отношение на предявения иск за установяване дължимостта на сумата от 631,52 лева – неустойка за забава в плащането на дължимия месечен наем, начислена за периода 26.04.2020 г. -10.02.2021 г.:

С оглед сключения между страните договор ищецът претендира неустойка за забава в размер на 0,5% от размера на задължението по договора за всеки просрочен ден. Следва да се има предвид, че неустойката изпълнява няколко основни функции – обезпечителна, обезщетителна, а по волята на страните може да изпълнява и наказателна или санкционна функция. Съгласно ТР № 1/2010 по т. дело № 1/2009 г. на ВКС неустоечната клауза би могла да се приеме за нищожна, ако единствената цел, за която е уговорена излиза извън присъщите ѝ функции - обезпечителна, обезщетителна и санкционна. Прекомерността на неустойката не я прави изначално нищожна поради накърняване на добрите нрави. В съдебната практика се приема, че липсата на краен предел, до който неустойката може да се начислява, не води до нейната нищожност. Преценката за нищожност на клаузата за неустойка следва да се извършва към момента на сключване на договора за всеки конкретен случай. 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. / в този смисъл *Решение № 211 от 16.12.2010 г. на ВКС по т. д. № 244/2009 г., II т. о., ТК* и *Решение № 99 от 8.07.2010 г. на ВКС по т. д. № 984/2009 г., I т. о., ТК*, *Решение № 247 от 11.01.2011 г. на ВКС по т. д. № 115/2010 г., II т. о., ТК*/.

Уговорената по процесния договор неустойка и съпоставката ѝ със законните лихви сочи, че същата е повече от средство за обезщетяване на кредитора и санкциониране на неизправния му длъжник, и се трансформира в средство за неоснователно обогатяване на кредитора, поради което следва да се приеме, че тази уговорка накърнява добрите нрави и е нищожна по член 26, ал.1, пр.3 от ЗЗД. Отговорността на длъжника за забавата в изпълнението не

отпада при разваляне на договора. Няма значение дали и в кой момент наемодателят ще упражни правото си да прекрати или развали договора без предизвестие. Ако не е уговорено валидно друго, както в случая поради нищожност на клаузата за мораторна неустойка, за длъжника възниква законодателно уредената отговорност при неизпълнение на парично задължение - по член 86, ал. 1 от ЗЗД и тя се съизмерва със законната лихва върху неизпълнените частично и изцяло задължения за наем от датата на забавата. В тази насока е решение № 109/15.05.2020 г. на Добричкия окръжен съд, гражданско отделение по въззивно гражданско дело № 316 по описа за 2019 година.

В обсъжданата хипотеза уговорената „пенална неустойка” по чл. 5, раздел III от Договора за наем е в размер на 0,5% за всеки просрочен ден върху дължимата сума и без краен срок, до който се дължи, което налага извода, че тази „пенална неустойка” е в противоречие с добрите нрави – основание за нищожност по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Клаузата за тази неустойка е недействителна, но не влече недействителност на цялото споразумение /по аргумент от чл. 26, ал. 4 от ЗЗД/, в този смисъл тази уговорка следва да се замести по право от повелителни правила на закона, т. е. да се приеме, че се дължи най-много размера на законната лихва, който размер, изчислен върху главница от 603,71 лв. за периода на забава от 26.04.2020 г. до 09.11.2020 г., според лихвения калкулатор Calculator.Bg е 33,22 лв.

Не се доказват по делото да са настъпили вреди в по-голям размер от установения такъв в размер на законната лихва. По-висок размер на неустойката би довела до неоснователно обогатяване на кредитора, което противоречи на основен принцип в правото и поради което е въведено правилото на чл. 92, ал. II ЗЗД. В същия смисъл относно извършеното намаление са: Решение № 659 от 28.10.2008 г. на ВКС по т. д. № 264/2008 г., ТК и Решение № 65 от 14.04.2009 г. на ВКС по т. д. № 589/2008 г., II т. о., ТК.

Предвид гореизложеното съдът счита исковата претенция за неустойка за забава за основателна до размера на 33,22 лв., а по отношение на горницата до общо претендираната сума от 631,52 лв. подлежи на отхвърляне, поради нищожност на договорната клауза в тази част.

По отношение искането за присъждане на сторените от ищеца разноски

в заповедното и настоящото производства, същото се основава на разпоредбата на чл. 78, ал. 1 от ГПК. Според посочената норма ищецът има право на разноски съразмерно на уважената част от иска, като ответникът следва да понесе отговорност за направените от ищеца разноски, както в заповедното, така и в настоящото производство. В случая разноските в настоящото производство възлизат на сумата от 156 лв. /сто петдесет и шест лева/.

Касателно разноските по ч. гр. дело № 796/2021 г. по описа на Добричкия районен съд, настоящият състав намира, че в полза на заявителя по делото следва да бъдат присъдени разноски в размер на 34,49 лв. /тридесет и четири лева и четиридесет и девет стотинки/.

Водим от горното, Добричкят районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 422, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 415 от ГПК, че ЕТ „Д. Т.“ ЕИК *** със седалище и адрес на управление: гр. Д., ж.к. „****“, представляван от управителя Д. Т. А., ДЪЛЖИ по издадената от Добричкия районен съд заповед № *** за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК от 18.03.2021 г. по ч. гр. дело № 796/2021 г. в полза на кредитора Община - град Д. ЕИК ****, с административен адрес: гр. Д., ул. ***, представлявана от кмета Й. Й., сумите от:

1. **603,71 лв.** /шестстотин и три лева и седемдесет и една стотинки/, представляваща дължима наемна цена за периода 01.04.2020 г. – 09.11.2020 г. вкл. по Договор за отдаване под наем № ****г. и Анекс към договора № ***г. на общински терен, представляващ общинско място за временна постройка в двора на СУ ****град Д. находящо се по улица „*** с площ от 20.00 кв.м., ведно със законната лихва, начиная датата на подаване на заявлението 16.03.2021 г. до окончателното изплащане, като ОТХВЪРЛЯ предявения иск за горницата от 603,71 лв. до 828,41 лв.;
2. **33,22 лв.** /тридесет и три лева и двадесет и две стотинки/,

представляваща неустойка за забава в плащането на дължимия месечен наем, изчислена по размер на законната лихва за времето на забава от 26.04.2020 г. до 09.11.2020 г., като ОТХВЪРЛЯ предявения иск за горницата от 33,22 лв. до 631,52 лв.

ОСЪЖДА ЕТ „Д. Т.“ ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Д., ж.к. „****“, представляван от управителя Д. Т. А. ДА ЗАПЛАТИ на Община - град Д., ЕИК*** с административен адрес: гр. Д., ул. „****“, представлявана от кмета Й. Й., сумите от: **156 лв.** /сто петдесет и шест лева/, представляваща сторените по настоящото дело съдебни разноси, съответно на уважената част от иска; **34,49 лв.** /тридесет и четири лева и четиридесет и девет стотинки/, представляваща сторените по ч. гр. дело № 796/2021 г. по описа на Добричкия районен съд, съответно на уважената част от иска.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Добричкия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____