

РЕШЕНИЕ

№ 6977

гр. София, 04.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 164 СЪСТАВ, в публично заседание на втори декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА**

при участието на секретаря **ЕВА ЮЛ. ИВАНОВА**
като разглежда докладваното от **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА** Гражданско дело № 20211110168717 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявени са осъдителни искове с правно основание чл. 79 вр. с чл. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД и чл. 92 ЗЗД.

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба, подадена от „...“, ЕИК ..., срещу ...“, ЕИК ..., с която моли от съда ответникът да бъде осъден да заплати общо сумата от **37795,27 лв.**, от която сума **21 727,27 лв.**, представляваща неизплатено възнаграждение за наем за предоставена за ползване Тренировъчна зала и 4 бр. сълекални, част от Многофункционална спортна зала „...“, съгласно Договор № .../05.11.2019 г., а сумата от **16 068 лв.**, представляваща неустойка за забава при плащането на наемното възнаграждение, ведно със законна лихва от датата на подаване на исковата молба - 01.12.2021 г., до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че въз основа на сключен между страните Договор № .../05.11.2019 г. е предоставил за възмездно ползване на ответника, а последния е използвал почасово Тренировъчната зала на Многофункционална спортна зала „...“, находяща се в гр. София, бул. „...“, за периода от 29.10.2019 г. до 01.03.2020 г. Графикът на ползване на залата бил следният: от понеделник до петък- от 09:00 ч. до 19:00 ч., с два часа обедна почивка, а в събота- от 09:00 ч. до 14:00 ч., като договорената цена за ползване на залата била в размер на 78 лв. на час / с вкл. ДДС/. Твърди, че цената, която претендира за плащане е изчислена на база реално ползваните часове за тренировка, за което били изготвяни Протоколи, подписвани и от двете страни. Поддържа още, че страните са се споразумели, в случай на забава при плащането на някое от задълженията по договора, наемателя да дължи неустойка в размер на 0,5 % за всеки просрочен ден, но не повече от 50 % от стойността на договора. В изпълнение на договорните си задължения и на база подписаните протоколи, ищецът е издал фактури, както следва:

- фактура № .../13.12.2019 г. на стойност **8658 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 05.11.2019 до 28.11.2019 г. за 111 часа;
- фактура № .../17.01.2020 г. на стойност **7722 лв.** / с ДДС/ за наемен период от

02.12.2019 до 24.12.2019 г. за 99 часа;

- фактура № .../17.02.2020 г. на стойност **9828 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 03.01.2020 до 31.01.2020 г. за 126 часа;
- фактура № .../23.04.2020 г. на стойност **5928 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 03.02.2020 до 29.02.2020 г. за 76 часа;

Към 30.11.2021 г. вземането за наем възлизало в общ размер на 21 727,27 лв., което ответникът не бил заплатил доброволно, въпреки отправените покани и извънсъдебни разговори и обещания. Поради неизплащане на посоченото парично задължение ищецът е начислил и уговорената с договора, неустойка за забава в размер на 16 068 лв. Твърди, че на 18.05.2020 г. ответникът е изпратил писмо, получено на 21.05.2020 г., с което е уведомил ищеца, че забавянето в плащането се дължи на обявеното извънредно положение в страната и че ще започне частично плащане на задълженията си от 25.05.2020 г. Заявява, че общата сума по процесните фактури била в размер на 32 136 лв., като на 26.05.2020 г. ответникът заплатил сумата от 1900 лв., с което погасил частично фактура № .../17.02.2020 г. на стойност **9828 лв.** / с ДДС/. На 28.08.2020 г. ответното дружество е извършило друго частично плащане в размер на 2100 лв. по фактура № ... от 17.02.2020 г., а на 03.11.2020 г. още 2436 лв. по същата фактура. Твърди, че на 01.12.2020 г. между страните било подписано споразумение, с което ответникът изрично признал и се задължил да заплати задълженията си за ползване на Тренировъчната зала общо с остатък в размер на 25 700 лв. Поддържа, че на 12.02.2021 г. ответникът е заплатил първите две вноски по споразумението, а именно- сумата от 1800 лв., която била дължима към 03.12.2020 г., и сумата от 2172,73 лв., дължима към 10.12.2020 г., като двете суми били осчетоводени като плащане по фактура № .../13.12.2019 г. като най-старото по време задължение. След 12.02.2021 г. ответникът преустановил плащанията, с оглед което на 30.11.2021 г. ищецът е прекратил едностранно споразумението, с писмо до ответника. Посочва, че начислените неустойки за забава били в размер, както следва- за главницата от 8658 лв. била начислена неустойка от **4329 лв.** / с ДДС/ за периода от 19.12.2019 до 30.11.2021 г.; за главницата от 7722 лв. била начислена неустойка от **3861 лв.** /с ДДС/ за периода от 23.01.2020 г. до 30.11.2021 г.; за главницата от 9828 лв. била начислена неустойка от **4914 лв.** / с ДДС/ за периода от 25.02.2020 г. до 30.11.2021 г.; за главницата от 5928 лв. била начислена неустойка от **2964 лв.** / с ДДС/ за периода от 01.05.2020 г. до 30.11.2021 г., т.е. всички неустойки били начислени и се претендират в максималния им размер по договора от 50 % от общата дължима стойност по договора. Моли за уважаване на исквете. Претендира разноски. Представя писмени доказателства. Не сочи други доказателствени искания.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът ...“, ЕИК ..., депозира отговор на исквата молба, с който оспорва исквете като неоснователни и недоказани. Не оспорва, че между страните има сключен Договор № .../05.11.2019 г., по силата на който ищецът се задължил да предостави за възмездно ползване на ответника Тренировъчна зала на Многофункционална спортна зала „...“, находяща се в гр. София, бул. „...“, за периода от 29.10.2019 г. до 01.03.2020 г. Не оспорва, че на 21.05.2020 г. ищецът е получил писмо от ответника, но оспорва то да има отношение към процесния договор и периоди. Оспорва ищецът да е изпълнил насрещните си задължения. Оспорва по размер процесните суми за главници и неустойки за забава. Оспорва приложените към ИМ приемо-предавателни протоколи да се отнасят към процесния договор. Оспорва да е получил писмо от ответника. Не оспорва, че между страните има сключено споразумение от 01.12.2020 г., но оспорва същото да е относимо към Договора, предмет на спора. Оспорва да е му е било връчено изявление за разваляне на споразумението от 01.12.2020 г. и да са налице основанията за неговото разваляне. Релевира възражение за нищожност на клаузата за неустойка за забава, като същата излизала извън обезщетителната си функция и противоречала на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД. При условията на евентуалност прави възражение за погасяване на неустойката чрез новация, обективирана в сключеното

споразумение между страните от 01.12.2020 г., в което не била възпроизведена. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира присъждане на разноски. Моли да не бъдат приемани като доказателства по делото поради тяхната неотносимост следните документи- договор № .../01.10.2018 г., Договор № .../14.10.2019 г., приложените към ИМ 4 броя приемо-предавателни протоколи и молба с вх. № .../21.05.2020 г.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Страните по делото не спорят, а от представените по делото доказателства се установява, че са били обвързани от последователно сключени договори за наем, съответно № ...-1/01.10.2018 г., за периода от 29.10.2018 г. до 01.03.2019 г.; № .../14.10.2019 г., за периода от 14.10.2019 г. до 22.10.2019 г. и № .../05.11.2019 г., за периода от 29.10.2019 г. до 01.03.2020 г. Между страните няма спор и е обявено за безспорно с доклада по делото, че по силата на сключен Договор № .../05.11.2019 г., ищецът се е задължил да предостави за възмездно ползване на ответника Тренировъчна зала, ведно с 4 бр. съблекални, част от Многофункционална спортна зала „...“, находяща се в гр. София, бул. „...“, за периода от 29.10.2019 г. до 01.03.2020 г.

Видно от клаузите на процесния договор, страните се уговорили, че стойността на предоставените по договора услуги, ще бъде калкулирана на база подписани протоколи и действително ползваните часове, при ед. цени от 78 лв. с ДДС на час, като цената следвало да бъде заплатена по банков път, на посочената от изпълнителя /ищеца/ банкова сметка.

Съгласно чл.16, ал.1 и ал.2 от Договора, изпълнителят се задължил да издава фактура за всяка от сумите по чл.2, както и да предаде ползването на обектите, отдадени под наем с Приемателно-предавателен протокол, съставляващ Приложение № 1, част I, неразделна част от договора, в сроковете по чл.1, в пълна изправност – със захранване с ел.енелгия и функциониращи водопроводна, канализационна, осветителна, отоплителна, вентилационна и климатична инсталации, вкл. да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на обектите.

От приетите писмени доказателства, представени от ищеца, се установява, че по Договора за наем от 05.11.2019 г., са издадени общо 4 бр. фактури, съответно с №№ .../13.12.2019 г. за сумата от 8 658,00 лв., представляваща възнаграждение за наем за ползването на Тренировъчната зала и съблекалните на Зала „...“, в периода от 05. До 28.11.2019 г., за общо 111 ч.; № .../17.01.2020 г. за сумата от 7722,00 лв., представляваща възнаграждение за наем за ползването на посочените по-горе обекти, в периода от 02. До 24.12.2019 г., за общо 99 часа; фактура № .../17.02.2020 г. за сумата от 9 828,00 лв., представляваща възнаграждение за наем за ползването на Тренировъчната зала и 4-те съблекални от Зала „...“, в периода от 03. До 31.01.2020 г., за общо 126 часа и фактура № .../23.04.2020 г. за сумата от 5 928,00 лв., представляваща възнаграждение за наем за ползването на отдадените под наем обекти, в периода от 03. До 29.02.2020 г., за общо 76 часа.

Ищецът твърди, че приложените към ИМ 4 бр. протоколи /на л.23,25;27;29/ са съставените между страните Приемателно-предавателни протоколи, по см. на чл.2 от Договор № .../05.11.2019 г., като вписаното в заглавната част на същите основание, където се сочели цифром и словом други договори, сключвани между страните, се дължало на техническа грешка.

Видно от тези протоколи за ползвани часове, същите са оформени като приложения към Договор № ...-1/01.10.2018 г. /касателно период на ползване от 05.11.2019 г. до 28.11.2019 г./ и към Договор № .../14.10.2019 г. /касателно период на ползването от 02.12.2019 г. до 24.12.2019 г.; от 03.01.2020 г. до 31.01.2020 г. и от 03.02.2020 г. до 29.02.2020 г./ и нито един от протоколите не се отнася към процесния Договор №

.../05.11.2019 г.

Въпреки, че ответника оспорва посоченото основание в протоколите да е техническа грешка, съдът счита, че представените от ищеца ППП, действително са съставените между страните такива, за реално ползваните часове под наем за Тренировъчната зала и съблекалните, по процесния договор, тъй като посочените в тях дати на ползване и периода, за който са съставяни, съвпадат именно с уговорения по Договор № .../05.11.2019 г. период на ползване от 29.10.2019 г. до 01.03.2020 г., а броя отчетени като използвани часове, удостоверени с подписа на представляващите двете страни, съвпадат с фактурираните часове по приетите 4 бр. фактури. В протокола, отчитащ реално ползваните часове под наем на залата, за м.02.2020 г. е посочена дата 29.02.2020 г. от 12,00 до 15,00 ч., като единствено 2020 г. измежду годините 2018,2019 и 2020 г., за които са представени доказателства, че страните са били обвързани от договори за наем, е високосна година, в която м. февруари има 29 дни.

Независимо, че ищеца не ангажира други доказателства /в т.ч. свидетелски показания/, за установяване на твърдяната от него техническа грешка, допусната при изписването на основанието в заглавната част на ППП, съдът приема, прилагайки съответните опитни и логически правила, че такава грешка е действително налице, като няма данни, че ответника /възложител по договора/ е възразил срещу задълженията си, след получаване на процесните 4 фактури. Дори напротив, след края на срока на договора, с молба вх. № .../21.05.2020 г. лично Председателя на КХГ „...“ – К. Ш. е потвърдила, че има забавени плащания от наеми за ползването на тренировъчната зала, за минал период и моли за отсрочка, като заявява готовност да започне частично плащане от 25.05.2020 г. За връзката на това извънсъдебно признание на задълженията с процесния договор, свидетелства входящия номер на молбата, който съвпада с номера на Договора за наем № .../05.11.2019 г. Следователно, въпреки възраженията в обратния смисъл, съдът намира, че по делото са налице доказателства за извънсъдебно признание на задълженията за наем, от страна на ответника.

След това изявление на ответника, ищеца признава, че е получил частично плащане на натрупаните задължения, в общ размер на 6436,00 лв. в периода от 26.05.2020 г. до 03.11.2020 г., като след тези погасявания, остатъка възлизал на 25 700 лв., видно от приетата по делото Счетоводна справка за задълженията на КХГ „...“ /на л.34/.

За изплащането на този остатък от задълженията на ответника, между страните било сключено Споразумение от 01.12.2020 г., с което ответника потвърдил, приел и се задължил да заплати на ищеца /изпълнителя по договора за наем/ дължимите суми за ползване на тренировъчната зала на МСЗ „...“, представляваща неизплатено възнаграждение за наем за предходен период и възлизащо към 16.11.2020 г. на сумата от 25 700 лв. Страните уговорили разсрочено плащане, на 12 вноски, първата от която в срок до 03.12.2020 г. в размер на 1800 лв., а останалите 11, в размер на по 2 172, 73 лв. всяка, дължими до 10-о число на всеки следващ месец, до пълното погасяване на задължението.

Въпреки, че ответника не ангажира относими доказателства за плащането на това задължение, ищеца признава, че е получил по Споразумението от 01.12.2020 г. първата вноска от 1800 лв. и втората вноска от 2 172,73 лв. Доколкото признанието на ищеца е за неизгоден за него факт, съдът го кредитира изцяло.

След тези частични плащания, ответника е преустановил изпълнението на задълженията си по Споразумението и така се формирал неплатения остатък от 21 727,27 лв., предмет на настоящото производство.

Независимо, че ответника в отговора на исковата молба, оспорва изявлението на ищеца за разваляне на споразумението от 01.12.2020 г. да е относимо към предмета на спора и да са били налице основанията за едностранно прекратяване на същото от страна на

изпълнителя по Договора за наем, с оглед разпределената доказателствена тежест по делото, съдът намира, че остана недоказано от ответника, че същия е продължил плащането на задълженията си по това споразумение, евентуално, че е погасил изцяло същото. Представените в о.с.з. платежни документи, касаят друг период и различни от процесните фактури, следователно са неотносими към предмета на спора и не са годни да установят възраженията на ответника.

Други относими доказателства, установяващи погасяване на задължението на ответника за наем на ползвания от него през процесния период, обект – Тренировъчна зала и 4 бр. съблекални, като част от МСЗ „...“ не са представени по делото, поради което съдът намира, че не се доказва в производството плащане. От друга страна, ищеца посредством ангажираните доказателства установи в процеса както наличието на валидно сключено и съществуващо през процесния период наемно правоотношение между страните, така и изпълнението на своите задължения по него – предаване ползването на обектите, предмет на договора за наем, в състояние годно за ползването им според обичайното им предназначение – за тренировки. Действителния брой часове на използване на тренировъчната зала е надлежно удостоверен в съставените между страните Приемателно-предавателни протоколи /4 бр./, с полагането на подпис от страна на Председателя на сдружението и печата на същото /като същите не се оспорват от страна на ответника/. Калкулираната крайна цена за всеки месец от процесния период на наемане на обекта, отговаря на уговорената с договора такава /по 78 лв. с ДДС/час/ и е съобразена с констатираните часове на ползване, съгласно ППП.

С оглед изложеното по-горе и при съвкупната преценка на приетите по делото писмени доказателства, както и направените от страните извънсъдебни признания на неизгодни за тях факти, съдът намира за основателен и доказан, предявения от ищеца иск за главницата, представляваща дължимо възнаграждение от наем за ползването на Тренировъчна зала и 4 бр. съблекални, част от МСЗ „...“, за периода от 05.11.2019 г. до 29.02.2020 г., в размер на **21 727,27 лв.**, поради което същия ще следва да се уважи изцяло, в предявения размер.

По иска с пр. основание чл.92 от ЗЗД:

С доклада по делото, съдът е указал на страните кои са релевантните факти по иска за неустоечното вземане, като е разпределил и доказателствената тежест за тях и съответно е възложил на ищеца да докаже наличието на неустойчно съглашение за забава между страните, което да не е нищожно, поради противоречие с добрите нрави, неговия размер, изпадането в забава на ответника за главните задължения, както и размера на дължимата неустойка за забава за процесния период.

От приетите писмени доказателства, се установява, че страните **са уговорили** при сключването на Договор за наем № .../05.11.2019 г., в чл.18(1), от Глава V. Неизпълнение и санкции, че при забавяне на някое от плащанията по договора, Възложителя /настоящ ответник/ ще дължи на Изпълнителя /настоящ ищец/ неустойка в размер на 0,5 % за всеки просрочен ден, но не повече от 50 % от общата стойност на договора.

В производството безспорно се установи, с оглед извънсъдебното признание на ответника, обективизирано в негова молба вх. № .../22.05.2020 г., че Сдружение КХГ „...“ е бил в забава по отношение на дължимите наемни вноски за периода на договора /от 05.11.2019 г. до края на м.02.2020 г./, което признание и извършените след него частични плащания, са послужили като основание за сключване на Споразумението от 01.12.2020 г. С подписването на това Споразумение от 01.12.2020 г., страните са постигнали нова договорка помежду си, а именно, че е налице **задължение за ответника, представляващо** неплатено възнаграждение за наем за предходен период, в общ размер от 25 700 лв. към 16.11.2020 г., което изпълнение същия ще дължи при разсрочено плащане за срок от 12 месеца. В това споразумение не е коментирана дължимата по Договора за наем от 05.11.2019 г. неустойка,

изчислена върху неплатените до този момент наемни възнаграждения, съгласно издадените 4 бр. фактури, за периода от 05.11.2019 г. до 29.02.2020 г., в размер от 16 068 лв., колкото се претендира в настоящото производство. Предмет на споразумението е било единствено облекчения начин за издължаване на основното задължение на ответника, за заплащане на наемното възнаграждение за минал период. Така със сключеното споразумение, страните са се съгласили, че задължението на ответника за дължимите наемни вноски, които към 16.11.2020 г. са посочени в общ размер на 25 700 лв. ще се погасява на разсрочено плащане, за 12 месеца. Няма данни по делото, за причините, поради които в Споразумението от 01.12.2020 г. не е включена като дължима сума и натрупаната до момента неустойка по чл.18, ал.2 от Договора за наем от 05.11.2019 г., извън твърденията на ищеца, че това било в знак на добра воля от страна на Наемодателя, в случай, че споразумението бъде спазено от Наемателя. Независимо от причините обаче, съдът приема за неоснователни възраженията на ответника в тази връзка, заявени с ОИМ, че с постигнатото Споразумение за разсрочено плащане се е стигнало до обективна новация по см. на чл.107 от ЗЗД и дължимата неустойка е била опростена.

Напротив, според трайната практика на ВКС по приложението на чл.107 от ЗЗД, за да е налице обективна новация по смисъла на [чл. 107 ЗЗД](#), е необходимо кумулативното наличие на следните предпоставки: валидно възникнало старо задължение; възникване на действително ново задължение; разлика между старото и новото задължение, която може да засяга техния предмет или правното основание, като старото задължение не се погасява по право, а само ако страните са постигнали съгласие то да се замести от новото. Намерението за погасяването на старото задължение и за заместването му с ново не се предполага, а следва да е изразено **по несъмнен начин**. Затова не е налице обективна новация, когато старото задължение не се погасява, а е уговорено **само разсрочване** на неговото изпълнение, чрез уговаряне на нов срок за плащане, доколкото от една страна, срокът е само модалитет на задължението, а от друга - подновяването е насочено към погасяване на старото задължение, а не представлява негово изпълнение. В редица свои решения, в т.ч. постановени по реда на чл.209 от ГПК, ВКС приема, че *„разсрочването и реструктурирането на парично задължение, чрез уговаряне на гратисен период или изменение в размера на вноските, не представлява договор за новация, т. к. не води до погасяване на старото задължение чрез замяната му с ново, а е насочено към уговаряне на облекчен способ за изпълнението му, чрез отстъпки от страна на кредитора“*, какъвто настоящия състав на съда счита, че е и настоящия случай /така напр. *Решение № 275 от 8.08.2019 г. на ВКС по т. д. № 1603/2017 г., II т. о., ТК, Решение № 175 от 25.02.2016 г. на ВКС по т. д. № 2602/2014 г., II т. о., ТК, и др./*. Отсрочването, разсрочването или друго реструктуриране на задължението по договора, в рамките на общия размер на дълга, **което не е съпроводено с ясно изразена воля на страните** за погасяване на породените от договора задължения /или част от тях/ и за поемане в замяна на тях на ново задължение, различно по основание или предмет, не представлява обективна новация по смисъла на [чл. 107 ЗЗД](#).

С подписването на Споразумението от 01.12.2020 г., страните са уговорили облекчен ред и начин за погасяване на основното задължение на Наемателя /за плащане на вече изискуемите наемни вноски за минал период/, но уговорките не касаят и не засягат дължимостта, и изискуемостта на договорната неустойка, тъй като същата не е била предмет на Споразумението. След като няма изрична уговорка между страните, че дължимата към този момент договорна неустойка се опрощава от кредитора и няма да се изисква от страна на длъжника, то няма налице и намерение за новиране на задължението.

С оглед формирания извод от съда, че в случая не е налице обективна новация по см. на чл.107 от ЗЗД, целяща опрощаване на дължимата по силата на Договора за наем №

.../05.11.2019 г., договорна неустойка, т.е. че възражението на ответника в този смисъл е неоснователно, то съдът следва да разгледа и възражението за нищожност на клаузата за неустойка, уговорена в чл.18, ал.2 от Договора.

И това възражение на ответника, съдът намира за неоснователно, по следните съображения:

Съгласно легалното определение на чл. 92, ал. 1 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. Основната цел на неустойката е да стимулира страните по облигационното правоотношение към точно изпълнение на поетите с договора задължения. Следователно договорната неустойка изпълнява няколко основни функции първата от които е обезпечителна (т.е. тя е гаранция за това, че уговорената неустойка ще стимулира страните към точно изпълнение на поетите с договора задължения и ще гарантира такова изпълнение). На следващо място неустойката има обезщетителна функция, т.е. да служи за обезщетение на вредите от неизпълнението, но без да е нужно те да се доказват. В нередки случаи, по волята на страните, на неустойката може да се придаде и санкционна функция, т.е. да санкционира неизправната страна за неизпълнението на задълженията ѝ с един по-голям размер на неустойката от размера на претърпените от кредитора вреди. Средство за защита на длъжника срещу уговорената неустойка е предвидената в чл. 92, ал. 2 от ЗЗД възможност за намаляване на неустойката, поради прекомерност, както и възможността за прогласяването ѝ за нищожна, поради противоречие с добрите нрави.

Именно такова възражение в случая е заявил ответника по делото в ОИМ, а именно, че клаузата за неустойка, уговорена с чл.18, ал.1 от Договора за наем № .../05.11.2019 г. е нищожна на основание [чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД](#), поради противоречието ѝ с добрите нрави, тъй като драстично нарушавала принципа на справедливост, създавала условия за неоснователно обогатяване и излизала извън обезпечителната и обезщетителната си функции.

Въпросът дали неустоечното съглашение излиза извън пределите на нравствено допустимото, не може да има еднозначен отговор, а следва да се преценява във всеки конкретен случай, като се съобрази дали е прекомерно висок размер на неустойката и превишава ли тя многократно действителните вреди на кредитора и нараства ли тя безпределно, поради липса на краен предел като срок, до който да се начислява.

Условията и предпоставките, при наличието на които уговорена в търговски договор */каквато е настоящия договор за наем, тъй като едната страна безспорно е търговец по занаятия/* неустойка, е нищожна поради накърняване на добрите нрави по см. на [чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД](#), както и ответника е отбелязал в ОИМ, са предмет на разглеждане в [Тълкувателно решение № 1/2009 г. от 15.06.2010 г.](#) по т. д. № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС. Според указанията в т. 3 от решението, неустойката следва да се приеме за нищожна на основание [чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД](#) тогава, когато единствената цел, за която е уговорена, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Преценката за нищожност се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора при съблюдаване и на примерно изброените критерии като естество и размер на обезпеченото с неустойка задължение; обезпечаване на задължението с други, различни от неустойката, правни способности; вид на уговорената неустойка и на неизпълнението, за което е предвидена; съотношение между размера на неустойката и очакваните вреди от неизпълнението. В цитираното тълкувателно решение изрично е предвидено, че не е нищожна неустойка, която е уговорена без краен предел или без фиксиран срок, до който тя може да се начислява, тъй като преценката за накърняване на добрите нрави поради свръхпрекомерност не може да се направи към момента на сключване на договора.

В конкретния случай, не се установява, с оглед тълкуването на договора и конкретната клауза, уговорената неустойка да излиза извън целта, поради която е уговорена /да обезпечи

точното и срочно изпълнение на задължения за плащане на наемните вноски/.

В случая е налице мораторна неустойка, обезщетяваща вредите на кредитора за периода, докато е налице състоянието на неизпълнение на задължението на длъжника за плащане на наема. Времето, през което ще се начислява неустойката, обаче е поставено изцяло на волята и на отговорността на неизправния длъжник. Отделно от това, в настоящия случай страните са уговорили и максимален размер до който същата може да достигне – не повече от 50 % от общата дължима стойност по договора. Уговорката не е в противоречие с правилата на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения, поради факта, че продължителността на времето, за което ще се дължи неустойката на първо място е поставено изцяло в зависимост от волята на неизправната по договора страна, която по всяко време при предприемане на активни действия за плащане на задължението си, ще преустанови начисляването на бъдещи неустойки. Нещо повече, в конкретния казус, дори и при продължаващо неизпълнение на задълженията към датата на подаване на ИМ, размерът на дължимата неустойка вече е стопиран, по силата на уговореното между страните, т.е. че същата ще има краен предел – не повече от 50 % от общата дължима стойност, с достигането на който предел, дори и при непреустановено неизправно поведение на задължената по договора страна, кредитора няма право да претендира и начислява до безкрайност уговорения размер на неустойка от 0,5 % на ден. В светлината на изложеното дотук, неоснователно се явява и възражението на ответника, че клаузата за неустойка била нищожна, тъй като размерът в който се претендирала е почти равен на главницата /21727,27 лв. главница/16080 лв. неустойка/.

Размерът на неустойката, която понастоящем се претендира, е резултат именно на неправомерното поведение на ответника, като същата е стопирана от крайния предел, уговорен с договора и независимо от продължаващото неизпълнение на задължението на наемателя и към датата на образуване на производството, същата не расте, поради което съдът не счита, че тя е прекомерна по размер, макар и доближаваща се до дължимата главница, нито пък е излязла извън присъщите ѝ обезпечителна и обезщетителна функция. В договора липсва друга уговорка, обезпечаваща забавено изпълнение от страна на Наемателя /мораторна лихва и т.н./ поради което единствено уговорката за неустойка е гаранция за Кредитора, че ще получи точно изпълнение. Фактите по делото, свидетелстват за обратното, че дори и в този си размер /от 0.5% за всеки просрочен ден, но не повече от 50 % от общата стойност на договора/ неустойката не е изиграла успешно присъщата си функция да гарантира изпълнението на задължението и да стимулира длъжника да изпълни точно.

Поради изложеното, настоящия състав на съда намира, че уговорената в [чл. 18](#), ал.1 от договора за наем № .../05.11.2019 г. неустойка за забава при плащането на наемните вноски, не е нищожна на посоченото от ответника основание [чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД](#).

Приемайки претенцията по чл.92, ал.1 от ЗЗД за основателна, съдът по реда на чл.162 от ГПК определи и размера на същата, като намира за доказан претендирания от ищеца такъв от 16 080 лв., доколкото предвид констатираната забава при плащането на главниците /стойността на четирите фактури/ продължила повече от година преди образуване на производството и с оглед уговорката за краен предел на същата при достигане на 50 % от общата стойност на задължението, то закономерно ищеца претендира половината от стойността на всяка от четирите главници или по първата фактура № .../13.12.2019 г. на стойност 8658,00 лв. – сумата от **4329** лв.; по фактура № .../17.01.2020 г. на стойност 7722,00 лв. - сумата от **3861** лв.; по фактура № .../17.02.2020 г. на стойност 9828,00 лв. – сумата от **4914** лв. и по фактура № .../23.04.2020 г. на стойност 5928,00 лв. – сумата от **2964** лв., или общо претендираната неустойка възлиза на сумата от 16068 лв., колкото е заявена с исковата молба и до който размер иска ще следва да се уважи.

В заключение, съдът счита и двата иска на ищеца за основателни и доказани в предявените им размери, поради което ще следва да ги уважи изцяло.

По разноските:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да се присъдят и своевременно поисканите разноски за производството за заплатена държавна такса в размер на 1511,81 лв. Ищецът в производството е представляван от юрисконсулт, поради което му се следва и юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100 лв., на осн. чл.78, ал.8 от ГПК. Така общия размер на съдебните разноски, които следва да се възложат в тежест на ответника, възлиза на сумата от 1611,81 лв.

Мотивиран от гореизложеното, Софийският районен съд, 164-и състав,

РЕШИ:

ОСЪЖДА ..., ЕИК ... представлявано от Председателя на клуба К. Е. Ш. **да заплати** на „...“, ЕИК ..., представлявана от изпълнителния директор П. Ц. М., сумите, както следва:

на осн. **чл.79, ал.1 вр. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД** сумата от **21 727,27 лв.**, представляваща неплатен към 30.11.2021 г. остатък от дължимо наемно възнаграждение за предоставена за ползване Тренировъчна зала и 4 бр. съблекални, част от Многофункционална спортна зала „...“ по Договор № .../05.11.2019 г., съгласно издадени 4 бр. месечни фактури с №№ фактура № .../13.12.2019 г. на стойност **8658 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 05.11.2019 до 28.11.2019 г. за 111 часа; фактура № .../17.01.2020 г. на стойност **7722 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 02.12.2019 до 24.12.2019 г. за 99 часа; фактура № .../17.02.2020 г. на стойност **9828 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 03.01.2020 до 31.01.2020 г. за 126 часа и фактура № .../23.04.2020 г. на стойност **5928 лв.** / с ДДС/ за наемен период от 03.02.2020 до 29.02.2020 г. за 76 часа;

на осн. чл.92, ал.1 от ЗЗД сумата от **16 068 лв.** представляваща дължима неустойка за забава по чл.18, ал.1 от Договор за наем № .../05.11.2019 г., начислена в размер на 50 % от стойността на дължимата главница, по посочените 4 бр. фактури № .../13.12.2019 г., № .../17.01.2020 г., № .../17.02.2020 г. и № .../23.04.2020 г.

ОСЪЖДА ..., ЕИК ... представлявано от Председателя на клуба К. Е. Ш. **да заплати** на „...“, ЕИК ..., представлявана от изпълнителния директор П. Ц. М., на осн. чл.78, ал.1 и ал.8 от ГПК сумата от 1611, 81 лв., представляваща сторените от ищеца в производството съдебни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____