

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1756

гр. Варна, 24.11.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в закрито заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ралица Ц. Райкова

като разгледа докладваното от Ралица Ц. Райкова Търговско дело № 20213100900758 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Подадена е искова молба от:

**ИЩЕЦ:** Изпълнителна Агенция „Военни Клубове и военно-почивно дело“, ЕИК 129008829, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител“ 7, представлявано от Иван Кожухаров –изпълнителен директор, действащ чрез старши юрисконсулт Х. А.

**ОТВЕТНИК:** „Ви ЕН Тийм“ ООД, ЕИК 203706991, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Братя Шкорпил“ 33, представлявано от Вл. Н. Я. – управител, действащи чрез адв. В. Сл.

С разпореждане No 386 / 26.01.2022г., съдът е приел, че спорът подлежи на разглеждане по реда на глава XXXII от ГПК /Търговски спорове/. Страните не са направили възражение. Ответникът е търговско дружество, като се желае да се ангажира отговорността му именно с оглед осъществяваната от него търговска дейност, като в този смисъл и процесният договор, от който произтичат вземанията на ищеца, има характер на търговска такава (чл.286 ал.1 от ТЗ), и на основание чл.365, т.1 от ГПК приложими към настоящото производство са правилата за разглеждане на търговските спорове. Страните не са направили възражение.

След като съдът извърши проверка за редовността на разменените книжа /ответникът е депозирал отговор в срок/, допустимостта на предявените искове, включително тяхната цена, съобрази исканията и възраженията на страните, на основание чл. 374 ал.1 от ГПК, намира, че следва да се произнесе по предварителните въпроси /в рамките на настоящото производство такива не са поставени изрично за разглеждане/ и по допускане на доказателствата.

С определение No 571 / 05.09.2022г., постановено по в.ч.т.д. 360 / 2022г. на Апелативен съд – Варна е потвърдено Определение No 690 / 13.05.2022г., постановено по настоящото т.д. 758 / 2022г. на ВОС, с което е оставено без уважение искането на ищеца Изпълнителна Агенция „Военни Клубове и военно-почивно дело“, ЕИК 129008829, за привличане на

Военномедицинска академия – София, в качеството му на трето лице помагач на страната на ищеца, на основание чл. 220 от ГПК.

С оглед на гореизложеното и на основание чл.374, ал.2 ГПК, производството по делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание с призоваване на страните, на които да се съобщи проект за доклад по делото, поради което и съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОСТАНОВЯВА** разглеждането на делото по реда на глава XXXII от ГПК /Търговски спорове/.

**НАСРОЧВА** производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание **на 16.01.2023г. от 09:30 часа**, за която дата и час да се уведомят страните.

**СЪОБЩАВА НА СТРАНИТЕ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД НА ДЕЛОТО**, на основание чл.374, ал.2 ГПК:

### 1.ОБСТОЯТЕЛСТВА, ОТ КОИТО ПРОИЗТИЧАТ ПРЕТЕНДИРАНИТЕ ПРАВА И ВЪЗРАЖЕНИЯ:

ИЩЕЦЪТ твърди, че между него и „Ви Ен Тийм“ ООД, след проведена тръжна процедура съгласно Закона за държавната собственост и Правилника за приложение на Закона за държавната собственост, е сключен Договор за наем № Н-1/19.01.2018 г., чийто предмет е Киносалон с площ 1005,00 кв.м., находящ се в сградата на Военноморски клуб - Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 2. Размерът на уговорената наемна цена е 3198,00 лева без ДДС - чл.3, ал.2 от договора. Съгласно чл.3, ал.2 „Съгласно ЗДДС върху договорената месечна цена се начислява 20 % ДДС т.е. сумата с ДДС е 3837,60 лева. Срокът на договора съгласно чл.2 е 10 /десет/ години и влиза в сила от датата на подписване на двустранно подписан предавателно - приемателен протокол. Пояснява, че Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно-почивно дело“ -гр.София е с предоставени права от Министерство на отбраната - принципал и собственик на имота предмет на договор за наем № Н-1/19.01.2018 г. съгласно АПДС № 0033/21.03.1997 г./към момента на сключване на договора/, а от миналата година АПДС № 2307/22.05.2020 г. за стопанисване и управление на агенцията въз основа на ПМС 54/01.04.2010 г. Приложение 2, т.20.

Страните са уговорили в чл.3, ал.1 от договора, че наемната цена следва да бъде заплатена до 15 -то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи по сметка на Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно почивно дело. В чл. 14 ал.2 от договора страните са уговорили, че сумите за изразходваните в обекта еленергия, вода и топлоенергия и други консумативни разходи са дължими на наемодателя в срок от 15 дни след писменото уведомяване на наемателя за размера им. В чл. 22 ал.1 от договора и Приложение № 1/приложение 7/ към него е вменено на ответника, като наемател, задължение за изпълнение на инвестиционна програма по години, както следва: за 2018 г. - 72 500 лева; за 2019 г. - 70

000 лева; за 2020г. – 2000 лева, за 2021 г. - 2000 лева, за 2022 г – 2000 лева, за 2023 г. – 2000 лева, за 2024 г. – 2000 лева, 2025 г. – 2000 лева, 2026 г. – 2000 лева и за 2027 г. -2000 лева, като всички суми са без ДДС. Страните са уговорили, че наемателят е бил длъжен да извърши за своя сметка инвестиции в общ размер не по-малко от 158 000 лв. без ДДС. В чл. 22 ал.4 от договора страните са уговорили, че при неизпълнение на задълженията по ал.1 през някоя от годините, за които е отдаден под наем имота, наемателят дължи неустойка в размер на 50% от стойността на неизпълнените инвестиции за съответната година, което не освобождава наемателя от задължението за извършването им до крайния срок на договора.

В чл. 27 е предвидено, 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% от дължимата сума за всеки просрочен ден. Също така в договора – чл. 4, страните са уговорили и ежегодна актуализация на наемната цена въз основа на посочените в същия член критерии. В тази връзка, ищецът твърди, че са съставени три броя допълнителни споразумения, а именно ДС с изх.№ 3296/06.03.2019 г. за актуализиране на наемната цена за 2019 г., като е актуализирана на основание чл.4, ал.3 от договора с 3%/три процента/, тъй като индексът на инфлация на НСИ е бил по-нисък от 3,0%, като в този случай се иденксира съгласно клаузата на ал.3 на чл.4 от договора и сумата става 3293,94 лева без ДДС. Допълнително споразумение с изх.№ 3621/13.03.2020 г. за актуализиране на наемната цена за 2020 г., като е актуализирана на основание чл.4 от договора с 3,2%/три цяло и два процента/, тъй като индексът на инфлация на НСИ е бил 3,2%/три цяло и два процента/ и сумата става 3399,35 лева без ДДС. Допълнително споразумение с изх.№ 3566/16.03.2021 г. за актуализиране на наемната цена за 2021 г., като е актуализирана на основание чл.4, ал.3 от договора с 3%/три процента/, тъй като индексът на инфлация на НСИ е бил по-нисък от 3,0%/три процента/, като в този случай се иденксира съгласно клаузата на ал.3 на чл.4 от договора и сумата става 3501,33 лева без ДДС.

При обявяване на извънредното положение в Република България във връзка с епидемията от COVID 19 наемателят, обаче, преустановява да заплаща дължимите наемни вноски и консумативи, като обосновава му е, че във връзка с епидемията не могат да покриват разходите по наемането на обекта, тъй като дейността, с която се занимава дружеството е предоставяне на обекта за сценични изяви и постановки на театри и театрални формации, а тази дейност е преустановена поради епидемиологичната обстановка. Въз основа на заповеди на Министъра на здравеопазването са намалени наемните вноски за период от м.май до месец ноември 2020 г. за повече от 22 483,95 лева, но разликата е дължима.

На основание чл.22, ал.3 от договора наемателят е отчетел за 2018 г. инвестиция изпълнена по предложените от него дейности в размер на 37 473,56 лева. По отношение на инвестицията за 2019 г. изпълнена по предложената от наемателя дейности е в размер на 29 561,12 лева. С оглед клаузата на чл.22, ал.4 от договора за неизпълнената до размера на 72 500 лева част от инвестицията за 2018 г. е начислена неустойка в размер на 50 % от неизпълнената част от инвестицията т.е. върху 35 026,44 лева. За неизпълнената част от

инвестицията за 2019 г. предвидената инвестиция е 70 000 лева е начислена неустойка съгласно чл.22, ал.4 от договора в размер на 50 % от неизпълнената част от инвестицията т.е. върху 40 438,87 лева. За неизпълнената част от инвестицията за 2020 г., като е предвидена инвестиция за 2000 лева е начислена неустойка съгласно чл.22, ал.4 от договора в размер на 50 % от неизпълнената част от инвестицията т.е. върху 2000 лева. Изискуемостта на обезщетението за неизпълнена инвестиционна програма е съгласно предвидения срок в чл.22, ал.2 от договора - не по-късно от един месец след изтичане на съответната година на договора, през която те трябва да бъдат извършени.

Ищецът твърди, че наемателят многократно е уведомяван с писма за наличие на задължения включващо в себе си неустойки за неизпълнена инвестиционна програма, наеми и консумативи, както и неустойки за ненавременно внесени наемни вноски и консумативи. Въпреки това не е последвало изпълнение на дължимите суми. Договорът е прекратен с писмо изх.№ 16711 от 29.12.2021 г. на изпълнителния директор на ИА „Военни клубове и военно-почивно дело“ гр.София, считано от 01.01.2022 г. получено от представителя на фирма „Ви ен Тийм“ ООД на 04.01.2022 г. на основание чл.31, ал.1 и ал.2 от договора, поради виновно неизпълнение.

За индивидуализация на претенцията за наем прилага таблица -Приложение 1 към Уточнителна молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г. Общият размер на неплатените и дължими суми за наем е **19 958,94 /деветнадесет хиляди деветстотин петдесет и осем лева и 94 стотинки/ лева**, на основание чл.3 от договора. За индивидуализация претенцията за консумативи и такса ТБО прилага таблица - Приложение 2 /една страница/ към Уточнителна молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г. Общият размер на сумите за консумативи и ТБО е **1256,42/хиляда двеста петдесет и шест лева и 42 стотинки/ лева**, на основание чл.14, ал.2 и чл.13 от договора. За индивидуализация претенцията за обезщетение за неизпълнена инвестиционна програма /неустойка/ прилага таблица - Приложение 3 /една страница/ към Уточнителна молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г. Общият размер на сумите за обезщетение /неустойка/ за неизпълнена инвестиционна програма е **38 732,66/тридесет и осем хиляди седемстотин тридесет и два лева и 66 стотинки/ лева**, на основание чл.22, ал.4 от договора. За индивидуализация претенцията за неустойка за забава, какъв е размера на неустойката за ненавременно платени вземания за наем и консумативи и ТБО прилага таблица - Приложение 4 / две страници/ към Уточнителна молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г.Общият размер на сумите е **10942,06 / десет хиляди деветстотин седемдесет и два лева и 06 стотинки/ лева**, начислени на основание чл.27 от договора, както е посочено в приложението, а не както е допусната техническа грешка в уточнителната молба – 10 972,06 лв. Общо дължимата сума се получава в размер на **70 890,08 лв.**

На 29.06.2021г., Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно-почивно дело“ е подала Заявление за издаване на Заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 417 от ГПК и Изпълнителен лист, срещу длъжника „Ви ен Тийм“ ООД за следните суми: 70 890,08 лв., от тях 21 215,36 лв представляваща, наемни вноски и 49 674,72 лева неустойки по договор за наем № Н-1/19.01.2018 г. Образувано е ч.гр.д. № 9520/2021 г., по описа на ВРС, 10 с-в, по

което са издадени Заповед №3203/07.07.2021 г. за изпълнение на парично задължение въз основа на документ и Изпълнителен лист № 1400/07.07.2021 г. за посочените по - горе суми. Въз основа на същите е образувано изп. д. № 646/2021 г., при ЧСИ - Петя Иванова, с рег. № 883 с район Окръжен съд - Варна. Вследствие на подадено от длъжника възражение както и дадени указания за предявяване на настоящия иск, получени на 17.08.2021 г. предявява установителен иск за посочените по-горе суми.

**В срока по чл. 367 от ГПК**, по делото от ОТВЕТНИКА е постъпил отговор на исковата молба, в който оспорва иска по основание и размер. Не оспорва наличието на сключен между страните договор за наем на обект „Киносалон с площ 1005 кв.м., находящ се в сградата на ВМК - гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик" № 2" на 19.01.2018г. Същият е следвало да се ползва съгл. чл.1, ал.2 от договора единствено като „кинокомплекс, както и за театрални представления и сценични прояви". Не отрича и уговорената наемна цена, нейното индексирание и уговорената инвестиционна програма, както и сторените от ответника инвестиции в размер посочения от ищеца - 44968,27 лв за 2018г. и 335473,35 лв за 2019г.

Твърди, че договорът за наем е нищожен, защото е с невъзможен предмет. Имотът, който е отдаден под наем не отговаря на предназначението, за което е бил предоставен, доколкото наемателят е бил длъжен да го ползва само като „кинокомплекс, както и за театрални представления и сценични прояви". Причините са, че след извършена проверка от служители в отделението по „Превантивна медицина" -Варна към ВМА/военното ХЕИ/ на 19.02.2021, ответникът узнава, че отдаденият под наем киносалон не отговаря на нормативните изисквания за неговата експлоатация по предназначение, съгласно Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г., издадена от Министъра на РРБ. Въпреки проведените разговори между страните, ищецът не извършва необходимото, за да стане предметът възможен. Алтернативно, твърди, че е унищожаем поради грешка в предмета, защото ако ответникът беше знаел, че наетият обект не отговаря на нормативните изисквания, за да се ползва по предназначение, то нямаше да участва в търга, за да заплаща наем и извършва инвестиции. При условие, че обектът е следвало да отговаря на нормативни изисквания още през 2015 год., то следва, че наемодателят е знаел или е бил длъжен за тяхното съществуване и при отдаване на обекта. Никъде в тръжната документация, приложенията към договора или други документи, на наемателя не е вменено задължение да извършва действия с цел да преустрои обекта така, щото същият да отговаря на нормативните изисквания за обществено обслужване в областта на културата. Това обстоятелство, вкл. и че експлоатацията му по предназначение е опасна за здравето на мнозина става известно на ответника едва на 19.02.2021г.

Излага, че „Ви Ен Тийм" ООД е частна културна организация съгласно Закона за закрила и развитие на културата и съгласно чл.14, ал.4 от същия закон, е вписана в Информационния регистър на културните организации, воден от Министерството на културата под рег. №127 (1436) от 24.11.2017 год.. Дружеството използва за дейността си

като такава организация търговската марка „Театър Българан“. Поради тази причина и участва в процедурата по отдаване под наем на този салон. След приемане държането на обекта ответникът е извършвал само ремонтни дейности в наетия обект съгласно инвестиционната си програма, като едновременно с това е и заплащал договорения наем, т.е. не е имало нито едно представление и/или прожекция за зрители до 07.03.2020г., когато заради пандемията, се прекратява и изпълнението на инвестиционната програма и обектът е затворен. Това е обусловено от ноторно известни факти за културните организации, а именно, че и другите зали, салони и пр., където са били организирани представления от ответника, не могат да бъдат ползвани. За тези обстоятелства ищецът/а и не само той/ е уведомяван многократно, като се е искало да се спре действието на договора, докато се нормализира медицинската обстановка и се възстанови доверието на потенциалните зрители в закрити зали /салони и пр.. Тези опити до голяма степен са неуспешни, защото ищецът се съгласява за частично намаляване на наема за известен период. Медицинските мерки за ограничаване на заетостта на закритите салони и поведението на ищеца, принуждават ответника да отправя писма до различни ведомства, вкл. и към Министъра на здравеопазването. Той на свой ред информира РЗИ в град Варна, и доколкото обектът е „военна собственост“ проверка в същия е извършена от служители в отделението по „Превантивна медицина“ -Варна към ВМА/военното ХЕИ/. След проверката ответникът е уведомен с писмо с изх. рег. № 194/19.02.2021 год., че отдаденият под наем киносалон не е вписан в регистъра за обектите с обществено предназначение, воден от РЗИ-Варна на основание чл.36 от Закона за здравето, както и че киносалонът не отговаря и на нормативните изисквания за неговата експлоатация по предназначение, съгласно Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, издадена от Министъра на РРБ. Това писмо е изпратено по ел.път на ищеца веднага, и ищецът в спешен порядък организира среща в гр.София, в Централния Военен Клуб на армията на 23.02.2021г.. На срещата присъствали много представители от страна на ищеца и трима представители на ответника. За срещата бил изготвен писмен протокол от служители на ищеца. Основното, до което се достигнало на тази среща било това, щото ответникът да изготви предложение за сключване на споразумение между страните. Такова предложение било изготвено и изпратено на ищеца с негов вх.№ 2947/22.03.2021 г., а именно :

„Да се сключи допълнително споразумение към договора за наем на посочените основания, а именно чл.35 от договора за наем, вр. чл.230 и чл.365 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, вр. чл.307 от Търговския закон /ТЗ/, имащо характер на извънсъдебна спогодба за следното :

1.„Ви Ен Тийм“ ООД няма да предприема действия по съдебен път на основание чл.230, ал.2 от ЗЗД, да иска поправянето на вещта, разваляне на договора, и/или да иска обезщетение във всички случаи.

2.„Ви Ен Тийм“ ООД няма да предприема действия по съдебен път на основание

чл.307 от ТЗ, с цел да иска изменение или прекратяване на договора изцяло или отчасти, защото са настъпили такива обстоятелства, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят, и запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността.

3.„Ви Ен Тийм" ООД не е ползвало данъчен кредит по издадените от И А "ВКВПД" данъчни фактури и кредитни известия, приложени по-долу.

4.Действието на договора се спира, считано от 08.03.2020 год. до датата на поправка и/или изграждане на вентилационна и отоплителна система в наетия обект от и за сметка на ИА "ВКВПД", с цел привеждането му по предназначение съгласно Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. на МРРБ и регистрирането му пред РЗИ-Варна по реда на чл.36 от Закона за здравето.

5.Инвестиционната програма на „Ви Ен Тийм" ООД ще се предоговори, с оглед датата на възобновяване действието на договора за наем.

6.На основание сключеното допълнително споразумение, което ще има характер на извънсъдебна спогодба по чл.365 от ЗЗД, и на основание чл. 8 от Закона за счетоводството и чл. 116 от Закона за ДДС, ИА "ВКВПД" анулира издадените фактури, за описания по-горе период, приложени към това предложение, за което страните ще издадат и подпишат необходимите протоколи.

7.Считано от 01.04.2021 год. „Ви Ен Тийм" ООД има правото да ползва безвъзмездно само касата /билетния център/ в наетия обект до датата на възобновяване действието на договора, като обезщетение за невъзможността да ползва целия обект и извършените до момента инвестиции.

8.В случай, че до 31.12.2023 год. действието на договора не бъде възобновено, то „Ви Ен Тийм" ООД има правото да го прекрати едностранно и без предизвестие.

9.При подновяване действието на договора се подписва анекс относно срока на договора удължен най-малко със срока на спиране и актуализираната наемна цена, респективно и допълнение към приемо-предавателния протокол."

т.е. предложението за това споразумение съдържало и изричното искане от страна на ответника за поправяне на наетата вещ по смисъла на чл.230, ал.2 от ЗЗД.

Ищецът отказал сключване на такова споразумение. При ответника продължавали да постъпват фактури, а през лятото след получаване на ПДИ, се установило, че ищецът е образувал ч.гр.д. №9520/21 год. по описа на РС-Варна. С искането за спиране били приложени като доказателства гореописаните писма/кореспонденция. С оглед поведението на ищеца до същия била изпратена покана негов вх.№ 12936/29.11.2021 год. с искане за връщане на неоснователно получените суми от него, поради негодността на имота, предмет на договора за наем, а именно : „платените от дружеството наемни вноски в общ размер на 99089,17 лв /деветдесет и девет хиляди осемдесет и девет лева, седемнадесет стотинки/, доколкото предоставената вещ е била и е негодна за употреба по предназначение, внесена гаранционна вноска в размер на 11512, 90 лв /единадесет хиляди петстотин и дванадесет

лева, деветдесет стотинки/, както и сума в общ размер на 80441,59 лв /осемдесет хиляди четиристотин четиридесет и един лева, петдесет и девет стотинки/ представляваща сбора на признатите инвестиции за 2018 и 2019 год., които суми представляват обезщетение от неоснователното обогатяване на агенцията за сметка на наемателя."

В отговор на тази покана, ищецът прекратил едностранно договора за наем, считано от 01.01.2022 год., като помещението му било предадено много преди това, а в момента е и запечатано. През втората половина на януари ответникът е получил писмо изх. №118/17.01.2022 год. от ищеца, че към 31.12.2021 год. му дължи 12,71 лв.

Поради гореизложеното, моли, след като съдът се запознае с писмените доказателства и след като установи, че договора е нищожен, евентуално унищожаем, моли да бъдат отхвърлени претенциите.

**В срока по чл. 372 от ГПК**, по делото от ИЩЕЦА е постъпила допълнителна искова молба, с която поддържа изведените с исковата молба фактически и правни твърдения. Оспорва твърденията на ответника, изложени в отговора. Твърди, че не е налице нищожност по смисъла на чл.26 ал.1 от ЗЗД, нито унищожаемост на основание чл.28, ал.1 от ЗЗД на договора. В конкретния случай, ответникът желал да установи, че не дължи процесното вземане поради негоден предмет на договора, но следвало да се има предвид, че през периода от 19.01.2018г. до 13.03.2020г. обектът бил ползван от ответното дружество наемател „Ви Ен Тийм“ ООД за провеждане на сценични и театрални прояви, за което бил реализирал постъпления. Плащането на наемната цена от датата на сключване на договора 19.01.2018 г.до м.март 2020 г. означавало, според ищеца, че наемателят бил ползвал наетия обект според неговото предназначение и бил съгласен със състоянието му към датата на подписване на договора и след това.

Твърди, че посоченото от ответника в уточнителната молба, обстоятелство, че имало грешка в предмета на договора досежно, че обектът отговаря на нормативните изисквания, за да се ползва по предназначение, не отговаряло на истината. Обстоятелството, че наемателят не е бил запознат с нормативните разпоредби, а именно Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015г., издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството, не можело да се приеме за грешка, след като същият бил наясно със специфичните свойства на обекта, направил бил оглед, подписал бил клетвена декларация, че е запознат с особеностите на обекта преди да го наеме на проведения търг с явно наддаване. В тази връзка било издадено становище от фирма „АМ Проект“ ЕООД от месец април 2021 г., че обект - Киносалон във Военноморски клуб - гр.Варна, бул."Вл.Варненчик" №2, че вентилационната система отговаряла на нормативните изисквания на настоящата нормативна уредба за необходим дебит на пресен въздух съгласно типа на сградата.

Твърди още, че при подписването на договора за наем представителят на дружеството Вл. Н. Я. бил подписал декларация, че не желае да ползва отопление от наличното такова локално отопление на Военноморски клуб - Варна. Ответникът е знаел какво е състоянието, както на вентилационната система в Киносалона, така и на отоплителната система, затова и



бил подписал декларация, че не желае да ползва отопление. Макар и да не е знаел за наличната нормативна уредба посочена от 2015г. за изискването за обекти с обществено предназначение и регистрацията им в РЗИ-Варна, възникналите в следствие трудности по използването на обекта по предназначението му във връзка с епидемиологичната обстановка и разпространение на COVID 19, не съставлява грешка в предмета на договора. Ноторно известно било, че Киносалонът на Военноморски клуб - Варна се ползвал от „Театър Българан" повече от 20 години и ответникът в детайли бил запознат с обекта, който е ползван от тях, при почасовото наемане през този дълъг период от време съгласно заповеди на изпълнителния директор за почасово ползване на залите.

Посоченото в уточнителната молба обстоятелство, че обектът не е пригоден за обществено обслужване и това било станало известно едва на 19.02.2021 г. след проверка на отделението по „Превантивна медицина" ВМА -Военна болница - Варна и полученото в този смисъл писмо с рег. № 194/19.02.2021 г., не отговаряло на истината, първо тази проверка била инициирана от самия наемател „Ви Ен Тийм" ООД, а не както било посочено в отговора на исковата молба от органите на РЗИ-Варна. Посочената по-горе организация „Театър Българан", същите са ползвали този киносалон много преди да го наемат с договор за наем, предмет на настоящия съдебен спор, като освен културна организация, както било посочено в отговора, те били преди всичко търговско дружество. Обстоятелството, че имало налична вентилационна система, която работи, но не в пълнота, която след полученото писмо рег. № 194/19.02.2021 г. на Отделението „Превантивна медицина" /Военно ХЕИ"/ била ремонтирана от фирма „Темон" ЕООД, за който период било и спряно действието на договора за наем на обекта било доказано от приложените доказателства по делото и от ДС изх.№ 4472/07.04.2021 г. за спиране действието на договор за наем считано от 25.01.2021 г. След отпадане на основанието за спиране ответникът бил приканен да подпише допълнително споразумение през месец декември 2021 г. за възобновяване действието на договора, но същият бил отказал да направи това, за което наемодателят Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно-почивно дело" гр.София била прекратила договора, поради виновно неизпълнение на наемателя/в случая ответника/ на основание чл.31, ал.1 и ал.2 от договора, считано от 01.01.2022 г., за което било изпратено писмо изх.№ 16711/29.12.2021 г. на изпълнителния директор на ИА „Военни клубове и военно-почивно дело".

Обобщава, че искането за обявяване на договор за наем № Н-1/19.01.2018 г. за унищожаване, поради грешка в предмета било неоснователно и неправилно, поради което следвало да бъде отхвърлено.

**В срока по чл. 373 от ГПК**, по делото от ОТВЕТНИКА е постъпил отговор на допълнителна искова молба, с който поддържа всички направени с отговора възражения и оспорва твърденията в допълнителната искова молба. Към изложените съобръжения добавя, че дори и договорът за наем да е годин, то същият е имал сила до 18.01.2021 год. на основание чл.229, ал.3 от ЗЗД. Оспорва твърдението, че в периода 19.01.2018г. до

13.03.2020г. ответникът е ползвал киносалона. Салонът е използван по предназначение от 25.10.2018г. до 18.11.2019г., а през останалото време /до 08.03.2020/ само билетния център /касата на входа/ за продажба на билети. В салона и гримьорните е извършван ремонт. След 08.03.2020г. наетият обект не бил ползван от ответника.

## II. ПРАВНА КВАЛИФИКАЦИЯ НА ПРАВАТА ПРЕТЕНДИРАНИ ОТ ИЩЕЦА, НА НАСРЕЩНИТЕ ПРАВА И ВЪЗРАЖЕНИЯТА НА ОТВЕТНИКА:

Предявен е от ИЩЕЦА: Изпълнителна Агенция „Военни Клубове и военно-почивно дело“, ЕИК 129008829, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител“ 7, представлявано от Иван Кожухаров –изпълнителен директор, **срещу ОТВЕТНИКА: „Ви ЕН Тийм“ ООД, ЕИК 203706991, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Братя Шкорпил“ 33, представлявано от Вл. Н. Я. – управител, иск с правно основание чл.422, ал.1, вр. чл.415, ал.1 от ГПК**, за приемане на установено между страните, че ответникът дължи на ищеца въз основа на сключения между страните Договор за наем No Н – 1/ 19.01.2018г. за обект – киносалон, находящ се във Военноморски клуб – Варна, гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ 2, следните суми:

1/ общо **21 215,36 лв.**/ двадесет и една хиляди двеста и петнадесет лева и тридесет и шест стотинки/, представляваща главница по процесния договор, от които: - **19 958,94 лв.** /деветнадесет хиляди деветстотин петдесет и осем лева и деветдесет и четири стотинки/, представляващи дължимата наемна цена за наетия от ответника обект за периода от 01.01.2020г. до 31.01.2021г. и - **1256,42 лв.** / хиляда двеста петдесет и шест лева и четиридесет и две стотинки/, представляваща дължима сума за консумативи и ТБО за периода м.юни 2020г. до м.май 2021г.

2/ общо **49 674, 72 лв.** /четиридесет и девет хиляди шестстотин седемдесет и четири лева и седемдесет и две стотинки/, представляващи неустойка за неизпълнение по процесния договор за периода от 01.01.2020г. до 28.06.2021г., от които: - **38732,66 лв.** /тридесет и осем хиляди седемстотин тридесет и два лева и шестдесет и шест стотинки/, представляваща обезщетение /неустойка/ за неизпълнена инвестиционна програма за 2018г., 2019г. и 2020г. и – **10942,06 лв.** / десет хиляди деветстотин четиридесет и два лева и шест стотинки/, представляващи неустойка за забава, начислена на основание чл. 27 от договора върху сумите, дължими за наем, консумативи и ТБО,

за които суми е издадена заповед № 3203/ 07.07.2021г. за изпълнение на парично задължение въз основа на документ почл. 417 от ГПК по ч.гр.д.№ 9520 / 2021г. на Районен съд - Варна, 10 състав.

## III. ОБСТОЯТЕЛСТВА, които са БЕЗСПОРНИ и/или не се нуждаят от ДОКАЗВАНЕ:

ПРИЕМА ЗА БЕЗСПОРНИ И НЕНУЖДАЕЩИ СЕ ОТ ДОКАЗВАНЕ между страните следните обстоятелства:

1/ Сключеният между тях договор Договор за наем № Н-1/19.01.2018 г. с посоченото

съдържание /клаузи/ в представения от ищеца към исковата молба екземпляр;

2/ Индексирането на цените по договора в размерите, посочени от ищеца и отразени в Допълнително споразумение с изх.№ 3296/06.03.2019 г. за актуализиране на наемната цена за 2019 г. – 3293,94 лв. без ДДС, Допълнително споразумение с изх.№ 3621/13.03.2020 г. за актуализиране на наемната цена за 2020г. – 3399,35 лв. без ДДС и Допълнително споразумение с изх.№ 3566/16.03.2021 г. за актуализиране на наемната цена за 2021г. - 3501,33лева без ДДС.

3/ На основание чл.22, ал.3 от договора наемателят е отчел за 2018 г. инвестиция и 2019г. инвестиции, чиито размер, обаче, е спорен между страните, доколкото се твърдят различни стойности.

#### IV.РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДОКАЗАТЕЛСТВЕНАТА ТЕЖЕСТ:

В тежест на всяка от страните по делото е да установи фактите, на които основава своите искания и възражения, т.е. тези факти и обстоятелства, от които черпи изгодни за себе си правни последици.

Предвид процесуалното поведение на страните, съдът указва, че в тежест на **ищеца** е да установи, че страните са били обвързани от валидно наемно правоотношение и че държането върху имота е било предадено на ответника, включително за процесния период; да установи валидно обвързваща клауза за неустойка/ обезщетение за забавено плащане, които отговарят на условията за действителност, както и размерите на претендираните от него суми – наем, консумативи, неустойка, обезщетение за забавено плащане, в това число, че ответникът е изпълнил инвестиционните си ангажименти в посочените от ищеца обем и стойности. Във връзка с възраженията на ответника, в тежест на ищеца е да проведе и насрещно доказване за опровергаване на твърденията на ответника, като установи, че киносалонът отговоря на нормативните изисквания за неговата експлоатация по предназначение – в частност вентилационната и отоплителната му система, евент. че ответникът е знаел за отклоненията, както и че са е посрещал публика на постановки в театъра/киносалона.

В тежест на **ответника** е да установи своето точно, в количествено и времево отношение, изпълнение на задължението за заплащане на претендираните наемни възнаграждения/консумативи/неустойка/обезщетение. Следва да установи и твърденията си във връзка с недействителността на договора за наем и в тази връзка, че киносалонът не отговоря и на нормативните изисквания за неговата експлоатация по предназначение – в частност вентилационната и отоплителната му система.

#### V.УКАЗАНИЯ ДО СТРАНИТЕ ЗА КОИ ОТ ТВЪРДЯНИТЕ ОТ ТЯХ ФАКТИ НЕ СОЧАТ ДОКАЗАТЕЛСТВА:

**УКАЗВА** на ищеца, че не сочи доказателства: 1/ кога държането върху имота е било предадено на ответника; и 2/ за намаляването на цената по договора във връзка с пандемията

от Ковид 19;

### **ПО ДОПУСКАНЕ НА ДОКАЗАТЕЛСТВАТА:**

**ДОПУСКА ДО СЪБИРАНЕ** като писмени доказателства по делото, представените: 1/ с исковата молба – всички; 2/с уточнителната молба с вх. No 26 939/ 30.12.2021г. - Заверено копие на АПДС № 0033/21.03.1997г. и АПДС № 2307/22.05.2020г.; 3/ с уточнителната молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г. – всички; 4/ с допълнителната искова молба – всички; 5/ с уточнителната молба с вх. No 8997 / 13.04.2022г. – всички, писмени документи, надлежно заверени по реда на чл.183 от ГПК.

**РАЗЯСНЯВА** на страните, че съдът приема като актуални приложенията –справки за размера на задължението, приложени към уточнителната молба с вх. No 1217 / 18.01.2022г.

**ДОПУСКА ДО СЪБИРАНЕ** като писмени доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба и с уточняващата го молба с вх. No 7245 / 24.03.2022г. писмени документи, надлежно заверени по реда на чл.183 от ГПК.

**ЗАДЪЛЖАВА** ищеца в седемдневен срок от получаване на настоящото определение, да представи заверен препис от всички документи, съдържащи се в преписката за отдаване под наем на процесния имот, завършила със заповед №1417/08.12.2017 год., като **ПРЕДУПРЕЖДАВА** ищеца, че при неизпълнение на посоченото задължение, съдът може да наложи глоба.

**ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ** материалите по заповедното производство - ч.гр.д. 9520 / 2021г. по описа на ВРС, 10 състав.

**ДОПУСКА ДО РАЗПИТ /по искане на ищеца/** трима свидетели при режим на водене за установяване на следните факти и обстоятелства: дали ответното дружество е експлоатирано процесния обект в периода от 19.01.2018г. до 13.03.2020г., както и дали към момента на даването под наем на обект Киносалон към Военноморски клуб - Варна, има налична вентилационната и отоплителната система при наемането от страна на дружеството „Ви Ен Тийм" ООД на обекта предмет на договора, като

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането 1/ в частта за установяване на въпроси свързани с многократното намаляне на наемните вноски, след постъпилите писма от страна на ответника при изпълнителния директор, доколкото същите подлежат на установяване с писмени доказателства и 2/ относно обстоятелството посочено по-горе, че след отстраняване на всички според ответника недостатъци при ремонта на отоплителната и климатичната система на киносалона, нежеланието от страна на ответника да бъде възобновен договора, доколкото същото е ирелевантно по делото и извън предмета на

доказаване по делото.

**ДОПУСКА ДО РАЗПИТ /по искане на ответника/** трима свидетели при режим на водене за опровергаване на твърденията на ищеца и за установяване на фактите и обстоятелствата: дали ответното дружество е експлоатирано процесния обект в периода от 19.01.2018г. до 13.03.2020г., както и дали към момента на даването под наем на обект Киносалон към Военноморски клуб - Варна, има налична вентилационната и отоплителната система при наемането от страна на дружеството „Ви Ен Тийм“ ООД на обекта предмет на договора.

**ПРЕДУПРЕЖДАВА** страните, че следва да водят допуснатите им свидетели за насроченото осз, като в случай, че не ги водят по неуважителни причини съдът може да наложи глоба за затруднения хода на производството.

**ДОПУСКА /по искане на ищеца – т.1-5 и ответника – т.6/ ПРОВЕЖДАНЕ НА СЪДЕБНО- ТЕХНИЧЕСКА и ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА** със задача на вещото лице след запознаване с характера на правния спор, ангажираните по делото доказателства, оглед на място да даде заключение по следните въпроси:

1/ Каква е неизпълнената част от инвестицията за 2018 г., за 2019 г. и 2020г., съгласно Приложение 1 на договор за наем № Н-1/19.01.2018 г.?

2/ Какъв е общият размер на извършените от ответника и приети от страните ремонтни дейности, предвидени в инвестиционната програма за 2018г., 2019г. и 2020г.?

3/ Има ли налична вентилационна система в обект Киносалон към Военноморски клуб - Варна, както и дали при работеща вентилационна система се осигурява необходимата вентилация на киносалона, за да е пригоден за ползване за постановки и други сценични изяви?

4/ Има ли налична отоплителна система в Киносалона към Военноморски клуб - Варна, както и дали същата е работеща?

5 / Съобразно констатациите на отделението по „Превантивна медицина“ към Военномедицинска академия към МБАЛ - Варна, какви са нарушенията при използването на наличната вентилационна система и това прави ли негоден обекта за ползване?

6/ Наличната вентилационна система отговаря ли на изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата", издадена от Министъра на РРБ.

**ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит за възнаграждение и разноски, свързани с изготвяне на заключението в размер на **800 лв. /четиристотин лева/**, платими, както следва: **700 лв. - от ищеца и 100 лв. – от ответника, в тридневен срок от съобщението с**

представяне на доказателства за това по делото в същия срок.

**НАЗНАЧАВА** на основание чл.195, ал.1 от ГПК в качеството на вещо лице по изпълнение на поставената задача **К.В.** / под номер 609 от списъка на вещите лица/, което да бъде уведомено за изготвяне на експертизата, след внасяне на определения депозит. **УКАЗВА** на вещото лице задължението да информира съда с мотивиран отказ в седемдневен срок от уведомяването, в случай, че не може да изготви заключението поради липса на квалификация, болест или друга обективна причина или в определения срок, както и да представи заключението си най-малко една седмица преди насроченото съдебно заседание, на основание чл.197, ал.2, чл.198 и чл.199 от ГПК, както и отговорността, която носи по чл.86 от ГПК. **УКАЗВА** на вещото лице, че за определяне на окончателен размер на възнаграждението, е необходимо да представи към заключението си справка - декларация, съгласно чл.23, ал.2 и чл.26, ал.1 от Наредба №2/29.05.2015г. за вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

**ДОПУСКА** /по искане на ищеца/ **ПРОВЕЖДАНЕ НА СЪДЕБНО- СЧЕТОВОДНА ЕКСПЕРТИЗА** със задача на вещото лице след запознаване с характера на правния спор и ангажираните по делото доказателства, както и след изготвяне на заключението по допуснатата Съдебно-оценителна експертиза, да даде заключение по следните въпроси:

1/ Да посочи в какъв размер е дължимата от ответника наемна цена за процесния период от 01.01.2020г. до 28.06.2021г., след като съобрази намаляването на цената, което се твърди, че е извършено, както и какви консумативи и за какъв период са начислявани от ищеца за същия период? Да посочи какви фактури/ кредитни известия са издавани ежемесечно в тази връзка и какво включват те, както и дали посочените фактури са осчетоводени при ищеца и ответника и ползвали ли са данъчен кредит? Има ли данни за извършени плащания по изчислените задължения и ако има в какъв размер са погашенията?

2/Какъв е размерът на дължимото обезщетение за забава/ неустойка в плащането на наемната цена, консумативи и при неизпълнение на инвестиционна програма по договора? , като

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането за допускане на следната задача: Каква е средната пазарна месечна наемна цена за процесния недвижим имот за всеки един от месеците включени в процесния период от 01.01.2020г. до 28.06.2021г., като неотнормирано.

**ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит за възнаграждение и разноски, свързани с изготвяне на заключението в размер на **400 лв. /четиристотин лева/**, платими от **ищеца в тридневен срок от съобщението** с представяне на доказателства за това по делото в същия срок.

**НАЗНАЧАВА** на основание чл.195, ал.1 от ГПК в качеството на вещо лице по изпълнение на поставената задача **П.Д.К.-Ж.**/ под номер 229 от списъка на вещите лица/, което да бъде уведомено за изготвяне на експертизата, след внасяне на определения депозит.

**УКАЗВА** на вещото лице задължението да информира съда с мотивиран отказ в

седемдневен срок от уведомяването, в случай, че не може да изготви заключението поради липса на квалификация, болест или друга обективна причина или в определения срок, както и да представи заключението си най-малко една седмица преди насроченото съдебно заседание, на основание чл.197, ал.2, чл.198 и чл.199 от ГПК, както и отговорността, която носи по чл.86 от ГПК. УКАЗВА на вещото лице, че за определяне на окончателен размер на възнаграждението, е необходимо да представи към заключението си справка - декларация, съгласно чл.23, ал.2 и чл.26, ал.1 от Наредба №2/29.05.2015г. за вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответника за допускане на компютърна експертиза, която да извърши проверка в интернет пространството за извършваните реклами на постановления от ответника в периода 19.01.2018 год. до 13.03.2020 год., като отговори на въпроса кои постановления и за кои дати са били рекламирани с място на провеждане Военноморски клуб - Варна /или по какъвто и да е начин за този обект/, като не е необходимо, доколкото за установяване на обстоятелство дали ответникът е осъществявал дейност в обекта са ангажирани гласни доказателства.

#### **УКАЗАНИЯ КЪМ СТРАНИТЕ:**

**УКАЗВА** на страните, че тази страна, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Такова задължение има страната и когато е посочила електронен адрес за връчване. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощника на страната. При неизпълнение на това задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

#### **НАПЪТВАНЕ КЪМ МЕДИАЦИЯ ИЛИ ДРУГ СПОСОБ ЗА ДОБРОВОЛНО УРЕЖДАНЕ НА СПОРА**

ПРИКАНВА страните към постигане на споразумение, като разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждането на спора, който има преимущество пред спорното производство, като при постигане на спогодба заплатената от ищеца държавна такса се връща в половин размер.

**НАСОЧВА страните към МЕДИАЦИЯ като алтернативен способ за разрешаване на спорове, на осн.чл.140 ал.2 ГПК и чл.11 ал.2 Закона за медиацията.**

**РАЗЯСНЯВА**, че медиаторът може да съдейства на страните за доброволното разрешаване на спора им, който да приключи с постигане на споразумение, одобрено от съда. Освен това, чрез медиацията страните могат да разрешат и други свои конфликтни отношения, извън предмета на съдебния спор и да постигнат и по тях споразумение.

Медиацията може да бъде осъществена в **ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ** към Окръжен съд - Варна, адрес гр.Варна ул.,„Ангел Кънчев" № 12, ет.4 /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, без заплащане на такси.

**За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора за ВОС: Нора Великова - ет. 4, стая 41о, на тел. 052 62 33 62, както и на e-mail: [mediation@vos.bg](mailto:mediation@vos.bg).**

За предприемане действия по започване на процедура по медиация или в случай на постигане на спогодба следва да уведомят съда преди насроченото открито съдебно заседание.

**ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ** на страните по делото в хода на насроченото по делото съдебно заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответни процесуални действия, съобразно изразеното от всяка от тях становище, на основание чл. 375, ал. 1 ГПК.

**ПРЕПИС** от настоящото определение да се връчи на страните по делото, на основание чл. 374, ал. 2 ГПК, а на ищеца и препис от отговора на допълнителната искова молба, с Приложение № 1 към чл. 2, т. 1 от Наредба № 7/22.02.2008г. на МП за утвърждаване на образци и книжа, свързани с връчването по ГПК.

**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_