

РЕШЕНИЕ

№ 399

гр. Бургас, 19.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диляна Н. Йорданова

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова
като разглежда докладваното от Диляна Н. Йорданова Търговско дело № 20222100900305 по описа за 2022 година

Производството е по реда на глава XXXII от ГПК- търговски спорове.

Образувано по искова молба от Болеро Вип ЕООД, ЕИК201628412, със седалище гр. Бургас, ул. Христо Ботев №70, представлявано от управителя П.Ж.К., чрез адв. Сава Савов от АК-София, съдебен адрес гр. София, ул. Позитано №9, вх.А, ет.4, офис 11, с която е предявен иск за осъждане на Фиоре ЕООД, ЕИК102063107, със седалище гр. Бургас, кв. Промислена зона Север, бул. Янко Комитов №44, да заплати на ищеца сумата от 129 000 лева, представляваща компенсаторна неустойка, дължима за периода 01.04.2022г.- 28.08.2022г. на основание чл. 6, т.1, абзац 2 от сключен между страните договор за наем от 01.02.2021г. в размер на 860 лева на ден, определена в размер на 1/5 от месечната наемна цена за дневен престой след изтичане на срока на наемния договор поради неизпълнение на задължението на наемателя за връщане на владението на наетия имот на наемодателя, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяването на исковата молба – 30.08.2022г. до окончателното плащане.

След присъединяване към настоящото производство за съвместно разглеждане на т.д. №470 по описа на БОС за 2022г. предмет на делото е и предявен осъдителен иск от Болеро Вип ЕООД срещу Фиоре ЕООД за

присъждане на неустойка на същото основание с цена 104 920 лева за последващ период 29.08.2022г.-28.12.2022г., ведно със законната лихва, считано от 29.12.2023г. до окончателното плащане.

Ищецът твърди, че на 01.02.2021г. е сключил с ответника договор за наем, по силата на който му е предоставил за временно и възмездно ползване магазин за хранителни стоки, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.602.160.1.61 по КККР на гр. Бургас с административен адрес гр. Бургас, ж.к. Славейков бл.69, вх.2, ет.0, като срокът на действие на договора е изтекъл на 31.03.2022г. Посочва, че след изтичане срока на действие на договора за наем ответникът не освободил и не предал отдадения под наем имот, с което нарушил правото на наемодателя да получи обратно владението върху имота. Поддържа, че в тази връзка връчил нотариална покана на 12.04.2022г. на ответника, с която го уведомил, че се противопоставя на по-нататъшното ползване на наетия обект и желае неговото опразване. Излага, че в периода от 01.04.2022г. до 28.12.2022г. ответникът продължил да ползва имота. Позицията се на уговорката в чл. 6, т.1, абзац 2 от сключения между страните договор за наем на 01.02.2021г., с която страните са постигнали съгласие наемателят да дължи неустойка в размер на 1/5 от месечната наемна цена за дневен престой след изтичане на срока на наемния договор в случай на неизпълнение на задължението му да предаде имота на наемодателя. Ангажира доказателства. Претендира разноски, включително извършените в обезпечителното производство.

БОС е сезиран с искове с правно основание чл. 92 от ЗЗД вр. чл. 288 от ТЗ.

В законоустановения двуседмичен срок са постъпили писмени отговори срещу исковите молби от ответника, чрез адв. Мариана Брага, съдебен адрес гр. София, р-н Средец, ул. Славянска №5, ет.5, с който по същество оспорва исковите като неоснователни и недоказани. Възразява, че договорът за наем е нищожен, при условията на евентуалност унищожаем, като твърди, че ответното дружество е собственик на наетия имот на основание нотариален акт №41/23.10.2013г., нот. акт №36 от 22.05.2015г. и удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж от 18.12.2019г. До 11.01.2022 година ответното дружество се е управлявало и представлявало от едноличния собственик на капитала И. Д.Б., като през годините е реализирало стабилна

печалба и увеличило сферите си на дейност. Твърди се, че от края на 2013 година основната дейност на ответника е съсредоточена в подготовката на магазин „Бонджорно“ и развитие на неговата дейност. В резултат на положените усилия, магазинът бил превърнат в иновативен супермаркет, с модерна техника, удобна подредба и голям асортимент. Посочва се, че към сключване на процесния договор за наем, непосредствено предшестван от договор за покупко-продажба на магазина, психичното състояние на И. Б. е било влошено поради загубата на свекърва ѝ и на нейна близка приятелка. Стресът, неспирната работа, постоянните проблеми, влошеното здравословно състояние на близките ѝ са довели Б. до крайно психическо и физическо изтощение. Твърди се, че още от месец септември 2019 година психическото състояние на бившия управител Б. се влошило и тя изпаднала в тежка емоционална криза, която изцяло променила характера ѝ и възможността да се справя както с елементарни ежедневни дейности, така и с работните си задължения. Обзела я апатия, липса на емоционална и професионална мотивация. Причинената от COVID-19 световна криза също се отразила негативно на цялостното състояние на И. Б.. Огромният стрес, на който била подложена я сринал, тя загубила интерес към работата и желание да се захваща с каквото и да е, включително с бизнес делата на „Фиоре“ ЕООД. Според изложеното в отговорите на исковите молби близките на Б. правели опити да я заведат на лекари, но без резултат, тъй като тя нямала желание да се грижи за себе си и за работите си. Непрекъснато плачела, чувствала се безпомощна и в безизходица. В резултат се отключило заекване, непрестанно хълцане, задъхване при говор и нежелание за социални контакти с близки и служители. Поради изложеното тя била поставена под ограничено запрещение с влязло в сила на 22.01.2022 г. решение на БОС. Заявява, че управителят на ответното дружество П.К. се възползвала от състоянието на И. Б.. Допълва, че двете се познавали от по-рано, развивали дейност в една и съща сфера - търговия с хранителни стоки и имали обекти в един и същ район. Според ответника П.К. предприела редица действия, включващи психически тормоз и заплахи, с цел да придобие на безценица притежавания от „Фиоре“ ЕООД магазин „Бонджорно“ и оборудването му. Посочва се, че на 30.04.2020 г. бил подписан предварителен договор за покупко-продажба на оборудването на магазин „Бонджорно“. На 21.05.2020 година било уговорено и прехвърлянето на собствеността на самия магазин, но сделката не била

вписана в Агенция по вписванията, тъй като не била заплатена продажната цена. На 26.05.2020 г. И. Б. се явила пред нотариус с искане да подпише споразумителен протокол за отказ от сделка, тъй като не издържала на стреса и постоянния натиск, но П.К. реагирала с агресия и заплахи, че щяла да пусне сигнали до икономическа полиция, данъчните служби и до прокуратурата. Уточнява, че това принудило И. Б. да вземе решение, чиито последици не са искани и съзнавани от нея, а именно да продаде собствения на „Фиоре“ ЕООД магазин „Бонджорно“. Сочи се, че „Болеро ВИП“ ЕООД не е станало собственик на обекта, тъй като сделката от 26.05.2020 г. за продажба на магазина е нищожна. Намира, че ищецът няма активна процесуална и материална легитимация, като посочва, че е предявил ревандикационен иск срещу Болеро Вип ЕООД за осъждане на ответника да предаде владението на процесния имот, по което е образувано гр.д.№511/2022г. на БОС. Заявява, че, считано от месец септември 2019г. психическото състояние на законния представител на ответното дружество И. Б. е влошено и е изпаднал в невъзможност да разбира и ръководи работите си – лични и служебни, довело до поставяне под ограничено запрещение. Твърди, че от състоянието на Б. се възползвала П.К., която е упражнила психически тормоз и заплахи с цел да я принуди да продаде магазина и оборудването му при неизгодни условия, същевременно при подписване на договора за наем от 01.02.2021г. уговорената наемна цена е близо три пъти по-висока от сключения договор за наем на 26.05.2020г. Оспорва процесния договор за наем, както и договора за покупко-продажба на магазина като нищожни поради накърняване на добрите нрави поради злоупотребата от страна на К. със здравословното състояние на тогавашния управител на ответното дружество И. Б., оказани въздействие и натиск при сключване на договорите в противоречие на всякакви морални и общочовешки ценности, основните принципи на добросъвестност и равнопоставеност на страните в гражданския оборот. На следващо място се твърди нищожност на договорите поради липса на съгласие предвид невъзможността Фиоре ЕООД да участва в гражданско-правни отношения чрез управителя си, който не е могъл да формира валидно воля. Договорът за наем се оспорва като нищожен и поради липса на основание и невъзможен предмет, като поради нищожността на договора за покупко-продажба се посочва, че наемателят е бил собственик на наетия обект, съответно наемодателят не е станал собственик и е липсвало основание за сключване на

договора за наем, респективно договорът е с невъзможен предмет. При условията на евентуалност договорите се оспорват като унищожавани на осн. чл. 29 от ЗЗД поради измама, изразяваща се в умишленото въвеждане в заблуждение на Б. от К., възползвала се от психичното ѝ състояние, на осн. чл. 30 от ЗЗД поради упражняване на психическа принуда, на осн. чл. 31 от ЗЗД предвид невъзможността И. Б. да разбира и ръководи действията си към сключването им. В случай, че се приеме, че договорът за наем е валиден, според ответника срокът на действие е продължен по силата на закона на осн. чл. 236, ал.1 от ЗЗД предвид намерението на ищеца за продължаване на договорните отношения, изразено в емейл от 05.05.2022г. Оспорва като невалидна клаузата за неустойка поради противоречието ѝ със закона - с императивните правни норми- чл. 9 от ЗЗД, противоречие с морала и добрите нрави и поради липса на съгласие. Излага становище, че уговорената неустойка за неизпълнение на задължението за освобождаване на имота за период от един месец надвишава 6 пъти месечната наемна цена. Възразява, че претенциите са неоснователни и недоказани по размер. Според ответника в чл. 4, т.7 от договора за наем е предвидено, че следва да върне наетото помещение до 04.04.2022г., като би могъл да изпадне в забава, считано от 05.04.2022г., от която дата може да бъде ангажирана отговорността му за неустойка. Прави възразение за прихващане със сумата в размер на 4300 лева, представляваща внесен депозит по сметка на ищеца на 04.02.2021г. в размер на един месечен наем без ДДС по чл.2, т.1 от наемния договор, като се претендира връщането ѝ. Ангажира доказателства. Претендира разноски.

Депозирана е допълнителна искова молба в преклузивния двуседмичен срок, с която ищецът изразява становище за неоснователност на въведените от ответника възразения с отговора, като посочва подробни доводи. Ангажира допълнителни доказателства.

Ответникът се е възползвал от правото си на допълнителен отговор в законоустановения двуседмичен срок, с който поддържа първоначалните оспорвания в отговора на исковата молба.

БОС счете за неоснователно възражението на ответника за недопустимост на производството поради липса на активна процесуална легитимация на ищеца, доколкото въведените оспорвания относно нищожността на договора за наем са по същество на спора и касаят

основателност на предявения иск.

Окръжният съд, като взе предвид твърденията в исковата молба и обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

В с.з. пред БОС ищецът, чрез процесуалния си представител, поддържа предявените искове и моли за уважаването им. В първото по делото съдебно заседание предявява материално възражение за прихващане по отношение на възражението за възстановяване на внесения депозит със сумата в размер на 3384,42 лева, представляваща заплатена от наемодателя дължима такса смет към Община Бургас от наемателя за 2022г.

Ответникът в с.з. пред БОС оспорва исковите и моли за отхвърлянето им.

След преценка на събраните по делото доказателства, доводите на страните и разпоредбите на закона, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С договор за наем на недвижим имот от 01.02.2021г. с нотариална заверка на подписите Болеро Вип ЕООД е отдало под наем на Фиоре ЕООД за извършване на търговска дейност магазин за хранителни стоки с идентификатор 07079.602.160.1.61 по КKKP на гр. Бургас с административен адрес гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.69, вх.2, ет.0, със застроена площ 768,93кв.м., ведно с 12,208% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

На 28.05.2020г. владението на имота е било предоставено от наемодателя на наемателя с приложения по делото приемо-предавателен протокол.

Страните са постигнали съгласие в чл.2, т.7 наемното правоотношение да е за определен срок до 31.03.2022г.

Съгласно чл.2, т.1 от договора наемодателят е предоставил на наемателя ползването на имота срещу месечна наемна цена в размер на 4300лева без ДДС и отделно дължим ДДС в размер на 860 лева, като в деня на подписването на договора наемателят е предоставил на наемодателя депозит в размер на един месечен наем без ДДС, подлежащ на връщане при изпълнение на задължението на ответника да предаде владението на имота след изтичане срока на наемния договор без увреди когато е заплатил всички консумативни

разходи, свързани с ползването на имота, както и дължимата такса смет. Предвидено е, че в случай, че има неизплатени суми те се прихващат от депозита.

Безспорно се установява по делото, че наемната цена е заплащана от ответното дружество до изтичане срока на действие на договора, като след 31.03.2022г. не е освободило наетия имот и не е изпълнило задължението си по чл. 4, т.5 от договора да върне на наемодателя фактическото владение върху обекта. Не е изпълнило задължението си съгласно чл.4, т.7 да предаде на наемодателя в срок до 04.04.2022г. наетото търговско помещение, изпразнено от всякакви собствени му вещи с изключение на оборудването на магазина-предмет на сключен между страните предварителен договор за продажба на 30.04.2020г. и анекс към него от 28.05.2020г.

По делото е представена нотариална покана, връчена на ответното дружество от ищеца на 05.04.202г., с която наемодателят се е противопоставил на по-нататъшното ползване на имота от наемателя след дата 01.04.2022г. и изтичане срока на договора за наем. Не може да се направи противен извод от поставеното условие от Болеро Вип ЕООД в нотариалната покана, че не възразява ползването на имота да продължи само в случай, че бъде сключен от страните нов наемен договор при нови условия в срок от 7 дни от връчване на нотариалната покана.

Преди сключването между страните на договора за наем от 01.02.2021г. с нотариален акт №133 по нотариално дело №95/2020г. на нотариус, рег. №285, Фиоре ЕООД, действащо чрез управителя И. Б., е продало на Болеро Вип ЕООД отдадения впоследствие по процесния договор за наем от последното магазин за хранителни стоки срещу продажна цена в размер на 733 000лева без ДДС. Получената продажната цена от купувача е послужила за погасяване на задълженията му по сключени договори за банков кредит с Уникредит Булбанк АД.

В деня на продажбата – 26.05.2020г. страните са сключили договор за наем на магазина и предварителен договор за покупко-продажба на оборудването му.

От ответника в подкрепа на направените оспорвания с отговора на исковата молба са представени проект на договор за наем, изпратен по електронен път от управителя на ищцовото дружество на 05.05.2022г. след

прекратяване на наемното правоотношение и връчване на нотариалната покана, както и оценителен доклад от 11.11.2019г. за установяване на твърдението му, че действителната пазарна стойност на магазина е в пъти по-висока от продажната цена. В отправеното предложение за сключване на договор за наем се съдържа нова наемна цена в размер на 5400 евро без ДДС.

От ищеца с допълнителната искова молба са ангажирани проекти на договора за наем от 01.02.2021г., изпратени по електронен път от представлявалия ответното дружество при водените преговори адвокат Мариана Брага, както и доказателства за заплащане на уговорената продажна цена в нотариалния акт от купувача на продавача по банков път.

Приложени са амбулаторни листи от проведени медицински прегледи на Б. след извършване на атакуваните сделки, в които като анамнеза е посочено, че от началото на месец септември 2019г. има тревожни депресивни оплаквания, вестибуларни нарушения и е приемала деанксит, ксанакс, атаракс и мелатонин, през месец февруари 2020г. се е проявил втори депресивен епизод с постоянно напрежение, хълцане, подтинатост, плачливост и мисли за самоубийство. В медицинската документация при описанието като обективното състояние се съдържат констатации за психомоторна напрегнатост, недостатъчна информативност, смисловни и говорни предъвквания, задоволителна ориентация, трудно изграждане на асоциации в съдържанието, свръхценни идеи за вина и малоценност. Съгласно анамнеза в амбулаторен лист от 09.02.2021г. в продължение на 18 месеца преди прегледа И. Б. е приемала антидепресанти, като ѝ е поставена основна диагноза „преходна церебрална исхемична атака“ и придружаваща диагноза „други рецидивиращи депресивни разстройства“.

БОС не цени представеното с писмения отговор медицинско удостоверение за проведени специализирани психиатрични и психологични изследвания на освидетелстваната И. Б. от 26.01.2021г., което има характер на частно експертно заключение и не съставлява годно доказателствено средство в гражданския процес.

С влязло в сила на 21.02.2022г. решение №510 от 15.11.2021г. по гр.д. №583 по описа на БОС за 2021г. И. Б. е поставена под ограничено запрещение за срок от една година, считано от влизане в сила на решението в сила, като е прието, че въпреки, че не страда от душевно заболяване или слабоумие не е в

състояние да се грижи за своите работи. Решението за поставяне под запрещение има конститутивно действие и действа занапред, като от него не се установява от кой момент лицето е могло да бъде поставено под запрещение.

По делото е разпитана свидетелката Т.Х., която е работила като помощник нотариус и е заверила подписите на управителите на ищцовото и ответното дружества под договора за наем от 01.02.2021г. От показанията ѝ се установява, че не си спомня да е имало нещо необичайно в поведението на Б. при извършване на заверката, освен, че управителката на Фиоре ЕООД сравнила внимателно съдържанието на договора, който бил предварително подготвен от адвокат Б., преди да положи подписа си.

Разпитаният свидетел М. Б. обяснява, че в качеството му на адвокат е бил ангажиран от ответника за подготвяне на договор за наем на магазин Бонджорно през 2021г. Посочва, че И. Б. имала желание да продаде магазина и да сключи договор за наем, като в договора са включени уговорените от страните клаузи, които предварително били коментирани с И. Б., дъщеря ѝ Т. Б. и съпруга ѝ.

Свидетелят Д.Б. – съпруг на И. Б. в депозираните показания пред БОС поддържа, че от началото на лятото на 2019г. са започнали видими промени в здравословното ѝ състояние – постоянно изпитвала притеснения, започнала без причина да плаче, имала неадекватни възприятия за действителността и говорни смущения. Посочва, че в началото на месец февруари 2021г. съпругата му изпаднала в тежък депресивен период и към 26.01.2021г. след провеждане на специализирани психиатрични и психологични изследвания във ВМА била диагностицирана с рецидивиращо депресивно разстройство, изискващо лечение с антидепресанти. След 22.01.2021г. И. Б. приемала ксенакс по схема, както и други лекарства, като била неадекватна и неработоспособна. Според показанията му управителката на Болеро ВИП ЕООД К. проявила интерес за закупуването на магазина на Фиоре ЕООД в края на 2019г., към който момент вече се наблюдавали признаци на заболяването на Б.. Съгласно първоначалните уговорки между страните в първия проект на нотариалния акт от уговорената продажна цена в размер на 733 000 лева без ДДС за магазина били изключени подобренията на стойност 356 хиляди лева, които купувачът следвало да заплати отделно. На

19.05.2021г. сделката по покупко-продажба не била изповядана пред нотариуса поради представяне на проект на нотариален акт от купувача, съгласно който подобренията се включват в продажната цена от 733 000 лева. В кантората на адвокат Б. управителката на Фиоре ЕООД И. Б. била заплашвана от адвоката на Болеро Вип ЕООД Хараламбов, че е проучвана от два месеца, има задължения и всичко ще ѝ вземат. След това адвокатите Хараламбов и Шивачева подготвили съвместно втори проект на нотариален акт за покупко-продажба, в който била посочена продажна цена в размер на 507 000 евро без ДДС, но сделката не се състояла поради отказ на продавача. Свидетелят заявява, че заедно с дъщеря му не са участвали в уговорките за покупко-продажба на магазина и съпругата му, въпреки, че преди това категорично отказала да сключи договора е отишла сама при нотариуса. Изнася данни, че И. Б. към този момент не е била в състояние да взема адекватни решения и не е ходила на работа поради здравословни проблеми. По отношение на процесния договор за наем от 01.02.2021г. свидетелят Богоев излага, че е изпратен на вайбър от госпожа К. на дъщеря му Т. Б., но последната отказала да го подпише. Преговорите за условията на наемното правоотношение се водили с дъщеря му от адв. Б. защото И. Б. била в болнични слез заключението на психиатрите от 26.01.2021г. относно нейната недееспособност и не можела да се грижи за себе си към този момент. И. Б. след като чула разговорите на съпруга и дъщеря си сама отишла на 03.02.2021г. при нотариуса за да види К. в очите за това, което ѝ е причинила. Последната била блокирала телефонния ѝ номер поради възникнал по-рано спор във връзка с покупко-продажбата на магазина и според свидетеля съпругата му не е имала инициатива и намерение за сключване на процесния договор за наем и за подписването му в присъствието на нотариуса.

Свидетелката Я.И. работи като главен счетоводител в ответното дружество, като поддържа в показанията си, че през 2019г. И. Б. на моменти е имала неадекватно и нестабилно поведение. Твърди, че е присъствала на срещите между страните във връзка с продажбата на магазина, но параметрите на договорките на стойност 1 милион 900 хиляди лева не са се случили. Посочва, че И. Б. е била подложена на много стрес и са отправяни спрямо нея заплахи от страна на К., както и спрямо свидетелката И. във връзка с изповядване на покупко-продажбата. В офиса на адвокат Б. бил предложен нов проект на нотариален акт със значителни промени относно

съществените елементи на сделката. След първоначалното проваляне на покупко-продажбата поради неплащане на продажната цена от продавача Б. била категорична, че няма да има сделка. Според свидетелката И. управителката на Фиоре ЕООД не била в състояние да взема адекватни решения, от дълго време не идвала на работа и не била работоспособна, като в края на януари 2021г. имала трудности с изказа и не можела да води нормални разговори. Плащанията на наемната цена в изпълнение на процесния договор за наем са съгласувани първоначално с И. Б., а след това с дъщеря ѝ и съпруга ѝ.

БОС кредитира така обсъдените свидетелски показания, които не се опровергават от останалите събрани по делото доказателства.

Предмет на настоящото производство е уговорено обезщетение в чл.6, т.1 от договора за наем, имащо характер на компенсаторна неустойчна клауза. При неизпълнение на задълженията на наемателя, визирани в чл.4, т.5 и т.7 страните са уговорили дневна неустойка за всеки просрочен ден след падежа на задължението за предаване на владението на имота, възлизаща в размер на 1/5 от месечната наемна цена за един ден или 860 лева дневно. Така определеният размер на неустойката възлиза на 25 800 лева месечно и надвишава шесткратно валидно уговорената от страните към сключване на договора наемна цена.

Несъмнено тълкувана от съда по реда на чл.20 от ЗЗД посочената клауза има не само обезщетителен и стимулиращ, но и санкционен характер. По правната си същност представлява неустойка, която се дължи ежедневно през периода на ползване на имота без основание след прекратяване на наемния договор.

Според трайната съдебна практика няма пречка, с оглед договорната свобода по чл.9 от ЗЗД, страните отнапред за определят размера на обезщетението по чл.236 от ЗЗД под формата на неустойка.

Автономията на волята на съконтрагентите да определят свободно съдържанието на договора и в частност да уговарят неустойка е ограничена от разпоредбата на чл. 9 ЗЗД, тъй като съдържанието на договора не може да противоречи на повелителни норми на закона и на добрите нрави. Това ограничение се отнася както за гражданските, така и за търговските сделки
п о аргумент от разпоредбата на чл.288 ТЗ. Направеното изявление в

наемния договор, че неустойката не е прекомерна, което е в съответствие със специалното правило на чл. 309 от ТЗ, не изключва приложението на разпоредбата на чл. 26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, към която препраща чл.288 от ТЗ.

В т.3 от ТР №1/15.06.2010 г. на ОСТК на ВКС е посочено, че добрите нрави по смисъла на чл.26,ал.1 ЗЗД са неписани морални норми с правно значение, нарушаването на които има същата правна последица като противоречието със закона – нищожност на договора. При предявен иск за присъждане на неустойка, уговорена по търговски договор, съдът следи служебно за съответствието ѝ с добрите нрави като абсолютна предпоставка за нейната действителност. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес.

Условията и предпоставките за нищожност на клаузата за неустойка произтичат от нейните функции, както и от принципа за справедливост в гражданските и търговски правоотношения. Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави следва да се прави за всеки отделен случай към момента на сключване на договора, като могат да бъдат използвани някои от следните примерно изброени критерии - естеството им на парични или непарични и размерът на задълженията, които се обезпечават с неустойката; дали изпълнението е обезпечено с други правни способности; вид на уговорената неустойка и на неизпълнението; съотношение на размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнението вреди.

Според цитираното тълкувателно решение нищожна поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

БОС намира, че уговорената неустойка превишава шесткратно очакваните от кредитора вреди към сключване на договора, необосновано облагодетелства наемодателя и не съответства с принципите на справедливост и добросъвестност в гражданските и търговските отношения. При неизпълнение на задълженията на наемодателя не е предвидено насрещно вземане за неустойка на наемателя, като съгласно чл.6, т.2 от наемния договор неизправната страна дължи обезщетение за вреди на изправната страна в съответствие с общите правила на ЗЗД. Въведените

твърдения за реализиране на ползи от наетия имот от наемателя посредством сключените договори за пренаемане на части от обекта са неоснователни, с оглед ниския размер на заплащаните месечни наемни цени по двата договора -72 лева от Уникредит Булбанк АД за разполагане на АТМ автомат по договор №1 от 30.07.2018г. за предоставяне на помещение за АТМ и 350 лева от Ара Сمارт ЕООД по договор за наем от 12.02.2020г. по отношение на 11 кв.м. от целия обект.

Съдът счита за неотнормими към проверката му относно действителността на неустойчивата клауза вредите към момента на неизпълнението на процесния наеман договор, както и индексиранието на средния пазарен наем след сключването на договора. В тази връзка БОС не взе предвид приложения анекс към договор за наем между Инвестстройпроект ЕООД и наемателя Болеро ВИП ЕООД от 28.04.2022г., по силата на който е увеличена дължимата от ищеца наемна цена на 6200лева без ДДС за магазин с площ от 463 кв.м. в ж.к. Славейков, гр. Бургас. Посочените вреди от неизпълнението биха имали значение при изследване на въпроса относно прекомерността на неустойката, която се преценява към момента на неизпълнение на договора чрез съпоставка с вече настъпилите от неизпълнението вреди.

Нищожността на неустойката поради противоречието ѝ с добрите нрави следва да се изследва единствено към релевантния за това момент - сключването на договора за наем, при принципното отчитане на действително уговорената наемна цена между страните.

Действително съгласно цитираното тълкувателно решение при конкретната преценка за нищожност на неустойката биха могли да се използват и други критерии, като се вземат предвид конкретните факти и обстоятелства за всеки отделен случай.

При изследване от съда на множеството договорни правоотношения, по които са приети насрещни задължения от страните и постигнато съгласие за заплащане на наемна цена под размера на средния пазарен наем, неустойката отново надвишава няколкократно 3,64 пъти средната пазарна цена, изчислена в допълнителното заключение от вещото лице И. В. в размер на 7084,38лв. без ДДС за необорудван магазин за 2021г. БОС кредитира приетите по делото основно и допълнително заключение на вещото В. като обстойно обосновани.

Независимо, че е отдаден под наем недвижим имот с оборудването, правото на собственост върху оборудването не е напускало патромониума на ответното дружество и не е сключен окончателен договор за покупко-продажба на оборудването. По предварителния договор за покупко-продажба е уговорено продавачът да ползва оборудването до 09.02.2021г., когато е следвало да се сключи окончателен договор. Следователно ответникът е поел задължение да заплаща наем единствено за недвижимия имот, като в частта, в която е отдадено под наем оборудването договорът за наем не е произвел правно действие, за периода от 01.02.2021г. до 09.02.2021г. поради постигнатото съгласие за безвъзмездно ползване на оборудването в предварителния договор, а след 09.02.2021г. поради несбъждане на отлагателното условие за прехвърляне на собствеността върху движимите вещи от наемателя на наемодателя. Безспорно се установява по делото, че наемната цена, възлизаща на 4300лева без ДДС към сключване на наемния договор е в съотношение 1,65 по-ниска от средната пазарна наемна цена, но и продажната цена на магазина без оборудването в размер на 733 000лева без ДДС е значително занижена в съотношение 1,69 спрямо средната пазарна стойност на имота, възлизаща на 1 239 340 лева съгласно приетото основно заключение от вещото лице В..

Предвид това БОС намира, че единствената цел, за която е уговорена неустойката, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

При горните мотиви предявените искове с правно основание чл.92 от ЗЗД са неоснователни и следва да се отхвърлят.

При този изход от спора в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото съдебно-деловодни разноски в размер на 23 060 лева. Възражението на насрещната страна за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение е неоснователно с оглед предмета на делото, включващ множество възражения за недействителност на неустойката, основани и на преюдициални правоотношения, както и при условията на евентуалност възражение за прихващане. В тази връзка БОС взе предвид високата цена на исковете, фактическата и правна сложност на делото, по което са проведени пет открити съдебни заседания с активното участие на защитата на ответника.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените иски от Болеро Вип ЕООД, ЕИК201628412, със седалище гр. Бургас, ул. Христо Ботев №70, представлявано от управителя П.Ж.К., чрез адв. Сава Савов от АК-София, съдебен адрес гр. София, ул. Позитано №9, вх.А, ет.4, офис 11, за осъждане на Фиоре ЕООД, ЕИК102063107, със седалище гр. Бургас, кв. Промислена зона Север, бул. Янко Комитов №44, да заплати на ищеца сумата от 129 000 лева, представляваща компенсаторна неустойка, дължима за периода 01.04.2022г.-28.08.2022г., както и сумата от 104 920 лева компенсаторна неустойка, дължима за периода 29.08.2022г.-28.12.2022г на основание чл. 6, т.1, абзац 2 от сключен между страните договор за наем от 01.02.2021г. в размер на 860 лева на ден, определена в размер на 1/5 от месечната наемна цена за дневен престой след изтичане на срока на наемния договор поради неизпълнение на задължението на наемателя за връщане на владението на наетия имот на наемодателя.

ОСЪЖДА Болеро Вип ЕООД, ЕИК201628412, със седалище гр. Бургас, ул. Христо Ботев №70, представлявано от управителя П.Ж.К., да заплати на Фиоре ЕООД, ЕИК102063107, със седалище гр. Бургас, кв. Промислена зона Север, бул. Янко Комитов №44, сумата в размер на 23 060 лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред БАС в двуседмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____