

# РЕШЕНИЕ

№ 1574

гр. София, 18.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-23**, в публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Даяна К. Топалова

при участието на секретаря Димитринка Анг. И.  
като разгледа докладваното от Даяна К. Топалова Търговско дело № 20221100902040 по описа за 2022 година

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 232, ал.2, пр.1 ЗЗД; чл. 232, ал.2, пр.2 ЗЗД и чл.92, ал.1 от ЗЗД.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърдения, че на 28.01.2022 г. сключил с ответника договор за наем за срок от пет години (от 01.02.2022 г. до 31.01.2027 г.), по силата на който му предоставил за временно и възмездно ползване четвърти етаж от административна сграда, находяща се в гр. София, район Младост, ул. “\*\*\*\*”, УПИ XIV-891, 760, кв.14А, м. „Къро“, а ответникът се задължил да заплаща месечна наемна цена в размер 2427,50 евро без ДДС, и суми за управление и поддръжка на сградата, платими от 1-во до 7-мо число на месеца, считано от 01.05.2022 г. Твърди, че наемателят е спрял плащанията след м.07.2022 г. и към момента дължи наемна цена за периода м.08.2022 г. – м.11.2022 г. в общ размер на 22 789.32 лв., 4 143.48 лв. разноски за управление и поддръжка на имота за същия период, уговорени в договора и уговорената в чл.7.1 от договора мораторна неустойка, върху главницата за наемна цена, в размер 5213.07 лв. за периода 09.08.2022 г. – 07.11.2022 г. Твърди, че отправеното през м.08.2022 г. изявление на ответника за разваляне на договора не е породило действие, тъй като е изпълнил задължението си за съдействие при промяна предназначението на имота, а ако има забавяне то е по вина на администрацията. В тази връзка твърди, че в деня на сключване на договора е внесъл в АГКК проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, а на 28.02.2022 г. е подал заявление за издаване на скица на имота и шест броя схеми на самостоятелните обекти, находящи се на ет. 4, които са издадени на 01.07.2022 г. и веднага са предадени на наемателя, представителят на който отделно от това е упълномощен да представлява наемодателя на всички етапи от процедурата по смяна на предназначението на ет.4, което представлява цялостно съдействие по смисъла на чл.1.2.1 от договора. Отделно

от това твърди, че в договора не е уговорен срок за изпълнение на това задължение, както и възникването на задължението за плащане на наемната цена не е обвързано от промяна в предназначението на имота, за което свидетелства и поведението на ответника, който е заплатил наемната цена за периода м.05.2022 г. – м.07.2022 г. В евентуалност твърди, че изпълнението не е станало невъзможно и за наемателя е налице интерес от договора, тъй като е сключен за пет години, поради което е разполагал с още четири години, за да осъществява дейност като частно училище.

Ответникът, в срока за отговор на исковата молба, признава факта на сключен договор за наем със соченото в исковата молба съдържание, както и че считано от 01.05.2022 г. е заплатил три наемни вноски, но оспорва иска с твърдения, че поради късното изпълнение на задължението на ищеца да предостави скица и схема на наетите имоти, необходими за промяна на предназначението, едва на 05.07.2022 г., са изтекли сроковете за промяна и обявяване на новата дейност пред Министерство на образованието, по реда на чл.320, ал.2, т.2 от ЗПУО, а имотът е нает за ползване като частно училище. Твърди, че забавянето за издаване на скица и схеми за имотите е по причина на поискано от ищеца изменение на КKKP, което не е било необходимо за промяна на предназначението. Поради невъзможността си да започне дейността през учебната 2022/2023 г. в наетите имоти е отпаднала нуждата от договора, тъй като частното училище не разполага със средства, за да си позволи заплащане на наем без да извършва дейност, а с оглед срока, за който е сключен договорът и последната година не може да бъде използвана за пълноценна учебна.

С допълнителната искова молба ищецът твърди, че иницирираното изменение на кадастралната карта е било необходимо поради грешка в същата, тъй като сградата, в която се намира наетият имот е била нанесена като две отделни, която грешка е следвало да бъде поправена, за да се извърши промяната на предназначението, за което ответникът е бил уведомен при сключване на договора, а и е видно от представената с отговора скица, с която ответникът е разполагал при сключване на договора. Отделно от това процедурата по поправка на грешката е със срок за изпълнение до 14 дни, поради което не е могъл да предвиди, че ще продължи с месеци. Отделно от това в договора не е предвиден срок за предоставяне на документите, нито срок до който училището е следвало да започне дейността си, поради което и не са налице основания за разваляне. В евентуалност твърди, че независимо от вече предоставените документи и към настоящия момент преустройството не е завършено, за да изпълнява наетият имот функционалното си предназначение за дейност като частно училище.

В допълнителния отговор на исковата молба ответникът твърди, че е неотносимо към отношенията между страните поправянето на грешка в кадастъра. Оспорва твърдяната от ищеца продължителност на срока за изпълнение на тази процедура. Оспорва представителя на ответното дружество да е знаел за изменението, както и за необходимостта от такова изменение, преди подписването на договора. Оспорва и твърденията на ищеца имотите да не са били в завършен вид, като твърди, че било необходимо поставяне само на врати, первази и прозорци, които отнемат много кратко време. Иска съдът да се произнесе по реда на чл.

373, ал. 2 ГПК с решението, относно това развален ли е договорът между страните и ако „да“ на коя дата.

*Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа и правна страна следното:*

Относно иска с правно основание чл.232, ал.2, предл.1 от ЗЗД

За основателност на предявения иск в доказателствена тежест на ищеца е да докаже пълно и главно сключен договор за наем със съдържанието, посочено в исковата молба, както и че е предоставил ползването на имота на наемателя.

Установен като безспорен по делото е фактът, че на 28.01.2022 г. страните са сключили договор за наем за срок от пет години ( от 01.02.2022 г. до 31.01.2027 г. ), по силата на който ищецът предоставил на ответника за временно и възмездно ползване четвърти етаж от административна сграда, находяща се в гр. София, район Младост, ул. “\*\*\*\*, УПИ XIV-891, 760, кв.14А, м. „Къро“, а ответникът се задължил да заплаща месечна наемна цена в размер 2427,50 евро без ДДС, и суми за управление и поддръжка на сградата, платими от 1-во до 7-мо число на месеца, считано от 01.05.2022 г.

Спорен по делото е въпросът, относно това изпълнил ли е ищецът, в качеството си на наемодател, задължението си да предаде и осигури по време на действието на договора вещта предмет/обект на същия, в състояние, което да отговаря на ползването, за което е наета. Този спорен въпрос е относим към отговора за основателност и на преюдициалното преобразуващо възражение на ответника за едностранно разваляне на договора, респективно и към отговорността на наемателя ( ответник ) да плаща наемната цена.

Следователно, за решаването на спора по делото на първо място следва да се отговори на въпроса дали невъзможността ответникът да ползва наетата вещ за договорното ѝ предназначение, произтича от виновното поведение на наемодателя по договора.

Безспорно е, а и се установява от клаузата на чл.1.2 от договора, че страните са уговорили наетият имот да се използва за частно училище. За осигуряване на ползването, за посоченото предназначение, е уговорена между страните и необходимостта от промяна на функционалното предназначение на наетия имот ( чл.1.2, изр.2 ), както и задължение на наемодателя да осигури всички необходими документи и да оказва цялото необходимо и достатъчно съдействие на наемателя за изготвяне на документацията и осъществяване на процедурите по промяна на предназначението на наетия имот за нуждите на частно училище ( чл.1.2.1 ). Средствата за извършване на преустройството и фактическото му организиране са уговорени като задължение на наемателя ( чл.1.1 ). Следователно, към момента на сключване на договора наетият имот не е бил в състоянието, съответно на уговореното. В съответствие с договорната свобода страните са уговорили задължение на наемателя за фактически действия по привеждане в това състояние, а за наемодателя задължения за правни такива, с изключение на изготвянето на архитектурния проект, което е

уговорено като задължение на наемателя ( 1.2.2 ). Последното дори и да не беше изрично уговорено, доколкото привеждането налага преустройство и промяна на предназначението, което изисква правни действия, то от същността на задължението по чл.230, ал.1 ЗЗД следва, че всякога в това задължение на наемодателя е включено и осъществяването на тези правни действия, в обхвата на които е и снабдяване със съответните актове на съответните етапи на строителството.

Именно, от гледна точка на тази специфична цел и дължимо поведение, следва да се преценява и изпълнението на основното задължение на наемодателя да предаде наетата вещ в надлежно състояние, а именно такова отговарящо на ползването, за което е наета.

Така, точното изпълнение на това основно задължение на наемодателя по процесния договор изисква, освен предоставяне на възможност наемателят да упражнява необходимата, за започване на фактическото преустройство, непосредствена фактическа власт върху имота, също и да извърши необходимите правни действия в процедурата по промяна на предназначението, което в крайна сметка да доведе до привеждане на вещта в състояние, което я прави годна да служи, съобразно предназначението за което е наета.

Преустройството, с промяна на предназначението, е строеж по смисъла на § 35 от ДР на ЗУТ, поради което и доколкото не попада в изключенията по чл.151 ЗУТ, за извършването му е необходимо разрешение за строеж и подлежи на въвеждане в експлоатация. За издаване на разрешение за строеж за преустройство и промяна предназначението на строеж или част от него законът изисква към искането да бъдат представени документ за собственост на имота, документ за законност на строежа, скица/схема на имота и инвестиционен проект. Спорно по делото, относно изпълнението на тази процедура е поведението на ищеца по предоставяне на скица и схема на имота, които са сред необходимите документи за издаване на разрешение за строеж. Не се спори, че това задължение на ищеца ( наемодател ) по предоставяне на ответника ( наемател ) на схема и скица на имота и обекта, е изпълнено едва на 05.07.2022 г. Спорен по делото е въпросът за причините, поради които тези документи, необходими за провеждане на процедурата по привеждане, са предоставени със закъснение. Наемодателят сочи като такава извинителна причина необходимостта от изменение на кадастралната карта, поради неправилно отразяване на самостоятелните обекти. В тази връзка твърди, че веднага след сключване на договора е подал необходимите документи за промяна на кадастралната карта, но поради забавяне на процедурата се е забавило и издаването на скица и схема на имота, който е следвало да бъде преустроен, за което забавяне не отговаря, тъй като е по причина на администрацията. Както беше посочено по – горе изискването на закона да бъде разрешено преустройството е строежът, който ще се преустройва да е законен или търпим. Изводът следва по аргумент за обратното от изчерпателно изброените предпоставки, при които разрешението се отказва ( чл.148 и сл. ЗУТ ) и конкретно по аргумент за обратното от чл.148, ал.7 ЗУТ. Грешката при нанасяне на сградата, в която се извършва преустройството, в кадастъра евентуално би се отразила на процедурата по нанасяне на обекта, с промененото предназначение в кадастъра ( чл.116 ЗУТ ), но не и на самата процедура по преустройство.

По отношение на този извод ответникът е оспорил заключението на приетата съдебно – техническа експертиза, но доколкото изводът е правен и не обвързва съда, то и възражението е ирелевантно. От заключението на съдебно – техническата експертиза и разпита на вещото лице в съдебно заседание ( л.411-412 от делото ) се установява, че имотът е нанесен в кадастъра, а строежът, в който се намира етажът, предмет на преустройството, е въведен в експлоатация от ДНСК през 2009 г., видно от разрешение за ползване № СТ-12-22/14.11.2009 г. и е нанесен в кадастъра, към годината на въвеждане в експлоатация. Това, от юридическа гледна точка е достатъчно, при представяне на схема и описаните по - горе документи, за издаване на законосъобразно разрешение за строеж. Изводите на вещото лице, направени в съдебно заседание, че неточностите на кадастралната карта биха могли да породят проблеми, от гледна точка на реакцията на администрацията, са без правно значение, доколкото такова поведение на държавните органи не би било законово обосновано. Това би имало значение за спора само ако ищецът, веднага след сключване на договора, беше поискал издаване на скица и схема и администрацията беше постановила отказ за издаване на тези документи, по причина на неточности в кадастралната карта. В този случай, би могло да се разсъждава за това, че наемодателят е извършил всички дължими действия и забавянето е по причина на действието на трето лице. Процесната хипотеза обаче е различна, тъй като вместо това поведение наемодателят веднага след сключване на договора е стартирал процедура по промяна на кадастралната карта, без това, както беше посочено, да е било необходимо условие за стартиране на процедурата по промяна на предназначението на имота. С това поведение е забавил издаването на скица и схема на имота, с времето необходимо за провеждане на процедурата по промяна на кадастъра, тъй като скица и схема са издадени едва след завършване на тази процедура. Така, ищецът се е поставил сам в състояние да не може да изпълни своевременно задължението си за предоставяне на тези документи, съответно да изпълни поетите с договора задължения за правни действия по привеждане на обекта в състоянието, за което е нает. Неизпълнението е по причина, за която отговаря, тъй като е стартирал ненужна процедура, която е пречатвала своевременното издаване на документите.

За пълнота следва да се посочи, че дори и тази теза да не бъде споделена, ищецът отговаря за неизпълнението, тъй като не е изпълнил задължението си по чл.230, ал.3 ЗЗД да уведоми наемателя за необходимостта от извършване на тази процедура по промяна на кадастъра, в който случай ако наемателят се беше съгласил да сключи договора с този „недостатък“ на вещта, забавянето щеше да е на негов риск. В настоящия спор обаче се установява от разпита на свидетеля М., технически ръководител при ищеца, че още преди сключване на договора, към 22.12.2021 г., наемодателят е знаел за грешката при нанасяне на сградата в кадастъра и е започнал процедура по промяна като е сключил договор с фирма „Г.\*\*\*“. За установяване факта дали наемодателят е уведомил наемателя за това по делото са събрани гласни доказателства, чрез разпит на свидетелите А., М. и В.. Показанията са противоречиви, относно факта на уведомяването. Свидетелите А. и В., свидетелстват за това, че при воденето на преговорите за сключване на наемния договор представител на наемодателя не ги е уведомявал за констатирана грешка в кадастъра, нито са им били

предоставяни стари скици и схеми. Конкретно свидетелят А., която е наета от ответника, в качеството ѝ на архитект за извършване на промяна на предназначението, сочи че на няколко предварителни срещи е изисквала многократно стари схеми и скици, за да започне работа по предпроектно проучване, но единствено са ѝ предоставени съществуващи проекти и удостоверение за въвеждане в експлоатация. Представянето на стари схеми е пряко относимо към възможността наемателя да изпълни задължението си по чл.230, ал.3 ЗЗД да прегледа вещта за недостатъци, тъй като грешката в кадастъра би била видима от схемата, предвид характера на тази грешка. От представената към отговора на исковата молба скица на поземления имот такъв извод не може да бъде направен, противно на направения от ищеца извод. Единствено свидетелят М. заявява, че е уведомил управителя на ответника, още преди сключване на договора, че е стартирана процедура по промяна на кадастъра. Този свидетел е заинтересован, като брат на управителя на дружеството ищец, но това само по себе си не компрометира показанията му, в тази част. Компрометира ги обаче житейската им нелогичност, че при безспорно установени като проведени срещи с архитекта, нает от ответника, не го е уведомил за това, а е уведомил управителя, поради което не следва да им се дава вяра. Независимо от това, дори и да се приеме, че заинтересовани са и свидетелите на ответника. Единият поради това, че като архитект би отговарял за вреди ако не е съобразил необходима за процедурата информация, а другият свидетел като съдружник в свързано с ответника дружество, то този извод би довел до некредитиране и на двете групи свидетели. При този извод и прилагане на тежестта на доказване за този факт, която се носи от ищеца, тъй като доказването му освобождава неговата отговорност, то при липса на годни доказателства, този факт е недоказан и съдът е длъжен да го приеме за неосъществен, съответно да достигне до извод, че наемодателят не е изпълнил задължението си по чл.230, ал.3 ЗЗД и отговаря за забавата.

Същевременно, от събраните по делото доказателства – идеен проект и съдебно – техническа експертиза се установява, че ответникът е изпълнил задълженията си за фактическо извършване на преустройството и изготвяне на идеен проект. В тази връзка, в заключението е посочено, че към 24.03.2022 г. са извършени по възлагане на ответника строителни работи, свързани с разрушаване на съществуващи стени на помещения и изграждане на нови, изграждане и преправяне на електрическа и ВиК инсталация, изпълнение на настилки, мазилки, боядисване, обкичване с ключове и контакти и доставка и монтаж на мебели ( отговор на зад. 1), а за довършителните работи, за да стане обектът годен за използване са били необходими около 20-30 часа ( отговор на вещото лице в съдебно заседание – л.411 ). Изготвен е и инвестиционен проект, който е съгласуван с експлоатационни дружества, поради което за внасяне на документите е било необходимо единствено да се представи схема на имота.

Предвид изложеното, следва изводът, че дори и да се приеме, че за стартиране на процедура по промяна на предназначението е била необходима и промяна на кадастъра, то доколкото ищецът, като наемодател, не е изпълнил задължението си да уведоми наемателя за тази необходимост, нито му е предоставил стари схеми, за да извърши последният

дължимата проверка по чл.230, ал.3, предл.2 ЗЗД ( проверка при обикновено внимание ), ищецът отговаря за забавата по привеждане на обекта в състояние, годно за уговореното ползване, която забава е именно по причина на премълчания недостатък.

Предвид извода, че ищецът наемодател отговаря за забавата следва да се разгледа възражението на ответника за едностранно разваляне на договора, част от фактическия състав на което потестативно право е именно виновно поведение на длъжника ( наемодател ).

С договора не е уговорено друго, поради което приложение, намира реда на чл.87 ЗЗД. Договорът за наем, със съдържанието на процесния, не е фикс сделка нито се твърди изпълнението да е невъзможно ( чл.87, ал.2, предл.1 и 3 ЗЗД ), поради което възражението е направено при позоваване на фактическия състав на чл.87, ал.2, пред. 2 ЗЗД. Твърденията на ответника са, че поради късното изпълнение за предоставяне на схема и липса на промяна на предназначението за училище, през първата година от сключване на договора, е станало икономически неизгодно да продължава да е обвързан от него, тъй като не може да го ползва за пълния срок, за който договорът е сключен, а следва да заплаща наем, за което няма средства поради липса на възможност да осъществява дейност като училище, и следователно изпълнението е безполезно.

Кредиторът има право да развали договора, когато забавеното изпълнение е безполезно, без да дължи предоставяне на срок за изпълнение. Когато, макар и със забава изпълнение е предложено от длъжника, кредиторът не е длъжен да приеме забавеното изпълнение като при спор, по отношение на настъпване на ефекта на развалянето, се изследва интересът на кредитора. Ако съдът достигне до извод за липса на такъв интерес ще зачете последиците на развалянето, без да предоставя допълнителен срок. В случай, че достигне до обратен извод и определи срок, в който се предложи забавено изпълнение кредиторът няма право да откаже да приеме забавеното изпълнение. В този случай, следва да се зачете погасителният ефект на направеното изпълнение, а ако такова не последва договорът следва да бъде развален.

Следователно, за да настъпят последиците от упражняване на потестативното право на разваляне следва кредиторът да е отказал да приеме забавеното изпълнение, поради доказана безполезност на престацията. Във всички случаи, когато кредиторът е приел забавеното изпълнение не може да развали договора, тъй като е одобрил изпълнението. Този принцип е проведен последователно от законодателя при уредбата на различни облигационни отношения и няма основание да не се приложи за всяка форма на неизпълнение. По делото е безспорно, а и се установява от самото уведомление за разваляне, от страна на ответника, че преди получаването му от ищеца на 01.08.2022 г., ответникът е приел забавеното изпълнение като е получил схемата, необходима за процедурата по промяна на предназначението. С приемане на изпълнението го е одобрил, поради което за него е отпаднала възможността да развали договора, а единствено може да претендира вреди от забавеното изпълнение, съответно да се освободи от насрещното си задължение, за определен период, като последица от забавата.

За пълнота, следва да се посочи, че дори и да не беше приел изпълнението ответникът не би имал право да развали договора, тъй като късното изпълнение не е безполезно, при твърденията, от които е изведено. Хипотезата на чл.87, ал.2, предл.2 ЗЗД е близка до тази на предл.1. Липса на интерес за кредитора е налице, когато макар да е обективно възможно изпълнението, по причина на забавата на длъжника преустройството е станало невъзможно да се осъществи до изтичане на значителен период от срока, за който договорът е сключен. Безполезността на престацията е обоснована с икономически неизгодното продължаване на действието на договора, поради липса на възможност за реализиране на доходи от дейността през загубената първа година, респективно липса на средства за заплащане на наема. Тези твърдения дефинитивно са негодни да обосноват извод за безполезност дори и да бъдат доказани. На първо място, в случай, че имотът не е приведен в състоянието, за което е уговорен да се ползва, по вина на наемодателя, наем не се дължи. От друга страна, при все, че схемата е единствената пречка за привеждане на имота, доколкото същата е налична промяната на предназначението би могла да бъде извършена и ответникът да получи акредитация за следващите учебни години. Вредите, изразяващи се в пропуснатата от ответника възможност да реализира доход от първата учебна година, от действието на договора, по причина на забавата, подлежат на обезщетяване, в случай, че са налице предпоставки за това, но не могат да обосноват сами по себе си безполезност на целия договор.

Предвид изложеното изявлението за разваляне не е породило правни последици, договорът не е развален и продължава да действа между страните, поради което следва да бъдат разгледани последиците от забавата на наемодателя, мотивирана по – горе, по отношение на отговорността на ответника да заплаща наемна цена.

Както беше посочено основното задължение на наемодателя е да предостави и осигури ползването на наетата вещ за предназначението, което е уговорено. Отделно от това, както също беше посочено, към сключването на процесния договор вещта не е била в състояние да служи за частно училище, за което е наета, поради което наемодателят е следвало да осигури необходимите документи за процедурата по промяна на предназначението, тъй като относно правните действия по снабдяване с отделните актове в тази процедура е упълномощил ответника. Следователно, наемателят ще бъде освободен от задължението си да плаща наемната цена за периода, през който се е забавило привеждането на вещта в уговореното състояние, поради липса на документа. Схемата, по отношение на предоставяне на която ищецът е в забава е сред документите, които са необходими за стартиране на процедурата по промяна на предназначението, респективно вписване на промените, относно сградата, в която ще се осъществява обучението, в регистъра на институциите по ЗПУО, предвид разрешителния режим на дейността. Следователно, периодът от време, който е обективно необходим за извършване на тези процедури, от момента, в който ответникът е получил документите, е този, за който е освободен от задължението за заплащане на наемната цена. Този период, необходим за привеждане на имота, страните са уговорили като гратисен в самия договор ( чл.3.4 ) и са го определили на



3 месеца от 01.02.2022 г. до 01.05.2022 г., като са го счели за достатъчен за завършване и на двете процедури, включително вписване по реда на ЗПУО. Тази воля на страните следва да се зачете като се приеме, че този срок е именно достатъчен, от получаване на схемата на 05.07.2022 г., за привеждане на обекта в състоянието, за което е нает. Противно на заявеното от ответника, в този срок е възможно да се извърши и вписване на промяната на сградата в регистъра на институциите по ЗПУО. Промяната попада в обхвата на чл.336, ал.1, т.3 ЗПУО и съгласно ал.5 на същия член заявленията за извършване ѝ могат да се внасят целогодишно. Изключенията са за промените по т.4-6, в които процесната промяна не попада, който срок е до 31 януари за предстоящата учебна година – чл.336, ал.5, вр. чл.332, ал.1 ЗПУО. Срокът, посочен от ответника – 01 юли е неотносим към настоящата хипотеза, тъй като касае процедура по преобразуване на държавно и общинско училище ( чл.314 и сл. ЗПУО ). Разрешението за вписване в регистъра на институциите на промяна, касаеща помещенията, където се провежда образователният процес, не съдържа учебната година, за която се разрешава промяна ( арг. от чл.337, ал.2 ЗПУО ). В тези случаи на промяна преместването на децата и учениците може да се извърши след вписване на промяната в регистъра на институциите в системата на предучилищното и училищното образование и издаване на удостоверение - чл.338, ал.3 ЗПУО, следователно целогодишно. Срокът, в който се издава заповедта е 1 месец ( чл.337, ал.1, вр. чл.333, ал.1 ЗПУО ), а удостоверението за вписване, необходимо за преместване на децата, се издава в 7 – дневен срок от вписване на промяната ( чл.338, ал.2 ЗПУО ). Следователно, обектът, който е нает е имало възможност да бъде приведен в състоянието, за което е уговорен да се ползва ( училище ), в уговорения от страните 3- месечен гратисен период ( от 05.07.2022 г. до 05.10.2022 г. ) Този период наистина обхваща и част от началото на учебната 2022/2023 г., но доколкото помещението е могло да функционира като училище това няма отношение към отговорността на наемателя за заплащане на наемната цена. Този въпрос би бил относим към отговорността на наемодателя за евентуални вреди, които наемателят би търпял, в случай, че по причина на по – късното започване на учебната година не е сключил или са прекратени/развалени сключени договори за обучение.

Следователно, ответникът дължи наемна цена от изтичане на гратисния 3 месечен период от получаване на схемата, на 05.10.2022 г., до кР. на съдебно предявения м.11.2022 г. в размер 10 659.52 лв. с ДДС ( съразмерно изчислен за м.10 и в пълен уговорен размер на м.11.2022 г. ).

Предвид изложеното искът е основателен за сумата 10 659.52 лв. и за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба, и следва да бъде отхвърлен за сумата над 10 659.52 лв. до пълния предявен размер от 22 789.32 лв. и за периода м.08.2022 г. – 04.10.2022 г.

Относно иска правно основание чл. 232, ал.2, пр.2 ЗЗД.

С клаузата на чл.3.1.2 от договора страните са уговорили задължение на наемателя да заплаща разноси за управление за поддръжка и управление на имота в размер 441.35 евро.

Същата, както и наемната цена е дължима за времето, през което имотът е бил годен да бъде използван, поради което за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. дължимата сума за тези разноси е в размер 2205.40 лв. с ДДС. Различен извод не следва от това, че наемателят не е ползвал фактически имота, тъй като е имал възможност обективно да го използва.

Предвид изложеното искът е основателен за сумата 2205.40 лв. и за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. и следва да бъде отхвърлен над тази сума до пълния предявен размер от 4143.48 лв. и за периода м.08.2022 г. – 04.10.2022 г.

Относно иска с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД.

С клаузата на чл.7.1 от договора страните са уговорили мораторна неустойка за забава изпълнението на задълженията за плащане на дължимата по договора наемна цена в размер 0.2 % на ден върху дължимата сума, а в случай, че забавата продължи повече от 10 дни в размер на 0.5 % на ден за всеки ден забава. Установи се по – горе, че наемателят дължи наем за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. Съгласно клаузата на чл.3.2 от договора наемът се дължи ежемесечно в срок от 1-во до 7-мо число на месеца, за който се отнася. По – горе беше посочено, че наемателят дължи наемна цена за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. в размер 10 659.52 лв. Неустойка за забава се претендира за наемна цена, дължима за периода м.08.2022 г. – м.10.2022 г. По делото не се твърди, респективно доказва погасителен способ за задължението за наемна цена за м.10.2023 г., което се установи да е дължимо. За това задължение наемателят, в приложение на уговорката на чл.3.2, относно падежа, изпада в забава на 08.10.2022 г. Следователно неустойка се дължи за периода 08.10.2022 г. – 07.11.2022 г. ( крайната дата на съдебно предявения период на акцесорното вземане ) върху сумата 4135.16 лв. без ДДС ( дължим размер на наема за м.10.2022 г. ). Забавата е с продължителност повече от 10 дни ( 31 дни ), поради което неустойката е в размер 0.5 % на ден или в размер на 641.08 лв., съгласно заключението на съдебно – счетоводната експертиза ( отговор на задача 1 –  $4135.16 \text{ лв.} \cdot 0,50 \% = 20,68 \text{ лв. на ден}$  ), съобразно дните забава. Върху този размер на неустойката не се дължи ДДС , съгласно чл.26, ал.2 ЗДДС и заключението на съдебно – счетоводната експертиза ( отговор на задача2 ).

Предвид изложеното искът е основателен за сумата 641.08 лв. и за периода 08.10.2022 г. – 07.11.2022 г., до който размер и период следва да бъде уважен и отхвърлен за сумата над 641.08 лв. до пълния предявен размер от 5213.07 лв. и за периода 09.08.2022 г. – 07.10.2022 г.

*Относно разностите в производството:*

При този изход на спора, на основание чл.78, ал.2 ГПК, ищецът има право на разноси, съразмерно на уважената част от исковете в размер 3761.09 лв. Възражението на ответника за намаляване, поради прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение съдът намира неоснователно. Минималният размер на общия размер на

възнагражденията по всички искове, определен по чл.7, ал.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е 3986,69 лв., а претендираният от 6400 лв. не го надвишава дори два пъти, поради което и с оглед фактическата и правна сложност на делото съдът намира, че не следва да бъде намалявано. На основание чл.78, ал.3 ГПК, ответникът има право на разноски, съразмерно на отхвърлената част от исковете в размер 2216.20 лв. По компенсация ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноски в размер 1544.89 лв.

При тези мотиви Софийски градски съд,

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА „Частно начално училище Л.К.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление - гр. София, ж. к. Младост 1, бл.\*\*\*\* да заплати на „А.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. \*\*\*\* на основание чл.232, ал.2, предл.1 от ЗЗД сумата от 10 659.52 лв.** - представляваща наемна цена за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. по действащ между страните договор за наем, сключен на 28.01.2022 г., **ведно със законната лихва** от датата на подаване на исковата молба на 08.11.2022 г. до окончателното плащане **като отхвърля иска** за сумата над 10 659.52 лв. до пълния предявен размер от 22 789.32 лв. и за периода м.08.2022 г. – 04.10.2022 г.; **на основание чл.232, ал.2, предл.2 от ЗЗД сумата от 2205.40 лв.** – представляваща разходи за управление и поддръжка на наетия имот за периода 05.10.2022 г. – 30.11.2022 г. по чл.3.1.2 от договор за наем, сключен на 28.01.2022 г. **като отхвърля иска** за сумата над 2205.40 лв. до пълния предявен размер от 4143.48 лв. и за периода м.08.2022 г. – 04.10.2022 г. и **на основание чл.92 от ЗЗД** да заплати сумата **641.08 лв.** – мораторна неустойка по чл.7.1 от договор за наем, сключен на 28.01.2022 г. за периода 08.10.2022 г. – 07.11.2022 г., **като отхвърля иска** за сумата над 641.08 лв. до пълния предявен размер от 5213.07 лв. и за периода 09.08.2022 г. – 07.10.2022 г.

**ОСЪЖДА „Частно начално училище Л.К.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление - гр. София, ж. к. Младост 1, бл.\*\*\*\* да заплати на „А.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. \*\*\*\* на основание чл.78, ал.3 сумата 1544.89 лв.** – разноски за производството за държавни такси, адвокатско възнаграждение и възнаграждение на вещи лица.

**Решението** подлежи на обжалване пред Апелативен съд – гр. София в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски градски съд:** \_\_\_\_\_