



ПРОМЕНИ В ЗАКОНИ И ПОДЗАКОНОВИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ:

- Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 1 от 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения



ПРАВНИ ПРОЦЕДУРИ:

- Важни моменти при договорите за наем – форма, прекратяване, права и задължения на страните



ЗАКОНОПРОЕКТИ:

- Законопроект за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители
- Законопроект за изменение и допълнение на Търговския закон
- Законопроект за несъстоятелност на физическите лица



СЪДЕБНА ПРАКТИКА:

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 4 от 2019 от 14.10.2022 г. по т. д. № 4 от 2019 г. на ОСГТК на ВКС

ПРАВНИ ПРОЦЕДУРИ, ПРОМЕНИ И ПРАКТИКА

Уважаеми читатели,

Имаме удоволствието да Ви представим четвъртия брой на е-бюлетин „Правни процедури, промени и практика“ с периодичност на всеки три месеца.

Целите, които си поставяме са да Ви информираме за актуалните законодателни промени и специфичните особености по прилагане на закони и процедурни действия по спазването им. В тази връзка основните рубрики, които поддържаме са насочени към:

- Кратък и обобщен преглед по последно приетите закони и подзаконови нормативни актове и техните изменения и допълнения, които са от значение за кооперативните организации.
- Поглед на основни правни процедури, свързани с дейността и задълженията на кооперативните организации, във връзка с развиваната от тях дейност.
- Актуална информация относно внесени в Народното събрание предложения за изменения и/или допълнения на закони и подзаконови нормативни актове.
- Важна съдебна практика по актуални въпроси, засягащи кооперативния живот, както и интересни казуси и решения във връзка с отправени към нас запитвания.



НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕБДА № 1 от 2004 г. ЗА МИНИМАЛНИТЕ РАЗМЕРИ НА АДВОКАТСКИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

На 04.11.2022 г. в е „Държавен вестник“, бр. 88/04.11.2022 г., е обнародвана Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 1 от 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, която е в сила от **08.11.2022 г.**

В Наредбата, приета от Висшия адвокатски съвет на 20.10.2022 г., бяха възприети голяма част от предложенията на Софийски адвокатски съвет, направени в началото на 2022 г., както и предложението на Софийски адвокатски съвет, направено в срока за обществено обсъждане на 05.10.2022 г. с оглед допълването и прецизирането на проекта.

Основните промени са свързани с увеличаване между **30% и 100% на досегашния размер на минималните адвокатски хонорари** с оглед преодоляване на съществуващия дисбаланс между размерите на възнаграждения за различни видове правна помощ и високата инфлация и ръста на цените. Същевременно е предвидена възможност адвокатът да може да определи хонорар под минималното възнаграждение по Наредбата, **когато оказва правна помощ на материално затруднени лица**. Това решение е съобразено с практиката на Съда на Европейския съюз, според която адвокатите не носят дисциплинарна отговорност за договаряне на възнаграждения под предвидените минимални размери в Наредба №1/09.07.2004 г.

С новата Наредба също така се изравняват минималните възнаграждения по административни и граждански дела с определен материален интерес и се дава възможност за двукратно увеличение на минималния хонорар в три хипотези:

- 1) За **работа в почивни дни** – изчислява се по преценка на адвоката.
- 2) За **оказване на спешна правна помощ** – случаите, в които се оказва спешна правна помощ са изчерпателно посочени в Закона за правната помощ.
- 3) При процесуално представителство или правна защита при **особена фактическа и правна сложност** – преценката се прави от съда.

В следващите редове ще разгледаме процедурата по сключване на договор за наем, като обърнем внимание на основните параметри и особености в този вид договори. Нормативна уредба се съдържа в Закона за задълженията и договорите – чл. 228 и следващите.

С подписването на договора за наем, наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за **временно и възмездно ползване**, а наемателят се съгласява да му плати определена цена.

ФОРМА

Формата за сключване на този договор не е уредена изрично в закона, т.е. тя може да бъде писмена или устна. За да гарантирате правата си при евентуален спор обаче, препоръчваме да се избере **писмената форма** на договора.

СТРАНИ

Страните по договора могат да бъдат както физически, така и юридически лица. Те се наричат наемодател и наемател, като последният е само **държател** на вещта, т.е. не я владее, а само я използва без намерението тази вещь да стане негова.

ПРЕДМЕТ

С договора за наем могат да бъдат отдадени за ползване както движими вещи, така и недвижими имоти. И в двата случая е важно предметът на договора за наем да бъде подробно описан. В случай, че се касае за наем на недвижим имот, то трябва да бъде посочено **местонахождението на имота** (област, община, населено място, район, квартал, улица), както и описанието му – **номер на поземлен имот и/или идентификатор по кадастрална карта, описание на сградата или на отделния обект в нея** (етаж, номер на стая/офис), **предназначение**, както и дали към обекта има предоставена за ползване и открита площ.

Когато предмет на наема е помещение, следва да се посочи дали същото се предоставя за ползване празно или обзаведено. Ако в помещението има оборудване или обзавеждане се посочва дали тези вещи са обект на договора за наем и дали за тях се дължи заплащането на отделна наемна цена.

Предаването на наетия обект от наемодателя на наемателя се извършва с **приемно-предавателен протокол**, в който подробно се описва състоянието на имота и находящите се в него движими вещи и показанията на контролните измервателни средства, ако има такива.

ЦЕНА. НАЧИНИ И СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ.

Срещу ползването на наетата вещь и/или имот, наемателят дължи заплащане на наемна цена. Наемната цена се определя на пазарен принцип, обикновено за един месец, в избрана валута. Наемната цена може да бъде посочена като обща цена за наетия обект и/или като цена за 1 кв.м.

Освен размерът на наема, следва да бъдат посочени и сроковете, и начините за плащане. Честа практика е страните да уговорят наемът да се заплаща **ежемесечно**, като това може да стане или в началото на текущия наемен период, или в края на всеки месец, или в средата. Във всеки случай е най-добре да се посочи **конкретна дата**, до която трябва да бъде извършено плащането.

Наемната цена може да бъде заплащана в брой или по банков път. Когато размерът на наемната цена за целият срок на договора надвишава 10 000 лева, плащанията по договора следва да се извършат единствено по банков път. Банковата сметка, по която трябва да бъдат правени плащанията, се посочва в договора за наем.

Предвид бързопроменящите се икономически условия в страната и с оглед високия процент на инфлация, все повече наемодатели предвиждат клауза за **индексация (актуализация)** на наемната цена в договорите за наем. Това позволява уговорената наемна цена да бъде променена спрямо актуалните пазарни условия в страната, с цел същата да отговаря на реалните наемни цени за района.

Обикновено се предвижда индексацията да се прилага от 1 януари на всяка календарна година, като наемът се определя в зависимост от

процента на годишната инфлация, хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), който се публикува от Националния статистически институт (НСИ) или хармонизирания индекс на потребителските цени (Harmonised Index of Consumer Prices - HICP), който се публикува на страницата на Евростат или по друг, уговорен между страните начин.

Освен наемна цена, наемателят дължи и заплащане на **консумативните разходи**, свързани с използването на имота. Това могат да бъдат разходи за ток, вода, газ, интернет, телефонни услуги и др. Прието е при наемните отношения, наемателят да заплаща и пропорционална част от дължимата за имота такса битови отпадъци и/или данък недвижим имот. Страните могат да уговорят заплащането и на други разходи – охрана, асансьор, административно обслужване. Във всеки случай, е важно конкретните разходи, които са за сметка на наемателя, да бъдат **изчерпателно посочени в договора за наем**, както и да бъде установен начинът за тяхното отчитане – пропорционално на ползваната площ, измервателни уреди или по друг начин. Уговарят се и срокът, и начинът за плащане на разходите.

ДЕПОЗИТ

За да бъдат гарантирани в пълна степен интересите на наемодателя, е прието страните да уговорят заплащането на депозит от страна на наемателя. Обикновено страните приемат депозитът да бъде в размер на един или два месечни наема. Депозитът подлежи на възстановяване от наемодателя след прекратяване на договора за наем и в случай, че наемателят няма непогасени задължения по договора, както и ако не са налице нанесени щети на наетия обект. В случай, че наемателят не е заплатил в срок всички свои задължения или ако при освобождаване на обекта, страните констатираат, че наетият обект не отговаря на състоянието, в което същият е предаден за ползване, наемодателят има право да задържи съответната част от депозита за покриване на неплатените задължения или за възстановяване на разходите за отстраняване на нанесените щети.

СРОК

Срокът на договора се определя свободно между страните и може да бъде посочен в дни, месеци или години. Ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи **със знанието и без противопоставяне** на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок.

1 година

- Ако срокът на договора за наем е по-дълъг от една година, същият следва да бъде вписан в Имотния регистър към Агенция по вписванията.

3 години

- Лицата, които имат право само на управление на имота /например пълномощници, а не собственици/ не могат да сключват договор за наем за повече от 3 г.

10 години

- Договорът за наем за повече от 10 г., може да бъде сключен само ако поне едната страна по договора е търговец и сделката е свързана с упражняването от него занятие.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

НАЕМОДАТЕЛ	<ul style="list-style-type: none">• да предаде наетата вещ, да обезпечи спокойното ползване на наемателя.
НАЕМАТЕЛ	<ul style="list-style-type: none">• да плаща наемното възнаграждение, да си служи с вещта според определеното в договора ползване или съгласно обикновеното и предназначение, да пази наетата вещ, да върне вещта след прекратяване на договора.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Прекратяване на наемното правоотношения може да стане на различни основания в зависимост от волята на страните и уговорените в договора за наем клаузи:

По взаимно съгласие	Наемният договор може да се прекрати по взаимно съгласие по всяко време, като е желателно това съгласие да бъде изразено в писмена форма (анекс за прекратяване).
С изтичане на наемния срок	Когато договорът за наем е сключен за определен срок, с изтичането на същия, действието на договора за наем се прекратява. Ако наемателят продължи да използва наетата вещь след изтичане на срока на договора, със знанието и без противопоставянето на наемодателя, то се счита, че се сключва нов договор за наем за неопределен срок, като в този случай новият договор може да бъде прекратен с 1-месечно предизвестие от всяка от страните.
С предизвестие от една от страните	Страните могат да уговорят, че договорът за наем може да бъде прекратен по всяко време от всяка от страните с писмено предизвестие с определен срок (например 15 дни/1 месец/2 месеца и тн.).
При неизпълнение на установените с договора задължения – разваляне на договора за наем	Страните могат да уговорят, че когато някоя от страните не изпълнява своите задължения по договора за наем, той може да бъде прекратен от изправната страна с писмено предизвестие с или без срок за отстраняване на нарушението. Обикновено в този случай, страните уговарят кратък срок на предизвестие – 7 дни.
При погиване на наетата вещь	Договорът за наем се прекратява и при погиване или съществено повреждане на наетата вещь поради случайно събитие.

ОГРАНИЧЕНИЯ

Важна част от договорите за наем, която трябва да знаете е, че по закон наемателят може да отдаде под наем наетия от наемодателя обект. Тази възможност се нарича преотдаване и е уредена в чл. 234 от ЗЗД. Този случай се характеризира с наличието на двама наемодателя и двама наемателя, като не всички са свързани в едно общо правоотношение.

В случай, че наемодателят не е съгласен предоставеният за ползване обект да се преотдава на трето лице от наемателя, в договора за наем **изрично** следва да бъде посочено, че наемателят няма право да преотдава под наем вещта/имота.

НЕУСТОЙКИ

Когато някоя от страните не изпълнява своите задължения (например наемателят не заплаща наема или дължимите консумативни разходи в уговорените срокове), страните могат да уговорят заплащането на неустойка от неизправната страна. Неустойката може да бъде определена като конкретна сума на ден или процент от неплатената сума за всеки ден на просрочие до окончателно изпълнение на задължението или по друг начин. Страните могат да уговорят и заплащане на неустойка при предсрочно прекратяване на договора за наем. В този случай неустойката най-често се определя в размер на оставащия наем за периода от прекратяването до крайния уговорен срок.

На 17.11.2022 г. в Народното събрание е внесен обединен законопроект за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители. Тези изменения и допълнения се налагат заради законодателните предложения, направени от Европейската комисия през 2018 г. за нова Обща селскостопанска политика (ОСП). След проведени преговори между Европейския парламент, Европейската комисия и Съвета на Европейския съюз, бе постигнато споразумение относно приемане на нова ОСП през 2021 г., която трябва да започне да се изпълнява от 01.01.2023 г.

Предвижда се подпомагането от страна на Съюза да се осъществява за интервенции, определени в стратегическия план по ОСП. Европейският съюз определя основните параметри на политика, а държавите членки носят отговорност за начините, по които постигат целите и целевите стойности. Държавите членки са длъжни да изпълнят стратегическите планове по общата селскостопанската политика, поради което Република България трябва да създаде национално законодателство, което да уреди условията и реда за прилагане на Стратегическия план за развитието на земеделието и селските райони за програмен период 2023 – 2027 г.

Ако законопроектът влезе в сила и бъде завършена националната нормативна уредба на директните плащания и на секторните интервенции преди края на 2023 г., то България би могла да получи финансиране в размер на **1 581 176 591 лв.**

ЗАКОНОПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН (първа сесия)

На 06.12.2022 г. в Народното събрание е внесен законопроект за изменение и допълнение на Търговския закон (ТЗ), чиято основна цел е да се внесе сигурност в правната уредба на финансовия лизинг. Предложените промени са свързани с чл. 343 ТЗ, чийто текст към настоящия момент е: „Рискът от случайното погиване или повреждане на вещта при финансовия лизинг е за лизингополучателя.“

С договора за финансов лизинг лизингодателят се задължава да придобие вещ от трето лице при условия, определени от лизингополучателя, и да му я предостави за ползване срещу възнаграждение, като последният има възможността да придобие собствеността на вещта по време или след изтичане срока на лизинга.

С оглед на сега действащата правна норма наблюдаваме няколко особености във връзка с риска от погиване или повреждане, характеризиращи се с финансови последици **единствено** за лизингополучателя.

При погиване/повреждане на вещта:

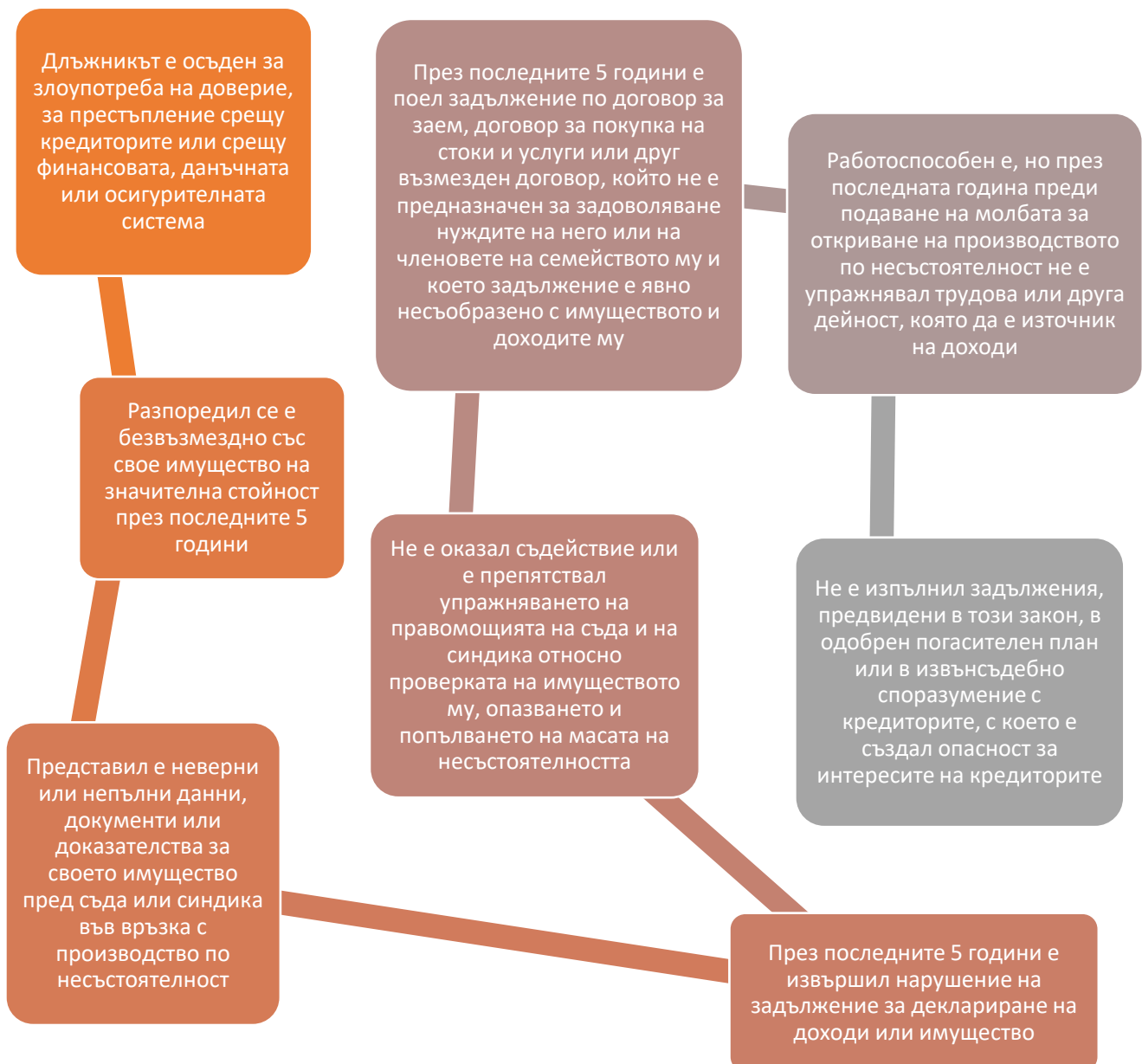


С предложените промени се цели хармонизация между двете фигури, като се предвижда, че рискът от случайно погиване или повреждане на вещта при финансовия лизинг, вследствие на непредпазливо или престъпно деяние или противозаконно отнемане на лизинговата вещ е за дееца или за застрахователя в случаите, когато вещта е била застрахована“.

ЗАКОНОПРОЕКТ ЗА НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА (първа сесия)

На 04.11.2022 г. в Народното събрание е внесен законопроект за създаване на Закон за несъстоятелността на физическите лица.

Законопроектът урежда производство по несъстоятелност на физическите лица, които са неплатежоспособни **добросъвестни** длъжници и желаят задълженията им към всички кредитори да бъдат удовлетворени в едно общо съдебно производство. С оглед на голямото значение, което се отдава на добросъвестността, то законопроектът в презумпции изброява хипотези, които изключват наличието на добросъвестност у длъжникът:



Като **неплатежоспособен** законът определя длъжник, който не е в състояние да изпълни едно или повече изискуеми парични задължения на обща стойност над 10 минимални работни заплати, за период от повече от 6 месеца.

Производството по този закон започва **само** по молба на добросъвестния длъжник, а компетентен да я разгледа е окръжният съд по постоянния адрес на длъжника, регистриран преди повече от шест месеца от датата на подаване на молбата за откриване на производство по несъстоятелност. В производството по несъстоятелност имат право да участват всички кредитори на длъжника, които имат неудовлетворени вземания.

Основни фази на производството



Тълкувателното дело е образувано по следния въпрос: **„До кого следва да бъде адресирано изявлението на длъжника за признаване на вземането му, за да е налице прекъсване на давността на основание чл. 116, б. „а“ от Закона за задълженията и договорите?“**. Налице е противоречиво разрешаване на посочения въпрос със застъпени две противоположни становища.

В първата група решения се приема, че за да е налице признаване на вземането по смисъла на чл. 116, б. „а“ ЗЗД, същото следва да е адресирано **до кредитора или до негов представител**. В друга група решения е застъпено становището, че не е необходимо волеизявлението, съдържащо признание на дълга, да бъде отправено до кредитора или до негов представител, за да се прекъсне давността. Поддържа се, че за прекъсването е без значение кога, пред кого и по какъв повод е направено признанието на вземането от длъжника.

Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд намира за правилно първото становище. Съображенията за това са следните: Признаването на вземането по чл. 116, б. „а“ ЗЗД е изявление с удостоверителен характер или действие на носителя на задължението, **с което той потвърждава категорично и недвусмислено съществуването на все още неизпълнено конкретно задължение към неговия кредитор**. Неговата единствена последица като законоустановен юридически факт е прекъсване на **погасителната давност**, в резултат на което длъжникът загубва своето право да прави в процеса възражение за изтекла давност. Изявленията или действията на страните по възникналото между тях правоотношение **имат значение единствено и само ако са отправени или извършени помежду им**. В тази връзка прекъсването на давността има значение единствено за страните по правоотношението, а не и за всички останали. Признаването не е безадресно изявление и има винаги за адресат **носителя на вземането**. Целта на признаването по смисъла на чл. 116, б. „а“ ЗЗД е установяване на **безспорност** в отношенията между страните по конкретното правоотношение чрез недвусмислено заявяване от страна на длъжника, че **не се оспорва дългът**, като **не** е необходимо от изявлението да се извежда намерение за изпълнение. Всяко друго изявление за наличие на конкретен дълг, направено пред трето лице, в което не е обективизирано намерението на длъжника признанието да достигне до знанието на кредитора,

представлява единствено изявление за неизгоден за длъжника факт. Изявлението или действията на длъжника, с които се признава вземането, не е задължително да бъдат направени в присъствието на кредитора. Прекъсващо погасителната давност по чл. 116, б. а ЗЗД е всяко поведение на длъжника, което по своето съдържание ясно и недвусмислено манифестира съзнанието му за съществуване на дълга, ако начинът, по който и обстоятелствата, при които е осъществено, по естеството си **предполагат достигането му до знанието на кредитора**. Тъй като признаването на вземането е законодателно уредено като обективен факт с правно значение, меродавен за началния момент на прекъсване на давността е обективният факт на изявлението или действието на длъжника, в което се обективира признаването, а не моментът на узнаване от страна на кредитора. Обстоятелствата кога и по какъв начин кредиторът е узнал за направеното признание са без правно значение. Признаването на вземането по смисъла на чл. 116, б. „а“ ЗЗД следва да се разбира като признаване на самото право (задължение), а не юридическия факт, от който произтича (договор). Същото следва да бъде направено, след като е започнала да тече погасителната давност и преди нейното изтичане. То може да бъде обективирано изрично или мълчаливо, като се поиска разсрочване, отсрочване, частично изпълнение и тн.



Главна дирекция „Правна“
към Централен кооперативен съюз:
тел: 02/92 66 848
02/92 66 360
e-mail: coop_pravna@cks.bg