

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх.№	054-04-88
Дата	04, 04 2020г.

**ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ
ГОСПОЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА**

15.10
④

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА КОМИСИЯТА ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ
ГОСПОЖА АННА АЛЕКСАНДРОВА**

ОТНОСНО: Второ гласуване на законопроекта за изменение и допълнение на Закона за закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 83, ал. 1 от ПОДНС предлагам промяна в приетия на първо гласуване на 03.04.2020 г. Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, № 054-01-28/03.04.2020 г., както следва:

І. В чл. 6 се създава нова алинея 2 със следното съдържание: “ За срока от 13 март 2020 година до отмяната на извънредното положение наемателите по договорите за наем на имоти държавна собственост, ползвани за търговска дейност и сключени по реда на Закона за държавната собственост, чиято дейност е временно преустановена, на основание Заповед № РД-01-124/13.03.2020 г., изменена със Заповед № РД-01-154/26.03.2020 г. на министъра на здравеопазването, не заплащат наемна цена, но дължат плащането на консумативни разходи”

Мотиви:

По силата на Заповед № РД-01-124 от 13.03.2020 г., изменена със Заповед № РД-01-154/26.03.2020г., на министърът на здравеопазването се въведоха противоепидемични мерки на територията на Република България. Една голяма част от тях на практика са свързани с преустановяване дейността на търговски обекти, доколкото със Заповедта се забраняват „посещенията в увеселителни и игрални зали, дискотеки, ресторанти, заведения за бързо обслужване, питейни заведения, кафе сладкарници...“. Това практическо преустановяване на дейността ще изправи огромна част от засегнатите бизнеси пред невъзможност да посрещнат непосредствените си парични и непарични задължения, поради практическа невъзможност да експлоатират ефективно търговските си обекти или да получават нормални доходи от дейността си. Така например, ако сте наемател в имот-държавна собственост и развивате ресторантьорска или друга дейност, попадаща в обхвата на заповедта, вашият търговски обект няма да бъде посетен от нито един клиент. Поставя се въпросът – ще продължите ли в тази ситуация да дължите уговорения месечен наем?

При настоящата правна уредба преустановяването на посещенията не препятства задължението на наемателите в имоти-държавна собственост да заплащат месечните си наемни вноски и консумативни разходи. Не е налице причина, която да води до невъзможност да бъдат изпълнени поетите между страните насрещни задължения. Обстоятелството, че наемателите не разполагат с парични средства за изпълнение на задълженията си по сключените договори, не ги освобождава от отговорност – арг. чл. 81, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите. Следва да се отбележи, че създамата се епидемична обстановка би могла да се третира, като „непреодолима сила“, по смисъла на чл. 306 от Търговския закон /ТЗ/. В случай, че се приеме /с влязъл в сила съдебен или нормативен акт/, че настъпилото събитие води до невъзможност за наемателите да изпълняват задълженията си по договорните си правоотношения, същите не би следвало да бъдат отговорни за заплащане на месечните си наемни вноски, касаещи периода на извънредното положение. За да бъдат дерогирани посочените в предходния абзац правила на гражданското право, респективно да бъде приложена разпоредбата на чл. 306 от Търговския закон, на първо място следва сключените между държавата и наемателите договори, да бъдат квалифицирани, като търговски сделки. Съгласно чл. 286, ал. 1 от Търговския закон, търговска е сделката, сключена от търговец, която е свързана с упражняването от него занятие. При съмнение се смята, че извършената от търговеца сделка е свързана с неговото занятие (чл. 286, ал. 3 от Търговския закон). Налице е сложен фактически състав на възникването на наемните правоотношения. Предоставените под наем имоти представляват публична или частна държавна собственост, поради което същите се отдават под наем по правилата на Закона за държавната собственост, както и Правилника за прилагането на същия /ППЗДС/. От своя страна договорът за наем е уреден в общия Закон за задълженията и договорите /ЗЗД/, а не в Търговския закон.

Единствено съдът с окончателен съдебен акт може да даде отговор на въпросите дали сключените сделки са търговски, респективно дали следва да бъдат приложени специалните разпоредби за същите, както и дали създамата се епидемична обстановка представлява „непреодолима сила“ или пък съответно „стопанска непоносимост“ /доколкото дефинициите на същите са дадени твърде общо в ТЗ/, както и дали тези обстоятелства поставят в невъзможност наемателите да изпълняват задълженията си за заплащане на наемните им вноски и/или други разходи свързани с дейността им.

Към настоящият момент не е налична практика на ВКС, уреждаща идентични казуси, която да е обективизирана в окончателни съдебни актове, даващи основание да се приеме, че наемателите не би следвало да дължат наемни вноски в извънредно положение.

Предвид горното, с предложението се дава възможност на наемателите на имоти – държавна собственост, които развиват стопанска дейност в тях и в настоящите условия са принудени да преустановят временно дейността си, да имат възможност да запазят бизнеса и наетите от тях работници.

В противен случай би се стигнало до задължение на наемателите да плащат наемна цена, въпреки обективната невъзможност да ползват наетия обект по предназначение.

ВНОСИТЕЛ:

Борис Ванчев