

# РЕШЕНИЕ

№ 298

гр. Благоевград, 18.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД** в публично заседание на осемнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Владимир Ковачев

Членове: Катя Сукалинска  
Моника Христова

при участието на секретаря Герасим Ангушев  
като разгледа докладваното от Катя Сукалинска Въззивно гражданско дело № 20211200500687 по описа за 2021 година

Производството по настоящото в.гр.д.№687/2021г. по описа на Окръжен съд-Благоевград е образувано по въззивна жалба вх.№81924/27.04.2021г. на Д. Г. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., ж.к.“Е.“, бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, чрез адв.Г.Ю., против Решение №8057/05.03.2021г. по гр.д.№2148/2019г. по описа на Районен съд-Петрич, в частта, в която са отхвърлени първоначалните осъдителни иски на ищцата Д. Г. Б. срещу ответницата И. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., кв.“З.“, бл.\*, ет.\*, ап.\* за заплащането на обезщетения и на мораторни лихви върху тях, произтичащи от неизпълнението на последната на сключен между тях устен договор от 04.01.2016г., касаещ ползването на недвижим имот – апартамент, обособен като адвокатска кантора, находящ се в гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* и представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \* по кадастралната карта и кадастралните регистри на същия град, одобрени по ЗКИР, а именно:

- 1 916 лв. – обезщетение за неплатена част от строително-монтажните работи, извършени от ищцата в посочения апартамент и включващи вложения труд и стойността на една от подменените интериорни врати, и мораторна лихва върху тази сума от 83.59 лв., начислена за периода 04.09.2017г. – 08.01.2018г.;

- 7 200 лв. – обезщетение за пропуснати ползи от неполучени възнаграждения от ищцата, в качеството ѝ на адвокат, по 7 броя договори за правна защита и съдействие /договор №0000152759/29.08.2017г., сключен с М. И. К., договор №0000152760/30.08.2017г., сключен с В. К. М., договор от 30.08.2017г., сключен с Е. Х. В., договор №0000152763/31.08.2017г., сключен с Е. Г. Г., договор от 31.08.2017г., сключен с Г. Я. Ш., договор от 31.08.2017г.,

сключен със С. Д. И., и договор с №0000152766/01.09.2017г., сключен с В. С. М./, и мораторна лихва върху тази сума от 977.85 лв., начислена за периода 04.09.2017г. – 08.01.2018г., и

- 81.03 лв. – обезщетение за лишаване от възможността на ищцата да ползва притежавани от нея офис-оборудване и техника, намиращи се във визирания имот /настолен персонален компютър, марка „ASUS“, с DVD-записващо устройство, марка „LG“, сиво-черен на цвят, закупен на 07.06.2016г.; втори настолен персонален компютър, марка „ASUS“, сиво-черен на цвят, закупен през месец юни на 2015г.; 2 броя компютърни монитори, марка „LG“, с размер от 17 инча; преносим компютър /лаптоп/, марка „LENOVO“, модел 20114, с размер от 17 инча; многофункционално устройство „LEXMARK print sory scan fax“, закупено на 07.09.2016г.; принтер, марка „CANON“, модел 158200, сив на цвят; 3 броя работни бюра, с общо 3 работни места, светлокафяви на цвят и 3 броя черни работни кожени офис-стола, модел „Президент“/, за времето от 04.09.2017г. до 07.09.2017г., и мораторна лихва върху тази сума от 2.79 лв., начислена за периода 07.09.2017г. – 08.01.2018г.

Във въззивната жалба на Д. Г. Б. /ищца по първоначалните искове/ се оспорва първоинстанционното решение в обжалваната част, с която са отхвърлени първоначалните искове, като неправилно и незаконосъобразно. Навеждат се доводи, че при отчасти правилно установена фактическа обстановка, съдът е направил необоснован извод, че по отношение на ответницата по първоначалните искове - И. К. Д., не е налице неизпълнение на задължението ѝ да осигури на ищцата ползването на съответните помещения от жилището, както и че ищцата не била претърпяла вреди от поведението на ответницата и липсвала причинно-следствена връзка между неизпълнението и вредите. В противоречие със събраните по делото доказателства районният съд приел, че договорът за наем между страните не бил прекратен, а продължил да действа до 24.04.2018г. Настоява, че след 01.10.2017г. е продължила да ползва въпросните помещения на основание сключен договор за наем с другия съсобственик. По делото били събрани безспорни гласни доказателства, от които се установявала идентичността между наличните в адвокатската кантора офис оборудване и техника, и описаните в исковата молба. По подробно изложените в жалбата съображения се настоява за отмяна на решението на районния съд в обжалваната част и уважаване в цялост на предявените първоначални искове.

В срока по чл.263 от ГПК е подаден отговор на въззивната жалба от насрещната страна И. К. Д., в който жалбата се оспорва като неоснователна. От събраните по делото доказателства се установявало, че наемното правоотношение между страните е прекратено към 01.09.2017г., когато е изтекъл срокът на предизвестие, като след тази дата за наемодателя не е съществувало задължение да осигурява достъп на наемателя до имота. В срока на предизвестие ищцата не била освободила имота, с което сама се поставила в положение след 04.09.2017г. вещите ѝ да са в чужд имот. Сочи се, че действията на ответницата по смяна на патрона на вратата на 05.09.2017г. не могат да бъдат определени като неправомерни. След тази дата ищцата продължила свободно да ползва имота и да осъществява трудова дейност в него. Поради това правилни били изводите на районния съд за липса на доказателства ищцата да е била лишена от възможността да ползва вещите в кантората си. Претенцията ѝ за обезщетение за лишаване от

ползване била недоказана освен по основание, и по размер и правилно била отхвърлена от първостепенния съд. Според ответната страна правилно районният съд отхвърлил и претенцията на пропуснати ползи като недоказана. По отношение на исковете за заплащане на разходите за труд за СМР, се навежда довод, че доколкото се касае за подобрения, то същите са за сметка на собствениците на имота. Поради това ответницата може да отговаря само за половината от евентуално направените разходи. Настоява се, че интериорните врати са закупени от ответницата, поради което на ищцата не се дължи претендираната сума от 166 лв., представляваща частична стойност на врата. Липсвали доказателства да е извършена смяна на входната врата. В случай, че се приеме, че ищцата е заплатила стойността на труда за извършени СМР в имота, то дължимата за тях сума следвало да бъде в по-нисък размер от претендирания, съобразно заключението на експертизата. Последната обаче също била недължима от ответницата поради прихващането ѝ с дължимия от ищцата наем за периода от м.01 до м.12.2016г. Настоява се за отхвърляне на въззивната жалба и потвърждаване на атакуваното решение в обжалваната част.

По делото е постъпила и въззивна жалба вх.№81996/29.04.2021г. от И. К. Д. против Решение №8057/05.03.2021г. по гр.д.№2148/2019г. по описа на Районен съд-Петрич, в частта, в която са отхвърлени насрещните осъдителни искове на ответницата И. К. Д. срещу ищцата Д. Г. Б. за заплащане на следните суми:

- 1 040 лв., представляваща неплатени наемни вноски по устен договор за наем, сключен в края на 2015г. между ответницата /като наемодател/ и ищцата /като наемател/ и отнасящ се до 1/2 идеална част от процесния апартамент, за периода 01.01.2017г. до 01.09.2017г.
- 125 лв., представляваща обезщетение, дължимо за периода 02.09.2017г. – 30.09.2017г., за ползването от ищцата на притежаваната от ответницата 1/2 идеална част от наетия имот, продължило след прекратяването на наемното правоотношение, и
- 675 лв., представляваща обезщетение, дължимо за периода 01.10.2017г. – 01.03.2019г., за това, че ищцата е лишила ответницата от възможността да ползва ¼ идеална част от имота.

Във въззивната жалба на ищцата по насрещните искове И. К. Д. се твърди, че решението на съда в атакуваната част е немотивирано и бланкетно. В тази част мотивите на съда били в пълно противоречие с приетите от съда за установени факти. Настоява се, че по делото не се спори между страните, че в края на м. 12.2015г. са постигнали уговорка за сключването на наемен договор за ½ ид.ч. от имота срещу месечна наемна цена от 130 лв. Страните се съгласили първоначално наемната вноска да не се заплаща в брой, а със същата да се прихваща труд за изпълнени СМР. След прихващане на наемните задължения договорът продължавал като обикновен наемен договор със заплащане на наем. Липсвали доказателства наемният договор да е с уговорен срок. По делото не било спорно още, че договорът е едностранно прекратен с предизвестие, получено от ищцата на 01.08.2017г., чийто срок е изтекъл на 01.09.2017г. Предвид изложеното, в противоречие с твърденията на страните и на събраните доказателства, районният съд приел, че не е доказано сключването на наемен договор. После в противоречие с тези свои изводи приел, че сключеният договор за наем бил срочен и не бил прекратен

към 01.09.2017г. Настоява се, че ищцата не е доказала при условията на пълно и главно доказване, че в периода от м. 01.2017г. до м. 09.2017г. е заплащала наем по правоотношението, поради което предявеният насрещен иск за дължимите наемни вноски неправилно бил отхвърлен. След прекратяване на наемния договор, ищцата продължила да ползва имота, поради което и на основание чл.236, ал.2 от ЗЗД дължала обезщетение за ползването за периода от 02.09.2017г. до 30.09.2017г. След тази дата същата продължила ползването по силата на сключен договор за наем с другия съсобственик. Договорът бил за ½ ид.ч. от имота, а ищцата ползвала повече от предоставената ѝ част по силата на договора. Според жалбоподателката насрещните иски са доказани по основание и размер. Същите били отхвърлени от районния съд при неправилна оценка на събраните доказателства и погрешни правни изводи. Настоява се за отмяна на решението в обжалваната част и уважаването в цялост на трите насрещни иска.

В срока по чл.263 от ГПК е подаден отговор на въззивната жалба от насрещната страна, в който жалбата се оспорва като неоснователна. Споделя изцяло съображенията, поради които съдът е отхвърлил насрещните иски. Настоява се, че ищцата по насрещните иски не е успяла да докаже при условията на пълно и главно доказване, че: между страните е сключен устен договор за наем в края на 2015г.; че в качеството на наемодател е осигурила възможност на наемателя да ползва предоставения под наем имот; ползването на наетия имот след прекратяването му; размера на дължимото обезщетение. Моли се за потвърждаване на първоинстанционното решение в частта, в която са отхвърлени насрещни иски, като правилно и законосъобразно.

В съдебното заседание пред окръжния съд въззивният жалбоподател Д.Б. се явява лично и с надлежно упълномощен процесуален представител – адв.Г.Ю.. Поддържат изтъкнатите доводи в подадената от тях въззивната жалба като пледират за уважаването ѝ, както и за отхвърляне на въззивната жалба на насрещната страна.

Жалбоподателката И. К. Д. не се явява лично пред настоящата инстанция. Представява се от адв.А.Б., която моли за отмяна на решението на районния съд в обжалваната от тях част и съответно за потвърждаването му в частта, обжалваната от другата страна по делото.

*Окръжен съд-Благоевград, след като съобрази материалите по делото, оплакванията във въззивните жалби и доводите на страните, намира следното:*

Производството по гр.д.№2148/2019г. по описа на Районен съд-Петрич е образувано по искова молба вх.№88/10.01.2018г., подадена от Д. Г. Б. против И. К. Д., след като с Определение №1590/05.04.2019г. по гр.д.№8/2018г. по описа на Окръжен съд-Благоевград производството по делото е прекратено частично досежно процесните иски и делото е изпратено за разглеждане на родово компетентния районен съд.

В исковата молба са изложени следните фактически твърдения: Ищцата Д. Г. Б. твърди, че упражнява дейност като адвокат към Адвокатска колегия-Благоевград. Ответницата И. К. Д. също упражнява адвокатска професия, като за дейността си двете използвали помещения в нает апартамент, находящ се в гр.Б., ул.“Х. Т.“ №\*, ет.\*. В края на 2015г. били уведомени от представител на своя наемодател за необходимостта да освободят недвижимия имот до 01.01.2016г. Тогава ответницата И. К. Д. предложила на Д. Г. Б. да се

преместят в имот с адрес гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, ет.\*, ап.\*, който първата от тях притежавала в съсобственост с Е. Г. Е. при равни квоти. Ответницата уверила ищцата, че другият съсобственик е дал съгласие за започване на ремонт на апартамента преди настаняването им. Страните се съгласили, че ищцата ще поеме разходите по извършване на ремонта за сметка на собствениците на имота. Постигнали уговорка ищцата да наеме частта на ответницата, а последната от своя страна да наеме частта на съсобственика Е.. Двете се преместили в имота на 20.12.2015г., когато ответницата предала на ищцата ключовете от апартамента и разположили вещите си. Разбрали се коя част от апартамента ще ползва всяка една от тях, а именно – ищцата да ползва двете западни преходни стаи, а ответницата – източната стая и кухнята, като коридора и санитарния възел бъдат за общо ползване. Страните се уговорили, че направените от ищцата разходи за всички СМР ще бъдат прихванати от наема, който същата ще следва да заплаща на ответницата – по 130 лв. месечно /считано от 01.01.2016г./, като вложената сума в ремонта следвало да бъде възстановена чрез прихващане с дължимия наем най-късно до 17.01.2019г., която дата бил и крайният срок на договора. Били уточнени видовете СМР, които следвало да бъдат извършени в апартамента, за да бъде пригоден за бъдещото му съвместно ползване като адвокатска кантора. Твърди се, че на 03.01.2016г. ищцата била уведомена от ответницата, че другият съсобственик отказва да признае ремонта и да участва във възстановяването на направените за него разходи. Затова на 04.01.2016г. ответницата възложила на ищцата извършването на всички уточнени по-рано СМР, гарантирайки ѝ че тя сама ще ѝ възстанови сторените разноси в по-дълъг срок чрез приспадане на дължимия към нея наем до 17.01.2019г. В исковата молба са описани подробно извършените от ищцата СМР в имота в периода 20.12.2015г. - 01.03.2016г. на обща стойност 4 367 лв. Твърди се, че на 01.08.2017г. ищцата получила и подписала писмено предизвестие от ответницата за прекратяване на сключения между тях устен договор за наем. Ищцата твърди, че очаквала на 01.09.2017г. ответницата да дойде, за да се разберат как ще ѝ се заплати дължимия остатък за ремонта, след което възнамерявала да напусне имота. Сочи се още, че сключеният между страните устен договор за наем бил прекратен едностранно от ответницата на 04.09.2017г., на която дата същата без каквото и да било право и предупреждение отнела на ищцата достъпа до имота чрез смяна на патронника на вратата. Достъпът ѝ бил възстановен на 07.09.2017г. след намеса на органите на реда. Сочи се, че поради претърпяната остра стресова реакция ищцата била в болничен поради временна неработоспособност в периода от 04 до 17.09.2017г. Твърди се, че на 01.10.2017г. между ищцата и съсобственика Е. Е. бил сключен договор за наем на ½ ид.ч. от имота, съответстваща на реално ползваната от преди това част от апартамента, съответна на разпределеното ползване още към 20.12.2015г.

В исковата молба се твърди, че поради противоправното поведение на ответницата, изразяващо се в едностранно прекратяване на 04.09.2017г. на сключения между страните договор за наем посредством ограничаване на достъпа на ищцата до имота, не се е стигнало до прихващане на дължимия месечен наем с остатъка от стойността на изпълнените СМР. С неправомерното си поведение ответницата била възпрепятствала адвокатската практика на ищцата, осуетявайки ползването на вещите за

упражняване на адвокатска професия – офис-оборудване, книжа и документи.

Предвид изложеното е предявен иск за заплащане на сумата от 1 916 лв., представляваща неплатена част от стойността на строително-монтажните работи, извършени от ищцата в посочения апартамент, и включващи вложения труд и стойността на една от подменените интериорни врати, която сума не е била удържана с дължимия месечен наем в размер на 130 лв. поради противоправното поведение на ответницата, изразяващо се в едностранно прекратяване на 04.09.2017г. на договора за наем посредством ограничаване на достъпа на ищцата до имота, и мораторна лихва върху тази сума от 83.59 лв., начислена за периода 04.09.2017г. – 08.01.2018г. /датата на подаване на исковата молба/, ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане. Предявени са и иски за заплащане на сумата от 7 200 лв. – обезщетение за пропуснати ползи за периода от 04.09.2017г. /когато на ищцата бил отнет достъп до имота/ до 18.09.2017г. /края на периода на временна неработоспособност на ищцата/ от неполучени възнаграждения от ищцата, в качеството ѝ на адвокат, по 7 броя договори за правна защита и съдействие, и мораторна лихва върху тази сума от 977.85 лв., начислена за периода 04.09.2017г. – 08.01.2018г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане; както и за заплащане на сумата от 81.03 лв. – обезщетение за лишаване от възможността на ищцата да ползва притежавани от нея офис-оборудване и техника, намиращи се във визириания имот за времето от 04.09.2017г. /когато ѝ е отнет достъп до кантората/ до 07.09.2017г. /когато ѝ е възстановен достъп/, и мораторна лихва върху тази сума от 2.79 лв., начислена за периода 07.09.2017г. – 08.01.2018г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане.

В отговора на исковата молба ответницата И. К. Д. оспорва предявените иски по основание и размер. Твърди, че страните са били в договорни отношения по договор за наем за  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от недвижим имот с административен адрес гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* за периода от 01.01.2016г. до 01.09.2017г. при уговорен месечен наем в размер на 130 лв. Ответницата твърди, че всички врати, които са били обект на подмяна в апартамента – а именно общо 4 бр. врати /т.к. входната врата не е подменяна/ са били закупени от нея, затова и издадените фактури са на нейно име, като в цената на вратите бил включен и монтажа им. Сочи, че не са заплащани разходи за труда по поставяне на ламинат и первази и за боядисване с латекс, които дейности били извършени от познати на двете страни. Навежда довод, че прихващане с дължимия наем може да се прави само за  $\frac{1}{2}$  от стойността на труда за СМР съобразно притежаваната от ответницата  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имота. Намира, че претенцията на ищцата за СМР е погасена чрез прихващане с дължимите наемни вноски за периода 01.01.2016г.-31.12.2016г. в общ размер от 1560 лв. Твърди се, че понастоящем ищцата продължавала да ползва обекта и то не само в рамките на  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от него, а за много повече от обекта, в т.ч. ползвала и притежаваната от ответницата  $\frac{1}{2}$  ид.ч., тъй като не го е освободила. Ето защо ищцата продължавала да ползва извършените в имота подобрения, поради което липсвало основание за присъждане на тяхната равностойност. В отговора се сочи, че на 01.08.2017г. ответницата връчила на ищцата едномесечно предизвестие за прекратяване на сключения договор за

наем, което е изтекло на 01.09.2017г. Поради това след тази дата ответницата не е имала задължение да осигурява достъп до имота на ищцата. Твърди, че не била уведомена от ищцата, че след 01.09.2017г. вещите ѝ продължават да са в имота. Твърди, че на 04.09.2017г. патронът на входната врата била подменен поради повреда, но след като ответницата била уведомена от МВР, че Б. още държи свои вещи в имота, незабавно ѝ бил предаден ключ.

От страна на ответницата И. К. Д. е подадена насрещна искова молба с вх. №1084/26.03.2019г. В насрещната искова молба се твърди, че в края на месец декември 2015г. страните сключили устен договор за наем на собствената на ищцата по насрещните искове И. К. Д. ½ ид.ч. от апартамент, находящ се в гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, считано от 01.01.2016г. при месечен наем от 130 лв. Твърди се, че на ответницата Д. Г. Б. била предоставена за реално ползване западната половина от апартамента, съответстваща на ½ ид.ч. от имота. Сочи се, че поради неплащане на дължимия наем от страна на наемателя, на 01.08.2017г. ищцата Д. отправила едномесечно предизвестие за прекратяване на договора. Неплатеният от наемателя наем за периода 01.01.2017г.-01.09.2017г. възлизал на сумата от 1040 лв. След изтичане на срока на предизвестиято ответницата не освободила наетата част от обекта, поради което дължала сумата от 125 лв., представляваща обезщетение за ползването му за периода от 02.09.2017г. до 30.09.2017г. Твърди се още, че на 01.10.2017г. ответницата сключила договор за наем на ½ ид.ч. от имота с другия съсобственик на същия, но реално ползвала 2/3 от него – освен двете западни стаи, ползвала още коридора, кухнята и санитарния възел без правно основание, за което също ѝ дължала обезщетение в размер на 675 лв., претендирано за периода 01.10.2017г. – 01.03.2019г. Претендира се и законна лихва върху горепосочените суми от датата на подаване на насрещната искова молба до окончателното изплащане.

В отговора на насрещната искова молба ответницата Д. Г. Б. оспорва предявените срещу нея претенции като неоснователни. Наведените в първоначалната искова молба твърдения се поддържат като насрещни възражения срещу искове. Навежда довод, че след изтичане на отправеното предизвестие за прекратяване на наемните правоотношения, упражнила право на задържане на вещта до възстановяване на дължимите ѝ суми за ремонта, за което уведомила ищцата по насрещните искове.

В обжалваното решение районният съд е приел, че между страните е сключен договор за наем чрез прихващане на наемната цена от стойността на ремонта, извършен от ищцата в имота, които характеристики придавали на наемното правоотношение срочен характер – срокът на договора бил определяем до пълното погасяване на разходите за СМР. Поради срочността на договора, отправеното от ответницата едномесечно предизвестие не породило правно действие, а договорът продължил да действа до 24.04.2018г., до когато било извършено цялостно погасяване на стойността на ремонта от месечната наемна цена и до която дата ищцата продължила да ползва наетите помещения. Поради това първият от предявените първоначални искове е отхвърлен като неоснователен. Съдът е отхвърлил и другите две първоначални искиви претенции с мотива, че отсъствали категорични доказателства за идентичността на офис-оборудването и техниката, налично в кантората на ищцата към 04.09.2017г. и онова, описано в исковата молба, което е било обект на изследване от съдебно-оценителната експертиза; че не

било доказано реалното сключване на три от договорите за правна защита и съдействие, а за другите четири нямало доказателства, че забавеното им изпълнение е предизвикало тяхното прекратяване и е лишило ищцата от право на възнагражденията, уговорени в тях, както и поради липса на пряка причинна връзка между евентуалните пропуснати ползи и действията на ответницата.

По отношение на насрещните искове, първостепенният съд е отхвърлил първите два от тях с мотива, че ищцата по насрещните искове не е доказала сключването на договор за наем с насрещната страна. Отхвърлен е и третия насрещен иск по съображения, че за претендирания период ищцата /ответница по насрещния иск/ е ползвала имота на основание сключения с ответницата /ищца по насрещния иск/ устен договор за наем от 04.01.2016г., който е бил със срок до 24.04.2018г. и се е превърнал в безсрочен след тази дата предвид липсата на данни наемотелят да се е противопоставил на ползването, поради което не може да бъде присъдено обезщетение на извъндоговорно основание.

В хода на съдебното дирене пред първата инстанция е събран голям обем доказателства – писмени, гласни и експертни заключения.

*Направеният от въззивния съд самостоятелен анализ на доказателствата по делото води до следните фактически констатации:*

Ищцата Д. Г. Б. е действащ адвокат, вписан в АК-Благоевград. През 2015г. ответницата И. К. Д. също се вписала в адвокатската колегия и започнала да упражнява професията си в адвокатската кантора на ищцата Д.Б., която се помещавала в нает апартамент в гр.Б., ул.“Х. Т.“ №\*, ет.\*. В края на 2015г. били уведомени от наемотеля си, че възнамерява да продаде апартамента, поради което им отправя предизвестие да го освободят до 01.01.2016г. При създалата се ситуация, ответницата И.Д. предложила на ищцата Д.Б. да преместят кантората си в апартамент, находящ се в гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, ет.\*, ап.\*, който Д. притежавала в съсобственост с Е. Г. Е. при равни дялове. Б. се съгласила. Към този момент имотът се ползвал под наем от семейство, което било предизвестено да го освободи. По делото и двете страни твърдят, че са постигнали съгласие ищцата да наеме от ответницата нейната 1/2 ид. част от апартамента, за да го ползва за адвокатска кантора. Самият апартамент се състоял от входен коридор /антре/, кухня, санитарен възел, стая, разположена вдясно от коридора, и две преходни стаи, намиращи се вляво от коридора и водещи до тераса.

На 20.12.2015г. на Б. били предадени ключове от апартамента и с помощта на близки пренесла част от оборудването си. Б. и Д. се разбрали коя част от апартамента ще ползва всяка една от тях, а именно – ищцата да ползва двете стаи вляво от коридора, а ответницата – стаята вдясно и кухнята, като коридорът и санитарният възел бъдат за общо ползване. Тъй като имотът бил в лошо състояние, което не позволявало да бъде използван по предназначение като адвокатска кантора, страните се съгласили, че се нуждае от ремонт. Ответницата заявила, че няма средства за такъв, поради което се разбрали ищцата да поеме изцяло разходите за ремонта. Ищцата предложила за извършване на ремонтните дейности да използват услугите на строителната фирма на св.Я. П. – „Я...“ Е., и ответницата се съгласила. Още същия ден страните предали на представител на строителя ключ от имота, за да започне с най-наложителните ремонтни дейности. Ответницата уверила ищцата, че

другият съсобственик е дал съгласие за започване на ремонта. Между Коледа и Нова година на 2015г. фирмата започнала работа – били изрязани стърчащите тръби от парното във всички стаи; били демонтирани 4 врати – 3 интериорни и 1 PVC врата на санитарното помещение; изкърпване на дупките около вратите; в коридора и кухнята се направила циментова замазка и залепване на плочки; шпакловане и боядисване на коридора и измазване с декоративна мазилка; боядисване на 2-те стаи на Б. и кухнята; монтаж на ламиниран паркет в 2-те стаи на Б., заедно с первази и преходни ланси.

В началото на януари 2016г. ищцата била уведомена от ответницата, че другият съсобственик отказва да участва във възстановяването на направените за ремонта разходи. Б. и Д. постигнали договорка, че направените от ищцата разходи за ремонта ще бъдат приспадани от дължимия от нея на ответницата наем срещу ползването на нейната  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имота – по 130 лв. месечно, считано от 01.01.2016г. От своя страна на 18.01.2016г. ответницата сключила договор за наем за другата  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имота със съсобственика Е. Е., чрез нейната майка и представител – М. К., със срок на договора 3 г. и дължим месечен наем от 130 лв.

Ремонтът продължил до края на февруари 2016г. През лятото на 2017г. ответницата И. К. Д. сключила договор за наем със св.Б. П. за ползване като кантора на стаята вдясно от коридора. По това време отношенията между страните се влошили. На 01.08.2017г. И. К. Д. връчила срещу подпис на Д.Б. едномесечно предизвестие за прекратяване на сключения между тях договор за наем. Във връзка с така отправеното предизвестие, с писмо от 31.08.2017г. Б. уведомила ответницата Д., че счита, че отправеното предизвестие не поражда правно действие спрямо нея, както и че към 01.09.2017г. няма да освободи ползваната от нея част от жилището, докато не й бъдат напълно възстановени средствата, които е вложила в ремонта чрез ползването на имота в уговорения срок до 01.01.2017г. Отправена била и покана за заплащане на стойността на ремонтните дейности. Посоченото писмо било изпратено по имейл, като в отговор на същото на 01.09.2017г. по електронен път Д. уведомила Б., че се е настанила в чужда собственост и ще се възползва от всички свои законови права, за да промени това положение.

На 31.08.2017г. между Б. и Д. се провела среща, на която не постигнали съгласие по спорните въпроси, като Д. отказала да заплати на Б. направените от нея разходи за ремонта.

В началото на месец септември 2017г. св. Б. П. уведомила своя наемодател И.Д., че отключващо-заклучващият механизъм на входната врата на апартамента е в неизправност. На 04.09.2017г. съпругът на ответницата подменил патрона на входната врата, с цел неговото ремонтиране, като на следващия ден патронът бил върнат. На 04.09.2017г. отивайки в кантората ищцата не успяла да влезе поради подмяната на патрона на входната врата. Същия ден подала сигнал в полицията с вх.№000-11834/04.09.2017г., в което потвърдила намерението си да продължи да ползва имота докато бъде удовлетворена за стойността на извършените ремонтни работи чрез ползването на имота за уговорения срок до 01.01.2019г.

За периода от 04.09.-17.09.2017г. ищцата била в отпуск поради временна неработоспособност с поставена диагноза „остра стресова реакция“. На 07.09.2017г. била уведомена от органите на реда, че достъпът до кантората ѝ е възстановен.

От своя страна И.Д. подаде жалба вх.№2993/21.09.2017г. в Районна прокуратура-Благоевград срещу Д.Б., в която излага твърдения за извършени от последната самоуправни действия, изразяващи се в ограничаване на достъпа до имота въпреки прекратяването на сключения наемен договор с изтичане на срока на предизвестieto.

През септември 2017г. съсобственикът Е. Е. чрез пълномощника си М. К. уведомила ответницата И. К. Д., че прекратява сключения между тях договор за наем поради нарушение на неговите клаузи.

На 01.10.2017г. между ищцата и съсобственика Е. Е. бил сключен договор за наем на  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имота.

Ищцата е представила писмени доказателства – договори за правна защита и съдействие и констативни протоколи, за установяване на твърденията си за претърпени пропуснати ползи от неполучени възнаграждения като адвокат.

Пред първата инстанция е допусната и назначена съдебно-техническа експертиза, изпълнена от вещото лице инж.Е. Л.. В резултат на огледа и измерванията на място вещото лице е установило, че в имота са извършени следните видове работи: 1.демонтаж на стоманени врати на място; 2.демонтаж на каси на врати; 3.доставка и монтаж на нови врати – 4 бр. интериорни врати и 1 бр. PVC; 4.изкърпване на гипсова шпакловка около врати; 5.боядисване с латекс на две стаи, таван на коридора и кухня; 6.настилка от теракот в кухнята и коридора; 7.настилка от ламиниран паркет в трите стаи; 8.монтаж на подови первази в стаите; 9.декоративна мазилка в коридора.

В съдебно заседание вещото лице е уточнило, че в общата бройка на вратите /5 бр./ е включена и входната врата.

В Приложение №1 към експертизата вещото лице е отразило стойностите на всяка от извършените СМР, като общата им стойност е 4 191 лв., от които 2 763 лв. за материали и 1 429 лв. за труд. В експертизата е посочена площта на отделните помещения в процесния недвижим имот, както следва: коридор – 4.7 кв.м.; кухня – 4.66 кв.м.; санитарен възел – 3.62 кв.м.; стая, ползвана от Н.-Д. – 11.88 кв.м.; двете стаи, ползвани от Б. – съответно 14.78 кв.м. и 9.16 кв.м. Стойността на средната пазарна наемна цена на квадратен метър за имота за периода 01.09.2017г. – 01.03.2019г. е 5.44 лв./кв.м./месец, съответно стойността на месечния наем е 265 лв.

От заключението на съдебно-оценителната експертиза, изготвена от вещото лице С. Н., се установява, че средномесечният пазарен наем на общия набор от офис и компютърно оборудване за адвокатската кантора на ищцата за месец 09.2017г., изчислен по метода на разходите, възлиза на 81.03 лв., изчислен на база единични продажни цени на употребявани активи годни за употреба и търгувани на вторичния пазар към датата на изготвяне на заключението.

Събраните по делото доказателства едностранно установяват въприетата от съда фактическа обстановка. При анализирането им по отделно и в тяхната съвкупност съдът не констатира съществени противоречия досежно релевантните факти от предмета на доказване, като установените незначителни разминавания между отделни доказателства съдът е коментирал по-долу в изложението си.

*При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:*

С договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя

една вещ за временно ползване, а наемателят - да му заплати определена цена. Предмет на този договор са вещи /движими или недвижими/, като могат да бъдат и части от вещи - във всички случаи става дума за конкретно определени помещения, за реални конкретни части от една вещ, за да бъде възможно ползването им. Нормативна възможност за отдаване под наем на идеална част от имот съществува при индивидуализирането ѝ като реална част от същия /какъвто е настоящият случай/.

Договорът за наем по правило е неформален, като за валидно възникване на наемното правоотношение следва да е налице съгласие на страните относно съществените елементи на договора: 1/ вещта, която се предоставя за временно ползване и 2/ възнаграждението - наемната цена.

По делото страните не спорят относно факта на сключване на процесния договор за наем и съществените му елементи – вещта и наемната цена. В края на 2015г. между ищцата Д.Б. в качеството на наемател и ответницата И.Д. като наемодател бил сключен устен договор за наем, по силата на който наемодателят предоставя на наемателя за ползване по предназначение като адвокатска кантора на 1/2 ид.ч. от собствен на наемодателя апартамент, чрез предоставяне за ползване на реална част от имота, а именно – двете преходни стаи вляво от коридора /западната половина от апартамента/, както и санитарния възел и коридора за общо ползване с наемодателя, срещу наемна цена от 130 лв. на месец. Между страните била постигната уговорка наемателят да направи за своя сметка необходимите ремонтни дейности в имота, за да може същият да се използва за предназначението, за което е предоставен на наемателя, като стойността на ремонта бъде приспадната от дължимия наем. Във връзка с така постигнатата уговорка, следва да се има предвид, че разпоредбите на ЗЗД, регламентиращи правата и задълженията на страните по наемния договор, имат диспозитивен характер и намират приложение, когато не е уговорено друго. Следователно страните са свободни сами да определят тяхното съдържание, поради което не съществува законова пречка с наемния договор да бъдат поети и други задължения извън основните по чл.228 от ЗЗД, което е израз на договорната свобода по чл.9 от ЗЗД /Решение №372/03.07.2007г. по т.д.№12/2007г., II т.о. на ВКС/. В правната теория също се приема, че страните по договора за наем могат да се задължат и за допълнителни престации, в който случай съответно приложение ще намерят правилата относими за други договори. Няма пречка страните да уговорят, че наемателят ще ремонтира наетото жилище и ще прихваща изразходваната сума към наемната цена /Ал.Кожухаров, „Облигационно право“/.

Основно задължение на наемодателя, съгласно чл.230 от ЗЗД, е да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета, ако не е уговорено друго. От събраните по делото доказателства безпротиворечиво се установява, че към момента на предаване на имота за ползване, той не е отговарял на изрично уговореното предназначение, което е наложило извършването на редица основни ремонтни дейности. В случая страните са се съгласили, че ремонтът за привеждане на имота във вид, годен за ползване по предназначението му, ще се извърши от наемателя, но с уговорката разходите за това да бъдат прихванати към дължимата от наемателя цена за ползването на имота. Извършвайки тези разходи, наемателят всъщност е изпълнил задължението на наемодателя да предаде наетата вещ в надлежно състояние,

отговарящо на предвиденото ползване. Прието е, че извършването на ремонти за привеждане на жилището в състояние, годно за обитаване по предназначение, не може да се квалифицира като „текущи ремонти” по смисъла на чл.231, ал.1 от ЗЗД, нито като повреди, появили се по време ползването на имота, за които приложима е ал.2 на чл.231 от ЗЗД /Решение №120/01.07.2009г. по гр.д.№21/2009г. на ВКС, II т.о./.

Според трайно установената съдебна практика отношенията на наемателя с наемодателя при направени разходи за ремонт в наетия имот се уреждат от наемния договор, а при липса на договор респ. конкретни уговорки, следва да се вземат предвид правилата при водене на чужда работа без пълномощие или въз основа на неоснователното обогатяване. Когато страните са обвързани от договор за наем, те могат да уговорят за чия сметка ще останат извършените разноси - могат да постигнат съгласие наемодателят да ги заплати; да бъдат прихванати от наема или наемът да не бъде увеличен и т.н. /Тълкувателно решение №85/02.12.1968г. на ОСГК на ВС/. В съдебната практика се прави и следното разграничение – когато направата на подобрения се основава на договор, то всъщност не се касае за подобрения, който термин е вещноправен и се свързва с извъндоговорни отношения, а се касае за изработка, строителство, ремонт, реална престация по облигационно задължения и др. /Решение №571/14.10.2008г. по т.д.№313/2008г., I т.о. на ВКС/. Когато страните са уредили отношенията си във връзка с извършените ремонтни работи в сключен между тях договор, неприложими са правилата на неоснователното обогатяване по чл.59 от ЗЗД. Без значение е, че договорът е прекратен /Решение №95/04.07.2011г. по т.д.№856/2010г. на ВКС, I т. о.; Решение №329/09.01.2013г. по гр.д.№381/2012г. на ВКС, III г.о.; Решение №1250/30.12.2008г. по гр.д. №4644/2007г. на ВКС, III г.о./. Разпоредбата на чл.59 от ЗЗД е приложима само в случаите, когато сключеният между страните договор за наем не съдържа изрични уговорки как следва да се уредят имуществените отношения между наемателя и наемодателя в случай на извършени от наемателя подобрения, респ. не съдържа уговорки за чия сметка са подобренията и как се уреждат отношенията с наемодателя по повод заплащането на стойността им /Определение №722/15.12.2014г. по т.д. №628/2014г. на ВКС, II т.о./.

От изложеното в исковата молба следва, че ищцата е отправила претенция за заплащане на разходите за извършените в имота СМР поради прекратяване на наемния договор. Претенцията ѝ се основава на сключения между страните договор за наем, т.е. на договорно основание се претендира реална престация по облигационно задължение - чл.79, ал.1, пр.1 от ЗЗД. Неправилно предявеният иск е квалифициран от първостепенния съд като претенция за обезщетение на претърпени вреди от неизпълнение на договор. Неправилната правна квалификация е резултат от неправилно приложение на материалния закон, поради което съставлява основание за отмяна на първоинстанционното решение и за разрешаване на спора по същество чрез произнасяне по основателността на предявения иск /Решение №65/27.04.2016г. по гр.д. №3693/2015г. на ВКС, III г.о.; Решение №73/23.05.2014г. по гр.д.№173/2014г. на ВКС, II г.о.; Решение №324/28.07.2011г. по гр.д.№924/2010г. на ВКС, IV г.о./. Това изменение в квалификацията не води до промяна на подлежащите на доказване факти по делото, поради което извършването ѝ от въззивния съд с крайния съдебен акт е допустимо.

Липсва забрана по чл.164, ал.1, б.“в“ от ГПК за установяване със свидетелски показания на сключения устен наемен договор. Посочената забрана е неприложима независимо от цената на договора, когато спорът не е за наличието на съществуващо договорно правоотношение /както е в случая/, а за смисъла на постигнатите договорености; ако страните спорят за значението на отделни уговорки или когато договорът не съдържа всички уговорки, свидетелски показания са допустими за установяване на обстоятелствата, при които е сключен, както и каква е била действителната обща воля на страните.

Съдържанието на постигнатите между страните уговорки се установява от показанията на св.Ю. А., която твърди, че между Б. и Д. била постигната устна уговорка, че Б. ще ползва имота за три години при дължим наем от 130 лв. месечно, който наем обаче няма да се плаща, а ще се приспада от стойността на ремонтните дейности, които Б. ще извърши в имота със свои средства /л.297/. Сочи още, че двете страни са се съгласили Б. да поеме изцяло разноските за ремонта, които да й бъдат възстановени от Д. по посочения начин. Твърди още, че Д. не е възразила нито срещу вида и характера, нито срещу стойността на строително-ремонтните работи. От показанията на св.Я. П. се установява, че видовете и стойността на СМР са уговорени между нея, Б. и Д.. Свидетелката П. твърди, че извършването им й е било възложено и от двете, които са се съгласили с цената им по отправената писмена оферта. Оценяйки показанията на св.А. и св.П. като логични, последователни, вътрешно непротиворечиви и кореспондиращи с останалите доказателства по делото, съдът не намира основание да се съмнява в тяхната достоверност, поради което ги кредитира с доверие.

В настоящия случай съобразявайки действителната обща воля на страните по договора и неговата цел, както и смисъла на постигнатите уговорки относно задълженията на всяка от тях, безспорно страните са постигнали съгласие наемателят да извърши ремонт в имота, за да може същият да се ползва за предназначението, за което е отдаден; страните са постигнали съгласие относно видовете СМР и стойността им, както и че направените разноски във връзка с ремонта ще бъдат за сметка на наемодателя, като бъдат прихванати с вземането му за наем от наемателя. Установено е по делото, че разходите за извършване на ремонтните дейности са направени от наемателя /св.Я. П., св.Ю. А.; св.А. Н./.

Съобразно цитираната по-горе съдебна практика, наемателят има право да претендира на основание чл.79, ал.1, пр.1 от ЗЗД стойността на извършените ремонтни дейности на договорно основание, съобразно с постигнатите с наемодателя уговорки за начина на уреждане на имуществените отношения между тях по повод на ремонта и за чия сметка е същият, независимо от прекратяването на договора, респ. след неговото прекратяване.

В исковата молба и отговора са изложени различни твърдения относно момента на прекратяване на облигационното правоотношение. По въпроса за характера на договора за наем /срочен или безсрочен/ и прекратяването му, съдът приема следното:

Св. Ю. А. в своите показания твърди, че страните са се уговорили, че Б. ще ползва имота за три години при дължим наем от 130 лв. месечно, както и че за този срок няма да плаща наем поради прихващането му със стойността на СМР /л.297/. При липса на други доказателства, от които да се установява, че

сключеният между страните договор е бил без уговорен срок, следва да се приеме, че страните са сключили срочен наемен договор за 3 години. В този смисъл настоящият съдебен състав не споделя изводите на районния съд, че наемният договор е бил със срок до погасяване на разходите за строително-монтажните работи, което било станало на 24.04.2018г. Подобен извод не намира опора в доказателствения материал.

Съгласно чл.20а, ал.2 от ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени по взаимно съгласие на страните или на основанията, предвидени в закона.

Законът не регламентира изрична възможност договор за наем с определен срок да бъде прекратен въз основа на едностранно изявление на наемателя или наемодателя, така както това е уредено в чл.238 от ЗЗД по отношение на договор за наем без определен срок. В настоящия случай наемодателят е отправил изявление до наемателя за прекратяване на наемния договор, връчено на 01.08.2017г., което предвид срочния характер на договора не е породило правно действие. Не се доказаха и твърденията на ответницата за виновно неизпълнение на задълженията на ищцата да заплаща уговорената наемна цена като основание за отправяне на предизвестieto, респ. не може да се приеме, че с предизвестieto договорът е развален от наемодателя.

Предизвестieto, в което е обективизираната волята на наемодателя за прекратяване на договора, би могло да доведе до преустановяване на правната връзка между страните единствено при съгласие от насрещната страна, до която същото е адресирано. На това предизвестие наемателят е отговорил с „уведомление“ от 31.08.2017г. /л.144/. В същото ищцата изрично е заявила, че счита, че отправеното предизвестие не поражда правно действие спрямо нея, както и че към 01.09.2017г. няма да освободи ползваната част от жилището, докато не ѝ бъдат напълно възстановени средствата, които е вложила в ремонта като ѝ бъде осигурено ползването на имота в уговорения срок до 01.01.2019г. Отправена е и поканата за заплащане на стойността на ремонтните дейности. В поканата ищцата се е позовала на „право на задържане“ на вещта до пълно възстановяване на сторените разходи за ремонта. Следва да се отбележи, че като държател на имота наемателят няма право на задържане по чл.72, ал.3 от ЗС, доколкото тази хипотеза касае добросъвестния владеец, изразяваща се в защитената от закона възможност да откаже фактическото връщане на имота, докато не му бъде изплатена стойността на направените в него подобрения. С такова право разполага и държателят, но само по отношение на предоставена му за ползване движима вещ /чл.91, ал.1 от ЗЗД/, какъвто не е разглежданият случай. Доколкото ищцата е обосновала продължилото и след срока на предизвестieto ползване на имота с твърдението за дължимост от ответницата на стойността на извършените в имота подобрения, то макар в случая да не се касае за право на задържане по смисъла на закона /чл.72, ал.3 от ЗС; чл.91, ал.1 от ЗЗД/, безспорно съдържанието на посоченото уведомление следва да се тълкува като липса на съгласие за преустановяване на договорната връзка между страните по посочените в уведомлението причини. Поканата за възстановяване на разходите за СМР би могла да се тълкува като волеизявление, с което се изразява съгласие за прекратяване на договора, ако в зависимост от всички факти може да се приеме, че има недвусмислена воля за прекратяване на облигационното отношение. При тези данни обаче съдът приема, че липсва

изрично, ясно и недвусмислено изразена воля от наемателя за прекратяване на договора към 04.09.2017г. От разменената между страните кореспонденция не може да се направи извод за постигнато съгласие между страните за прекратяване на договора към тази дата.

Ищцата от своя страна твърди, че сключеният между страните устен договор за наем бил прекратен едностранно от ответницата на 04.09.2017г., на която дата същата без каквото и да било право и предупреждение отнела на ищцата достъпа до имота чрез смяна на патронника на вратата. Виновното неизпълнение на задължението на наемодателя да осигури на наемателя спокойното ползване на наетата вещ няма да последица автоматично прекратяване на договора, а единствено поражда потестативно право за изправната страна да развали договора при условията и реда, предвидени в закона /такова право в случая не е упражнено/. От изложените в исковата молба и отговора твърдения не може да се приеме и за безспорен факта, че към 04.09.2017г. договорът между страните е бил прекратен, доколкото в исковата молба ищцата освен горните твърдения, излага и твърдения, че след 04.09.2017г. ответницата не е изпълнявала задълженията си по наемния договор да ѝ осигури спокойно ползване на имота съгласно постигнатите договорености, с които твърдения обосновава втората и третата си претенция за обезщетения от пропуснати ползи.

Предвид гореизложеното, според съда никоя от страните не доказва твърдението си, че договорът е прекратен на посоченото от нея основание и момент. По делото липсват доказателства, от които да се доказва, че в периода от 01.09-01.10.2017г. наемателят изрично или с конклюдентни действия също да е изразил воля за прекратяване на договора. Такова съгласие не може да бъде изведено и от подадения от Б. сигнал до полицията на 04.09.2017г. Напротив, в сигнала тя се е противопоставила на прекратяването на договора предвид постигнатите договорености относно възстановяване на разходите за извършените СМР в имота и е потвърдила изрично намерението си да продължи да го ползва докато не бъде удовлетворена за стойността на извършените ремонтни работи чрез ползването на имота за уговорения срок до 01.01.2019г. От показанията на св.Б. П. и св.Ю. А. се установява, че през месец септември 2017г. ищцата е продължила да ползва имота.

В настоящото производство и двете страни твърдят, че след дата 01.10.2017г. ищцата ползва същите помещения, но на ново правно основание – сключен договор за наем с другия съсобственик на имота. Поради съвпадащите твърдения на двете страни, че след тази дата ищцата е обвързана по договор за наем с другия съсобственик, а не с ответницата, съдът го приема за безспорен респ. страните не спорят, че след този момент вече не са в облигационна връзка помежду си.

Предвид изложеното, съдът приема, че страните са били в облигационна обвързаност за периода 01.2016г. – 10.2017г. За срока на действие на договора, съобразно договорените между страните условия на същия, дължимият наем за периода от 01.2016г. до 09.2017г. вкл., за 21 месеца по 130 лв. на месец, в общ размер на 2 730 лв. е бил прихванат срещу стойността на извършени ремонтни дейности на тази стойност. За разликата до пълния размер на същите наемателят има право на иск по чл.79, ал.1, пр.1 от ЗЗД на основание сключения между тях договор.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, както и събраните гласни доказателства /показания на св.Я. П., Ю. А./ и писмени доказателства /оферта за извършване на СМР, фактура, сметка-опис към Протокол 1, обр.19, Протокол 1, Протокол за прихващане/ се установява, че в процесния имот наемателят е извършил за своя сметка следните работи: демонтаж на 4 бр. врати; изкърпване на гипсова шпакловка около вратите; доставка и монтаж на 4 бр. врати – 3 бр. интериорни /на стаята на Б.; на кухнята и на стаята, ползвана от Д./ и 1 бр. PVC врата за санитарното помещение; изрязване на тръби във всички стаи; шпакловане на стени и боядисване с латекс на двете стаи на Б., шпакловане и боядисване на коридора и кухнята; поставяне на настилка от теракот в кухнята и коридора; декоративна мазилка в коридора; поставяне на настилка от ламиниран паркет в двете стаи на Б., както и подови первази в същите.

Не се доказва наемателят да е направил разходи за закупуване, доставка и монтаж на входна врата. От свидетелските показания /св.Ю. А., А. Н., Б. П./ се установява, че външната входна врата не е подменяна, а единствено е била облепена с фолио. Съдът не кредитира и показанията на св.Ю. А. и Я. П. в частта, в която твърдят, че са били подменени общо 5 бр. врати – 4 интериорни врати /на стаята на ответница, на двете стаи на ищцата, на кухнята/ и 1 PVC врата на санитарното помещение. Тези техни показания влизат в колизия със заключението на съдебно-техническата експертиза, вкл. Приложение №4 към експертизата, както и изявленията на вещото лице при разпита му в съдебно заседание, от които става ясно, че има 4 вътрешни врати - врата има на първата стая вляво, ползвана от Б. /липсва врата между двете преходни стаи/; на стаята вдясно, ползвана от Д.; на кухнята и на санитарното помещение; петата врата е външната врата, за която се установи, че не е подменяна.

Не се доказва наемателят да е направил разходи за труд по поставяне на ламиниран паркет в ползваната от ответницата стая – от свидетелските показания се установи, че ламинатът в тази стая е поставен от близки на ответницата. Съдът не дава вяра на показанията на св.А. Н. в частта, в която заявява, че за боядисването и поставянето на ламинат във всички стаи не са използвани майстори, а посочените ремонтни дейности били извършени от семействата на страните. Тези негови показания противоречат на останалите доказателства по делото, в т.ч. на показанията на св.Я. П. и Ю. А..

Съобразно заключението на съдебно-оценителната експертиза по делото, съдът приема, че ответницата дължи на ищцата стойността на следните СМР: демонтаж на 4 бр. врати – 4 бр. по 6.30 лв. - 25.20 лв.; изкърпване на гипсова шпакловка около вратите /за 4-те сменени врати/ – 6.6 кв.м. по 7.29 лв. за труд и по 0.35 лв. за материали – 50.42 лв.; изрязване /демонтаж/ на стоманени тръби – 27.20 лв.; боядисване с латекс на две стаи, таван на коридора и кухнята - 476.82 лв.; настилка от теракот в кухнята и коридора – 237.93 лв.; настилка от ламиниран паркет в двете стаи, ползвани от Б. /23.94 кв.м. по 5.53 лв./кв. за труд и 23.94 кв.м. по 11.09 лв. за материали/ - 397.88 лв.; монтаж на подови первази в двете стаи, ползвани от Башлиев – 24.58 линейни метра /изчислени от съда по Приложение №4 от съдебно-техническата експертиза/ по 2.66 лв. за труд и по 1.39 лв. за материали – 99.55 лв.; декоративна мазилка в коридора – 335.83 лв. Общата стойност на гореописаните строително-монтажни работи се равнява на 1 650.83 лв., като

съобразно изчисленията на вещото лице по съдебно-техническата експертиза, към тази сума следва да се прибави 20% ДДС /330.166 лв./ и 10% печалба /165.08 лв./, както и да се приспаднат 5% амортизации /107.30 лв./, вследствие на което дължимият размер на СМР се равнява на 2 038.77 лв.

За подмяната на 4-те врати ищцата е заплатила сумата от 1040 лв. с ДДС, за което е издадена Фактура №1070/21.01.2016г. Ответницата не оспорва подмяната на 4-те врати, нито цената им, като твърди, че тя ги е заплатила. Последното обаче се опровергава от доказателствата по делото. Заключение на вещото лице не може да бъде използвано за определяне на стойността на подменените врати, доколкото при разпита в съдебно заседание експертът е обяснил, че стойността на вратите е образувана като средна цена между цената на входната врата /за която се установи, че не е подменяна/ и цената на интериорните врати, като има разлика в стойността им.

Неиздълженият остатък от стойността на строително-монтажните работи и вратите, след приспадане на дължимите наемни вноски за срока на действие на договора, възлиза на сумата от 348.77 лв. /3 078.77 лв. – 2 730 лв./, за която предявеният иск се явява основателен. Като законна последица следва да се присъди и законна лихва от датата на подаване на исковата молба – 10.01.2018г. до окончателното изплащане.

С оглед на гореизложеното, обжалваното първоинстанционно решение в частта относно предявения иск за сумата от 1916 лв. следва да бъде отменено, като предявеното пред съда спорно право бъде преквалифицирано като иск за реално изпълнение на договор по чл.79, ал.1, пр.1 от ЗЗД, като предявеният иск бъде частично уважен и отхвърлен в останалата му част, съобразно изложените мотиви.

По отношение на предявения акцесорен иск с правно основание чл.86 от ЗЗД:

За успешната реализация на претенцията по чл.86 от ЗЗД за обезщетение за забава е необходима покана, като от момента, в който е получена, длъжникът изпада в забавата относно дължимите лихви. Поканата следва да бъде изрична. В настоящия случай е отправена покана за заплащане на стойността на СМР, обективирана в „уведомление“ от 31.08.2017г., достигнало до ответницата на 01.09.2017г. Към датата на получаване на уведомлението от ответницата, това вземане още не е било изискуемо, предвид постигнатите между страните договорености относно начина на удовлетворяването му и съответно продължаване действието на наемния договор. Поканата до длъжника като средство за поставянето му в забава съставлява искане на кредитора за удовлетворяване на конкретно изискуемо притезание. Отправената покана от 31.08.2017г. като ненадлежна не е поставила ответницата в забава, тъй като към момента на отправянето ѝ ищцата не е имала изискуемо вземане спрямо ответницата за стойността на СМР, каквото е възникнало след прекратяване на договора. По делото не са ангажирани доказателства, че след прекратяване на правоотношението между страните, ответницата е била поканена доброволно да изпълни задължението си, поради което искането за присъждане на мораторна лихва за претендирания период подлежи на отхвърляне.

Ищцата е предявила искове с правно основание чл.79, ал.1, пр.2 във вр. с чл.82 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за пропуснати ползи от неполучени възнаграждения от сключени 7 бр. договори за правна защита и

съдействие, както и на обезщетение за лишаване от възможността да ползва притежавани от нея офис-оборудване и техника, намиращи се в адвокатската кантора, поради неизпълнение от страна на ответницата на сключения наемен договор. Съобразно изложените в исковата молба фактически твърдения, че поради ограничаване на достъпа до имота, ищцата не е могла да ползва вещите, книгата и документите си и да упражнява адвокатската си дейност, според съдебния състав и двете претенции следва да се квалифицират като искове за обезщетения за пропуснати ползи от неизпълнение на договорно задължение, вкл. претенцията за обезщетение за лишаване от възможността на ищцата да ползва притежавани от нея офис-оборудване и техника, съизмерима със средномесечния наем на подобни вещи.

Право на обезщетение за вреди /претърпени загуби или пропуснати ползи/ възниква при наличието на следните предпоставки: 1/ неизпълнение на договорно задължение като формата на неизпълнението е без значение; 2/ неизпълнението на задължението да се дължи на виновно поведение на длъжника, т. е. на причини, за които длъжникът отговаря; 3/ кредиторът да е претърпял вреда – да е претърпял загуба или да е пропуснал полза; пропуснатата полза да е предвидима към момента на пораждаване на задължението; 4/ да е налице причинна връзка между пълното неизпълнение или ненадлежното /неточно/ изпълнение на задължението и причинените вреди.

Ищцата претендира ангажиране на договорната отговорност на ответницата на основание неизпълнение на задължението на ответницата като наемодател да осигури спокойното ползване на вещта от наемателя посредством ограничаване на достъпа до имота.

От показанията на св.Б. П. се установява, че патронът на входната врата е заяждал при отключване и заключване, за което тя уведомила наемодателя си И.Д. в началото на месец септември 2017г. Последната й казала, че в неделя /на 03.09.2017г./ ще изпрати съпруга си да погледне вратата. Св. П. отишла на работа на 05.09.2017г. и отключила входната врата, като констатирала, че повредата е отстранена. При телефонен разговор Д. я уведомила, че патронът е бил свален и смазан, след което бил отново върнат. Съдът кредитира показанията на св.П., доколкото същата е единственият пряк свидетел на обстоятелствата около подмяната на патрона на входната врата. Нейните показания не влизат в колизия с останалите приобщени по делото доказателства, поради което липсват основания съдът да не им дава вяра. От същите се установява, че действително на 04.09.2017г. патронът на входната врата е бил сменен, поради което и ищцата не е успяла да влезе в кантората си. Подмяната му с друг патрон обаче е била кратковременна – до отстраняване на повредата, след което веднага бил върнат, така че от 05.09.2017г. ищцата е имала свободен достъп до ползваните от нея помещения. Св.П. свидетелства, че в дните след 04.09.2017г. до края на същата седмица Б. е имала достъп до кантората си и я е посещавала. От показанията на св.Ю. А. се установява, че ищцата не е посещавала кантората до 07.09.2017г., когато получила позвъняване от полицията. Анализът на гласните доказателствени средства води до извод, че след като на 04.09.2017г. ищцата не е успяла да влезе в кантората си, пунала жалба в полицията и не е посещавала имота до 07.09.2017г. Това обаче не означава, че в периода от 05-07.09.2017г. достъпът ѝ е бил ограничен, след като се доказва, че тогава

патронът вече е бил отремониран и върнат на място.

При така установените факти, настоящият състав намира, че не са налице горепосочените елементи от фактическия състав на договорната отговорност. Наемодателят има задължение да се въздържа от действия, които биха осуетили, затруднили или попречили на спокойното ползване на вещта от наемателя. В настоящия случай наемодателят е предприел временна подмяна на патрона на входната врата с цел ремонтирането му, за което действие не е уведомил наемателя и го е лишил от достъп до вещта на 04.09.2017г. Не се доказва ищцата да е била лишена от достъп до кантората си за посочения в исковата молба по-дълъг период. Макар в конкретния случай да е налице неизпълнение на договорното задължение на наемодателя, не се констатира останалите елементи от фактическия състав на отговорността по чл.82 от ЗЗД.

В производството не се доказва ищцата да е претърпяла имуществени вреди от неизпълнението на договорното задължение на ответницата, които да са преки и непосредствени т.е. да са нормален, безусловен и закономерен резултат от неизпълнението, да са били предвидими при пораждаване на задължението и да не се дължат на други фактори, независещи от длъжника. Съобразявайки обстоятелствата, при които е допуснато неизпълнението, поведението на наемодателя не може да се квалифицира като недобросъвестно по смисъла на чл.82, изр.2 от ЗЗД.

При предявен иск по чл.82 от ЗЗД за обезщетяване на вреди под формата на пропуснати ползи при договорно неизпълнение трябва да съществува сигурност за увеличаване на имуществото на кредитора. Доказват се фактите, които са относими към основанието на претенцията – пропускане на твърдяната полза, предвидимост на същата към момента на пораждаване на задължението, респ. недобросъвестност на длъжника и причинна връзка между пропуснатата полза и виновното неизпълнение на длъжника, както и кредиторът следва да докаже размера на пропуснатата полза, по отношение на който изискването за предвидимост не се отнася.

Печалбите, които би могла да получи ищцата по други, осуетени от неизпълнението на длъжника правоотношения, подлежат на доказване. Те биха имали характер на пропуснати ползи по смисъла на чл.82 във вр. с чл.79, ал.1 от ЗЗД само в случай, че получаването им от страна на кредитора е сигурно. Доказването на тези релевантни факти, наред с установяването на фактическото положение, което би било налице, ако вредоносното действие не би било настъпило, е в тежест на кредитора, който твърди, че е пропуснал да реализира доходи от други правоотношения и съответно по този начин да увеличи имуществото си.

Не са ангажирани доказателства, според които от временното лишаване от достъп до кантората в рамките на един ден ищцата да е претърпяла преки и непосредствени имуществени вреди, изразяващи се в намаляване на имуществото ѝ, нито се доказва неизпълнението да е осуетило сигурното получаване на доходи, които да са били предвидими при пораждаване на задължението. В производството ищцата не е доказала, че в периода на неизпълнението е съществувала реална възможност за получаване на доходи чрез използване на процесните движими вещи, намиращи се в адвокатската кантора. Не се доказваха и твърденията на ищцата, че временната подмяна на патрона на вратата в рамките на един ден е лишило ищцата от правото да получи сигурни доходи /възнаграждение/ по въпросните 7 бр. договори за

правна защита и съдействие. Представените по делото договори за правна защита и съдействие и констативните протоколи не са достатъчни да установят наличието на елементите от фактическия състав на договорната отговорност на наемодателя. По отношение на сключения договор с В. М., от показанията на св.Ю. А. и представената справка от Агенция по вписванията, се установява, че на 05.09.2017г. е изповядана сделка пред нотариус, на която ищцата не се е явила и не била получила възнаграждение. Към датата на сделката достъпът на ищцата до кантората вече ѝ е бил осигурен. Поради това не може със сигурност да се докаже наличието на причинна връзка между неявяването ѝ по сделката и неизпълнението на задължението на наемодателя да осигури достъп до имота, още повече че по делото са налице доказателства, че на въпросната дата ищцата е била в отпуск поради временна неработоспособност. Следва да се има предвид и разпоредбата на чл.83, ал.2 от ЗЗД, според която кредиторът е длъжен да положи грижата на добрия стопанин, за да избегне вредите. За да се реализира отговорността на длъжника, кредиторът следва да установи изпълнението на това законово задължение, което не е направено.

Поради неоснователност на главните искове, неоснователни се явяват и акцесорните претенции за заплащане на мораторни лихви върху претендираните обезщетения.

*По отношение на насреещните искове:*

С оглед приетото от настоящия съдебен състав, че действието на сключения между страните устен договор за наем е продължило до 01.10.2017г., както и че съобразно договорените между страните условия на същия, дължимите наемни вноски за периода от 01.2016г. до 09.2017г. вкл. са били прихванати срещу стойността на извършени ремонтни дейности на тази стойност, неоснователни се явяват предявените насреещни искове: - иск с правно основание чл.232, ал.2, пр.1 във вр. с чл.228, пр.2 от ЗЗД за заплащане на сумата от 1 040 лв., представляваща неплатен наем за периода от 01.01.2017г. до 01.09.2017г.; - иск с правно основание чл.236, ал.2 от ЗЗД за заплащане на сумата от 125 лв., представляваща обезщетение за периода 02.09.2017г. – 30.09.2017г. за ползването на имота от ищцата, продължило след прекратяването на наемното правоотношение. Видно от протокола от последното съдебно заседание, предявеният иск с правно основание чл.236, ал.2 от ЗЗД е изменен по реда на чл.214 от ГПК чрез неговото намаляване от 150 лв. на 125 лв. Поради това неоснователни са доводите на ответницата /ищца по насреещните искове/, че районният съд не се бил съобразил с намаляването на предявения иск до размер от 123.66 лв.

Неоснователен се явява предявеният насреещен иск с правно основание чл.59 от ЗЗД за заплащане на обезщетение в размер на 675 лв., дължимо за периода 01.10.2017г. – 01.03.2019г. за това, че ищцата е лишила ответницата от възможността да ползва  $\frac{1}{4}$  идеална част от имота. Съображенията за това са следните:

Искът, чрез който се търси обезщетение, когато собственикът е лишен от ползването на имота си, а друго лице го ползва без основание, е по чл.59, ал.1 от ЗЗД. За уважаване на иска по чл.59 от ЗЗД има значение не дали ответникът е извлякъл реално ползи /доходи/ от имота, а дали го е владял, лишавайки неоснователно ищеца /собственик/ от ползването му. В Постановление №1/28.05.1979г. на Пленума на ВС е прието, че обогатяване е

налице не само при увеличаване имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго лице. Такъв е случаят, когато собственикът е лишен от ползването на имота си, а друго лице го ползва без основание. Последният се е обогатил като си е спестил наем. Дължимото на основание чл.59 от ЗЗД е предвид установените за конкретния имот средни наемни пазарни цени. Както е обобщено в Решение №398/2014г. по гр.д.№1933/2013г. на ВКС, IV г.о., ползването от несобственика на имота препятства възможността собственика лично да ползва или да отдава под наем /на правно основание/ имота и да реализира имуществена облага и в този случай от едни и същи факти произтича обедняването на ищеца, което се изразява в лишаването му от възможността да ползва сам или да отдава под наем на друго имота за процесния период от време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за наем за ползване за процесния период. В Решение №252/23.01.2015г. по гр.д.№2858/2014г. на ВКС е прието, че ползването на чужд недвижим имот без правно основание за това и препятстването на собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които собственикът притежава, пречи на възможността собственикът лично да го ползва или да реализира от него имуществена облага по друг начин.

По делото не се спори, че за периода на претенцията ищцата /ответница по насрещните искове/ е ползвала двете преходни стаи вляво от коридора /западната половина от апартамента/ по силата на сключен договор за наем с другия съсобственик Е. Е.. В насрещната искова молба /абз.2/ ищцата по насрещните искове сама твърди и признава, че западната половина на имота съответства на  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от същия. Последното се установява и от заключението на съдебно-техническата експертиза, видно от която тези две стаи са с обща площ от 23.94 кв.м. при обща квадратура на апартамента от 48.8 кв.м. От свидетелските показания /св.Ю. А./ се установи, че Б. не ползва кухнята. Макар да ползва коридора и санитарното помещение, с това ползване не препятства възможността собственика /ищцата по насрещните искове/ лично да ползва същите, нито евентуално да реализира облаги. В настоящото производство не се доказва собственика – ищец да е възпрепятстван да ползва посочените две помещения съобразно тяхното функционално предназначение и в обема на притежаваните от него права лично или да реализира имуществени блага по друг начин във визирания в исковата молба период, причина за което да е държането им без основание от другата страна, за да намери приложение законовото правило на чл.59 от ЗЗД. Съгласно Решение №190/12.12.2017г. по т.д.№512/2017г. на ВКС, I т.о. не във всички случаи е достатъчно установяване единствено на факта на заемане на площите, за да се счита за доказано и обедняването на ищеца, а при определени обстоятелства, следва да бъдат установени и други положителни данни за това, че е пропуснато придобиването на една полза от титуляра на правото, чийто обект е ползван без основание.

По разноските: С оглед частичното уважаване на първия от предявените първоначални искове, ответницата следва да бъде осъдена да възстанови на ищцата сумата от 68.55 лв. за разноски за държавна такса и съдебно-техническа експертиза, съразмерно на уважения размер /от общо 76.64 лв. държавна такса и 300 лв. за СТЕ/, както и сумата от 6.97 лв. за държавна такса за въззивната инстанция /от общо 38.32 лв. държавна такса/. Останалите

разноски, направени от страните за държавни такси и експертизи следва да останат в тежест на страните, така както са направени. Съобразявайки, че са отхвърлени три от първоначалните иски и трите насрещни иска, а четвъртият първоначален иск е частично уважен и частично отхвърлен, според съда не са налице основания за присъждане на разноски за адвокат.

Водим от горното, Окръжен съд-Благоевград

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** Решение №8057/05.03.2021г. по гр.д.№2148/2019г. по описа на Районен съд-Петрич **в частта**, в която е отхвърлен предявения от ищцата Д. Г. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., ж.к.“Е.“, бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* срещу ответницата И. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., кв.“З.“, бл.\*, ет.\*, ап.\* иск с правно основание чл.79, ал.1, пр.2 във вр. с чл.82, пр.1 от ЗЗД за заплащането на сумата от 1 916 лв. – обезщетение, произтичащо от неизпълнението на последната на сключен между тях устен договор от 04.01.2016г., касаещ ползването на недвижим имот - апартамент, обособен като адвокатска кантора, находящ се в гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* и представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \* по кадастралната карта и кадастралните регистри на същия град, одобрени по ЗКИР, за неплатена част от строително-монтажните работи, извършени от ищцата в посочения апартамент и включващи вложения труд и стойността на една от подменените интериорни врати, и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

**ОСЪЖДА** ответницата И. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., кв.“З.“, бл.\*, ет.\*, ап.\* да заплати на ищцата Д. Г. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., ж.к.“Е.“, бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, на основание чл.79, ал.1, пр.1 от ЗЗД сумата от **348.77 лв.** /триста четиридесет и осем лева и седемдесет и седем стотинки/, представляваща неплатена част от строително-монтажните работи, извършени от ищцата, по силата на сключен между тях устен договор за наем, в апартамент, обособен като адвокатска кантора, находящ се в гр.Б., ул.“К. М.“ №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* и представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \* по кадастралната карта и кадастралните регистри на същия град, одобрени по ЗКИР, ведно със законна лихва от датата на подаване на исковата молба – 10.01.2018г. до окончателното изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен предявения иск над размера на сумата от 348.77 лв. до пълния предявен размер от 1916 лв.

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение №8057/05.03.2021г. по гр.д.№2148/2019г. по описа на Районен съд-Петрич в останалата част.

**ОСЪЖДА** ответницата И. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., кв.“З.“, бл.\*, ет.\*, ап.\* да заплати на ищцата Д. Г. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Б., ж.к.“Е.“, бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\* сумата от **75.52 лв.** /седемдесет и пет лева и петдесет и две стотинки/, представляваща сторени разноски пред първата и въззивната инстанция.

Решението е окончателно, с изключение на частта относно предявения иск за обезщетение за пропуснати ползи от неполучени възнаграждения, която подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването му на страните при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_