

РЕШЕНИЕ

№ 10319

гр. София, 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 157 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **КОЯ Н. КРЪСТЕВА**
като разглежда докладваното от **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20231110104412 по описа за 2023 година

Предявен е от ищеца **Н. С. М.**, ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Лозенска планина“ № 14, вх. Б, ет. 1, срещу ответника **„Амичи 2018“ ЕООД**, ЕИК 205159243, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Младост 4“, бл. 443, представлявано от управителя Драгомир Григоров, положителен установителен иск по реда на **чл. 422 ГПК** с правно основание **чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД** за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от **2050 лв.**, представляваща подлежащи на връщане депозит и аванс по прекратен по взаимно съгласие договор за наем от 11.02.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 23.11.2021 г., за които суми е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 66763/2021 г., по описа на СРС, 157 състав.

Ищецът **Н. С. М.** извежда съдебно предявените права при твърдения, че на 11.02.2021 г. отишла на оглед на недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. „Симеоново“, ул. „77-ма“ № 1, ет.1, ап. 1, като на място заплатила на управителя на ответното дружество сумата от 700 лв., представляваща аванс за наемане на гореописания имот, за което била съставена разписка. На 01.03.2021 г. между страните бил сключен договор за наем, който служел за разписка, при подписването на който ищецът заплатил в брой на Драгомир Григоров сумата от 1350 лв., представляваща депозит и сумата от 360 лв., представляваща 1 месечен наем за м. март 2021 г. Твърди, че на 03.03.2021 г. на ищеца се наложило спешно да замине за чужбина за дълъг период от време, поради което страните се договорили да прекратят договора за наем, ответникът да задържи платената сума от 360 лв. - 1 месечен наем, и поел ангажимент да върне останалата платена сума в размер на 2050 лв., която и до днес не е върната, поради което ищецът подал заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК. Претендира и законната лихва от датата на подаване на заявлението до окончателното плащане.

Ответникът **„Амичи 2018“ ЕООД** в срока по чл. 131 ГПК е подал отговор на исковата молба, с който оспорва иска. Не оспорва обстоятелството, че страните са сключили договор за наем от 01.03.2021 г. Сочи, че реалното ползване на наетия имот е започнало на 11.02.2021 г., когато ищецът заплатил на ответника сумата от 700 лв., представляваща депозит и месечен наем за м. март 2021 г. Ищецът поела задължение да плати останалия дължим депозит в размер на 1010 лв. в момента на подписване на

договора за наем, което задължение обаче тя не изпълнила. След подписването на договора ищецът не платил нито един месечен наем, поради което ответникът изпратил нотариална покана за прекратяване на договора, считано от 30.06.2021 г., като я поканил и да плати дължимите наеми за м. април и май 2021 г. Твърди, че въпреки прекратяването на договора за наем, ищецът не е предал имота на наемодателя – не е върнал ключове, чипове за достъп, дистанционно за бариера към подземен паркинг.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Между страните не е спорно, поради което този факт е отделен като безспорен и ненуждаещ се от доказване, че страните са били в договорни правоотношения по силата на договор за наем, сключен на 01.03.2021 г. за имот, находящ се в гр. София, кв. „Симеоново“, ул. „77-ма“ № 1, ет.1, ап. 1, във връзка с който наемателят-ищец е заплатил на ответника сумата от 700 лв. аванс (стоп капаро), а това се установява и от представените договор за наем и разписка.

В чл. 1.2 от договора страните са уговорили, че при подписване на договора, наемателят заплаща наем за месец март 2021 г. и депозит в размер на 1350 лв., а в чл. 1.4. е предвидено, че депозитът се връща след прекратяване на договора и след изплащане на всички наемни вноски и други сметки за ползването на имота, като електроенергия, вода, такси за поддръжка на общи площи и други подобни, както и за покриване евентуални ремонтни дейности покриващи вреди по апартамента от неговото недобросъвестно ползване.

Страните са уговорили възможност за прекратяване за едностранно прекратяване на договора с едномесечно писмено предизвестие на една от страните, както и едностранно без предизвестие от страна наемодателя, ако наемателя наруши клаузата на чл. 3.1 с повече от 10 години, като наемателят е длъжен незабавно да освободи имота, предмет на договора.

Представена е и нотариална покана от ответника – наемодател до ищеца-наемател, с която първият посочва, че има неплатена наемна цена по договора за наем за м. април 2021 г., както и незаплатени разходи за ползването на имота, както и изявление за прекратяване на договора, считано от дата 10.05.2021 г. при неплащане на наема за м. април и май 2021 г. и разходите за консумативи, която покана видно от положения печат на нотариуса е връчена на 29.06.2021 г., чрез залепване на уведомление по чл. 47 ГПК.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

По предявения иск по реда на чл. 422 ГПК с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД в тежест на ищеца е докаже пълно и главно, че в качеството си на наемател е заплатил на ответника, като наемодател, въз основа на договор за наем от 01.03.2021 г. сума в размер на 2410 лв., от която 360 лв. месечен наем за м. март 2021 г., 700 лв. аванс и 1350 лв. депозит, както и че договорът за наем е прекратен по взаимно съгласие на страните. При доказване на тези факти в тежест на ответника е да докаже положителния факт на погасяване на дълга, както и наведените правопогасяващи и правоизключващи възражения, включително, че договорът за наем е прекратен поради виновно неизпълнение на ищеца – наемател за заплащане на наемната цена и разходи за ползване на имота.

По делото беше доказано, че страните са били обвързани от договор за наем, сключен на 01.03.2021 г., по силата на който ответникът, като наемодател предоставил за временно и възмездно ползване на ищеца, като наемател на недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. „Симеоново“, ул. „77-ма“ № 1, ет.1, ап. 1, при месечен наем от 360 лв.

Доказано се явява по делото и обстоятелството, че на 11.02.2021 г. ищцата е заплатила депозит в размер на 700 лв. Доколкото страните не спорят по отношение на размера на платения депозит, съдът намира, че корекцията върху разписката на посочения размер на капарото вероятно се дължи на грешка или промяна в намерението за неговия размер.

Спорен между страните е въпросът относно това на какво основание е прекратен договора за наем, при твърдение от страна на ищеца, че същият е прекратен по взаимно съгласие, а според твърденията на ответника поради виновно неизпълнение на задълженията на ищеца за заплащане на наемната цена. За доказването на твърдението на ищеца за прекратяване на договора по взаимно съгласие е направено доказателствено искане за събиране на гласни доказателства чрез разпит на свидетел, което е оставено без уважение от съда, като недопустимо на основание чл. 164, ал. 1, т. 5 ГПК. Според цитираната разпоредба свидетелски показания се допускат във всички случаи, освен ако се отнася за установяване на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, както и за тяхното изменение или отмяна. Това означава, че при наличие на писмен договор не може със свидетели да се доказва, че впоследствие страните са се съгласили да изменят съдържанието на договора или да го прекратят, в какъвто смисъл са твърденията на ищеца. Доколкото в договора страните са лимитирали възможността за прекратяване на договора от всяка от страните с предизвестие, както и при виновно неизпълнение на задълженията на някоя от страните, е недопустимо да се доказва със свидетели възможността и фактическото прекратяване извън посочените в договора случаи, а именно по взаимно съгласие. В този смисъл и доколкото не са налице други доказателства, съдът намира, че по делото не е доказано договорът да е прекратен по взаимно съгласие на страните. Въпреки това, от приложената по делото нотариална покана, изпратена от ответника до ищеца може да се обоснове извод, че процесният договор за наем е прекратен по инициатива на наемодателя, каквато възможност е предвидена в чл. 6.1 от договора за наем и предвид изявлението на ищеца, че същият е прекратен, въпреки соченото друго основание, се налага извод, че договорът за наем действително е прекратен, но в по-късен момент, а именно на 10.05.2021 г., съобразно изявлението на наемодателя.

Относно характера на платения депозит от 700 лв., за която е съставена разписка от дата 11.02.2021 г., съдът намира следното:

Така подписаната разписка, според съда обективира едно облигационно правоотношение между страните, свързано с поемане на задължение за бъдещо сключване на договор за наем и едновременно с това представлява депозит по договора, какъвто по-късно е предвидено да се заплати от наемателя със сключването на договора за наем. Следователно функцията на депозита, платен преди фактическото сключване на договора е двукрака. Наемодателят се задължава да не предлага имота на други евентуални наематели, както и да сключи договор за наем с бъдещия наемател, пратил депозита, а бъдещият наемател се задължава да сключи договор за наем. При изпълнение на задълженията на страните и сключване на договор за наем, посочената сума изпълнява функцията на депозит, за който е предвидено, че ще служи за покриване на неплатен наем, разходи за консумативи и евентуални ремонти, покриващи нанесени вреди по апартамента от недобросъвестно ползване от страна на наемателя.

Относно уговореното в чл. 1.3 от договора, че при подписване на настоящия договор, наемателят заплаща наем за м. март 2021 г. и депозит в размер на 1350 лв., както и дали подписания договор за наем от страните служи като разписка за платените суми, съдът изхожда от съдържанието на посочената разпоредба от договора. Използван е следния текст: “При подписване на настоящия договор, наемателят заплаща наем за м. март 2021 г. и депозит в размер на 1350 лв.”. Употребата на глагола “заплаща” в сегашно време не може да бъде възприета като доказателство за това, че плащането на уговорените суми реално е извършено в момента на подписване на договора за заем. Логическото тълкуване на посочената клауза сочи на единствения извод, че волята на страните действително е била наема за м. март 2021 г., както и дължимият депозит да бъдат заплатени в деня на подписване на договора за наем, но не и че плащането е било реално извършено. Поради това и доколкото липсва изрична уговорка, че договорът служи като разписка за получаване на процесните суми, същият не представлява доказателство за твърдяното от ищеца предаване на сумата (в този смисъл Решение № 205 от 30.12.2011 г., по т.д. № 654/2010 г., на II то на ВКС). Освен това при тълкуване на договора, съгласно чл. 20 от ЗЗД съдът изхожда от безспорното между страните обстоятелство, че във връзка с договора за наем ищецът е заплатил

депозит в размер на 700 лв., за който е страните са изготвили нарочна разписка, стояща извън договора. В тази разписка недвусмислено е посочено, че платената сума от 700 лв. представлява депозит по договора за наем, поради което плащането на тази сума като депозит влиза в колизия с разпоредбата със съдържанието на чл. 1.3. от договора, в който е предвидено, че при подписването на договора (в деня на подписването му), наемателят заплаща депозит в размер на 1350 лв. След като договорът не служи за разписка, заплащането на процесните наем за м. март 2021 г. и депозит в размер на 1350 лв. се явяват недоказано. Тук е моментът да се отбележи, че събирането на гласни доказателства чрез разпит на свидетели за заплащането на посочените суми е недопустимо по арг. от чл. 164, ал. 1, т. 4 ГПК – за погасяване на установени с писмен акт парични задължения, поради което съдът не е допуснал събирането им.

Въз основа изложеното съдът намира, че по делото беше доказано единствено заплащането на депозит в размер на 700 лв.

В представения по делото договор за наем страните изрично са уговорили условията, при които се връща на наемателя платения депозит, а именно 30 дни след прекратяване на договора и след изплащане на всички месечни наемни вноски и всички други сметки за ползването на имота, като електроенергия, вода, такси за поддръжка на общи площи и други подобни, както и за покриване евентуални ремонтни дейности, покриващи нанесени вреди по апартамента от неговото недобросъвестно ползване (чл. 1.4). В конкретния случай е налице първата предвидена в договора за наем предпоставка, а именно договорът за наем да е прекратен, за който факт бяха изложени подробни мотиви по-горе. Връщането на депозита е предпоставено и от изпълнение на задължението на наемателя да заплати всички месечни наеми, докато е действал договора, както и разходите за ползването му. В случая ответникът е направил изявление за прекратяване на договора считано от 10.05.2021 г., като в отговора е наведено възражение за неизпълнение на договора, а именно, че не са заплатени месечните наеми за м. април и за м. май 2021 г., а с част от платения депозит счита, че е заплатен наема за месец март 2021 г. По отношение на твърденията за неплатени разходи за консумативи, ответникът не е изложил конкретни твърдения за вид и размер, нито пък е представил доказателства за това. Същевременно ищецът не твърди и не е доказал да е заплатил месечни дължимите месечни наеми, поради което следва да се приеме, че същите са дължими, доколкото договорът за наем е бил действащ през този месец. Следователно и доколкото връщането на депозита е предпоставено от изпълнение на задължението на наемателя да е заплатил всички месечни наеми за времето на действие на договора, се налага извод, че вземането на ищеца за платения депозит при прекратяване на договора не е възникнало. Това е така, независимо от волята на ответника да приеме част от платения депозит от 700 лв. за наем за м. март 2021 г., или както съдът изложи по-горе подробни мотиви цялата сума представлява депозит, дължим на основание чл. 1.3. от договора за наем. Предвид изложеното и доколкото по делото не бяха събрани доказателства за заплащането от страна на ищеца на депозит в размер над 700 лв., както и, че е платил дължимите наеми за м. март и април 2021 г. във връзка с релевираното възражение от страна на ответника в този смисъл, то съдът намира, че вземането на ищеца – наемател не е изискуемо.

В този смисъл и доколкото ответникът се брани с възражение за неизпълнен договор, съдът следва да обсъди възможността да прилагането на чл. 90, ал. 1 ЗЗД. Предпоставка на възражението по чл. 90, ал. 1 ЗЗД е съществуването на две насрещни изискуеми вземания, които представляват част от съдържанието на едно правно отношение. Когато едното вземане е неизискуемо, било поради ненастъпване на падежа му или защото според волята на страните или предписанията на закона изпълнението на едното задължение е предпоставка за изискуемостта на другото, възражението за неизпълнен договор може да се упражни единствено в хипотезата на чл. 90, ал. 2 ЗЗД, според който когато от обстоятелствата е ясно, че има опасност една от страните да не изпълни задължението си, другата страна може да откаже да изпълни своето, освен ако ѝ се даде надлежно обезпечение. Правилото на чл. 90, ал. 2 от ЗЗД обхваща всички случаи, когато има данни, които създават съмнение относно точното изпълнение на задължението по договора, сключен с кредитора, а информацията, обусловила това съмнение, следва сключването на договора.

Разпоредбата на чл. 90, ал. 1 ЗЗД, според която в такъв случай ответникът се осъжда да изпълни едновременно с ищеца, урежда действието на упражненото дилаторно възражение по чл. 90 ЗЗД. Извън така регламентирания парализиращ по отношение на претенцията за изпълнение ефект на възражението по чл. 90 ЗЗД, неговото упражняване създава и други материалноправни последици. Една от тях е, че този, който упражнява възражението по чл. 90 ЗЗД, не изпада в забава, освобождава се от последиците на собствената си забава и може да развали договора поради неизпълнение на насрещното задължение. Последното зависи изцяло от интереса на задържащия престацията си длъжник. Когато този интерес вече не съществува, той може да развали договора и така окончателно да откаже изпълнение на своята престация.

В конкретния случай облигационната връзка е прекратена поради неизпълнение от страна на наемателя, като ответникът се брани с възражение, че има право да задържи депозита, поради неизпълнението на ищеца да заплаща наемната цена. Същевременно страните са уговорили изпълнението на задължението на наемодателя да върне платения депозит след като наемателя заплати всички наемни вноски, дължими за времето докато договорът е действал, както и разходите за ползването. От тук следва, че в настоящия случай чл. 90, ал. 1 ЗЗД не намира приложение. Приложение би могло да намери чл. 90, ал. 2 ГПК, но в хипотеза на действащ (непрекратен) договор, когато едната страна може да откаже да изпълни при основателно съмнение, че другата страна няма да изпълни свое насрещно задължение. В конкретната хипотеза и предвид възражението за неизпълнен договор, наведено в отговора на исковата молба, съдът съобразявайки доказателствата по делото, следва да се произнесе по главния иск като прецени дали са налице предпоставките за връщане на депозита. В контекста на горните разсъждения и предвид доказаното неизпълнение от страна на ищеца, може да се обоснове извод, че вземането на ищеца за платения депозит не е възникнало, а ефектът на наведеното от ответника възражение ще има отношение към забавата, каквато ще липсва.

Поради изложеното предявеният иск се явява неоснователен, поради подлежи на отхвърляне.

При този изход на спора право на разноски има ответникът, който е направил своевременно искане за присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв. От представения по делото договор за правна защита и съдействие е видно, че предметът на договора е подаване на заявление за издаване на заповед за изпълнение от страна на „Амичи 2018“ ЕООД срещу Н. С. М., а не касае настоящото производство и същевременно липсват данни възнаграждението да е заплатено. Поради това съдът намира, че по делото не е доказано ответникът да е сторил разноски за адвокат в претендиращия размер за настоящото производство, следователно искането за присъждане на разноски се явява неоснователно.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ищеца **Н. С. М.**, ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Лозенска планина“ № 14, вх. Б, ет. 1, срещу ответника **„Амичи 2018“ ЕООД**, ЕИК 205159243, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Младост 4“, бл. 443, представлявано от управителя Драгомир Григоров, положителен установителен иск по реда на **чл. 422 ГПК** с правно основание **чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД** и **чл. 86 ЗЗД** за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от **2050 лв.**, представляваща подлежащи на връщане депозит и аванс по прекратен по взаимно съгласие договор за наем от 11.02.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 23.11.2021 г., за които суми е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 66763/2021 г., по описа на СРС, 157 състав.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____