

## РЕШЕНИЕ

№ 376

гр. Благоевград, 07.06.2023 г.

### В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас И.

при участието на секретаря Лилия Мл. Дренкарска  
като разгледа докладваното от Атанас И. Гражданско дело № 20211210102979 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по подадена искова молба от С. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. Д. Н.Г. против С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, И. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, Н. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* и С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*.

Навежда се в молбата, че на 01.12.2019 г. между ищеца и ответника А. Б. М. (починал в хода на процеса) е сключен договор за наем на следния недвижим имот: апартамент с площ от 96.00 кв.м, находящ се в гр. \*\*\*\*\*, състоящ се от кухня, дневна, две спални, 1 баня с тоалетна. Сочи се, че била уговорена наемна цена в размер на 300,00 лв., считано от първи декември 2019 г., която да бъде плащана ежемесечно до 10-то число на текущия месец. На основание чл. 4, ал. 1 от същия договор ответника поела задължение да заплаща на ищцата редовно всички консумативни разходи за ползването на имота. Пояснява се, че в наетия недвижим имот освен ответницата А. С. са живели и членовете на нейното семейство, а именно: съпругът и С. С. М. и двете им деца - Н. и С. М.и.

Твърди се, че наемателите са ползвали наетото жилище и след изтичане срока на договора до м. септември, са го напуснали, без да уведомят ищеца за това. Пояснява се, че за обстоятелство, че наемателят и неговото семейство са се изнесли от жилището, ищеца разбрала от съседите. Ищеца твърди, че ответникът не е заплатил една наемна вноска, консумативи за ток, вода, както и са нанесли имуществени вреди на обща стойност 4000 лева. Сочи се, че ответникът не е изпълнил задължението си за плащане на наемната цена за месец август и септември 2021 г. в размер на 600.00 лева, разходите по ползването на вещта в общ размер 218,13 лева, от които: такса за ВиК ЕООД - 36,44 лева за период от 17.06.2021 г. до 27.09.2021 г., такса за ел.енергия към ЧЕЗ Електро България АД -181,69 лева за период 31.07.2021 г. -20.09.2021 г.; такса включване на ел.енергия в размер на 19,00 лева. Твърди се, че ответникът дължи сумата от 4000,00 лв., представляваща нанесени имуществени вреди и неотстранени повреди в жилището, както следва: разкъртен и увреден ламинат в кухня - 11.00 кв.м - 700.00 лв.; силно увредено латексово покритие на стената и тавана на терасата към кухнята - 14.50 кв.м. - 200.00 лв.; надупчена и изровена мазилка на стените в едната спалня - 24.00 кв.м. - 500.00 лв.; сериозно увреден таван в банята - 4.00 кв.м. - 240.00 лв.; силно замърсени стени във всички помещения - 120.00 кв.м. - 540.00 лв.; сериозно увредена

дамаска на дивана в дневната - 1 бр. - 400.00 лв.; свалено стъкло за врата в дневната - 1 бр. - 50.00 лв.; повредени механизми на две от външните щори - 4 бр. 400.00 лв.; разкъсан матрак за легло в едната спалня - 1 бр. - 400.00 лв.; счупен и изкъртен душ комплект в банята - 1 бр. - 210.00 лв.; счупена сифонна връзка на мивката в банята - 1 бр. - 50.00 лв.; счупено стъкло на плафон в банята - 1 бр. - 30.00 лв.; откачена врата /люк/ на пералнята - 1 бр. - 50.00 лв.; изкъртена вратичка на бюро - 1 бр. 2 - 50.00 лв.; изгорена част от касата на вратата на банята - 0,50 кв.м. - 50,00 лв.; счупена стъклена витрина на шкаф - 0,50 кв.м. - 50.00 лв.м; повредена врата на хладилника - 1 бр. - 80.00 лв. Според ищеца, посочените повреди не се дължат на обикновено употребление на имуществото, те са виновно причинени от наемателя и членовете на неговото семейство/ домакинство. Ищцата твърди, че след като установила, че наемателят и семейство и са напуснали отдаваното жилище под наем, както и че апартаментът не е във вида, в който е отдаден под наем, нанесени са имуществени вреди от тях, се опитала да се свърже с ответницата по телефона неколкратно, включително изпратила и писмена покана, но усилията ѝ да уреди доброволно възникналия граждански спор, останали без резултат.

Прави се искане за постановяване на решение, с което ответникът А. Б. М. да бъде осъдена да заплати на ищеца сумата от 600,00 лв., съставляваща неплатена наемна вноска за месец август и септември 2021 год., сумата от 218,13 лв., съставляваща размера на направените от ответника и неплатени от него разходи по ползването на вещта, както и сумата от 4000,00 лв., представляващи нанесени умишлено имуществени вреди в жилището, ведно със законната лихва върху горните суми, считано от датата на предявяване на исковата молба до пълното плащане на дължимата сума. Направени са доказателствени искания. Претендират се разноси.

В съдебно заседание, проведено на 26.07.2022 г., ищецът, чрез процесуалния си представител, е оттеглил иска за присъждане на 600,00 лв., съставляваща неплатена наемна вноска за месец август и септември 2021 год., както и иска за присъждане на сумата от 218,13 лв., съставляваща размера на направените от ответника и неплатени от него разходи по ползването на вещта.

По така направеното оттегляне на иска, ответникът, чрез процесуалния си представител, е дал съгласие за прекратяване на делото.

Ответникът, в срока за подаване на отговор на исковата молба, не е подал такъв

В съдебно заседание, ищеца редовно призован, явява се лично и със законния представител.

В съдебно заседание, ответниците редовно призовани, не се явяват. С

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

Не се спори между страните по делото, а това се установява и от писмените доказателства, че на 01.12.2019 г. между ищеца и ответника А. Б. М. (починал в хода на процеса) е сключен договор за наем на следния недвижим имот: апартамент с площ от 96.00 кв.м, находящ се в гр. \*\*\*\*\*, състоящ се от кухня, дневна, две спални, 1 баня с тоалетна. Сочи се, че била уговорена наемна цена в размер на 300,00 лв., считано от първи декември 2019 г., която да бъде плащана ежемесечно до 10-то число на текущия месец, като на основание чл. 4, ал. 1 от същия договор ответника поела задължение да заплаща на ищцата редовно всички консумативни разходи за ползването на имота, като в настия недвижим имот освен ответницата А. С. са живели и членовете на нейното семейство, а именно: съпругът и С. С. М. и двете им деца - Н. и С. М.и.

Установява се, че срокът на договора е една година, считано от датата на подписване на договора.

От допуснатата и изслушана по делото експертиза се установява, че

остойностяването на вредите в процесния апартамент, за извършване на ремонтни дейности е в размер на 1741.70 лв..

От показанията на св. Д. И.а се установява, че майката на С. живеела на четвъртия етаж на адрес: град \*\*\*\*\*, ет. 4, а свидетеля живее на втория етаж на същия адрес. Познава ответницата и нейното семейство, откакто отишли да живеят там. А. и семейството й живели в апартамента до 2021 година, ноември месец. А. отишла с една кухненска ролка и сина й да чисти, защото са се изнесли, но тогава С. и Георги казали, че са си заключили и са сменили бравата и че няма да чисти и да се качат горе да видят как са оставили. Непосредствено същия ден, С. се качила със сина й Георги да видят как А. и семейството й са оставили апартамента. Докато майката на С. била жива, състоянието на жилището било добро за живеене, нормално жилище. А. също казала, че е много хубаво направено, след като започнала да живее там. Тя живеела с мъжа си С. и двамата им синове – Н. и Светлозар, а дъщеря им живеела на друго място. Имали внуце, което го взимала от време на време. Даже имало един период от време, в който за малко и дъщеря им живеела при тях, защото правела ремонт в дома си. Когато се качили в апартамента, видяла ужас – имало счупен контакт, в апартамента видяла обърнат и продупчен матрак, ламината бил разпран, в банята душ батерията била със слънчоглед - откъртена, било мръсно. В тоалетната миришело, кухнята също била разхвърляна, ламинатът бил откъртен. Не си спомня свидетеля кога е починала майката на ищеца, като А. наела апартамента 2019 година някъде. Не знае какво е било състоянието на жилището тогава, но А. й казала, че състоянието му е добро. До ноември месец 2021 година А. живеела в апартамента. Пет месеца останали неплатени за общите разходи, които свидетеля събирал като домоуправител от 2021 година.

От показанията на свидетеля С. се установява, че познава ответника и семейството й. Те били наематели на апартамента на майката на свидетеля, който се намира на ул. „\*\*\*\*\*, като свидетеля е живял в този апартамент преди ответниците. Преди да се нанесе лятото на 2019 година, бил извършен ремонт на баня, спалните, хола и живял със сина му и жена му там 2-3 месеца. След това се преместили в апартамента, който обитава в момента, Апартаментът на ул. „\*\*\*\*“ го отдали под наем няколко месеца след това, в отлично състояние според свидетеля. Ответника не е имала възражения, когато й го отдали под наем. След като А. се изнесла, видял апартамента, с брат му и майка му заедно били.

Сочи свидетеля, че когато бил направен ремонтът, бил купен нов диван, стените били измазани и боядисани в хола. М. наела апартамента през месец септември 2019 година, не може да каже кога се е изнесла. Разбрал за това септември 2021 година, разбрал от съсед. След изнасянето на наемателите, установили разруха в апартамента – изкъртен душ, изкъртена подова настилка (ламинат) в кухнята, счупена пералня, разбити стени, изгорели каси на вратите. От изнасянето на М. до момента, в който свидетеля отишъл там, било изминал един ден.

От показанията на свидетеля И. М. се установява, че в края на 2019 година, месец декември, майка й наела апартамент на ул. „\*\*\*\*“ гр. \*\*\*\*. Апартаментът беше 10 тристаен, наемът бил 300 лева. Там живеела майка й, баща й и двамата й братя. Сочи свидетеля, че при наемането, апартаментът не бил в много добро състояние. Апартаментът е бил стар, мебелите също. Нямамо следи от пресен ремонт на хола. Имало външни щори, но били повредени, не знае дали всички били. Мебелите били стари, дивана бил по-нов. Матрака в спалнята не бил нов, не си спомня да е имало повреди по него. Подовата настилка била паркет, в добро състояние при наемането. В банята бил олющен тавана, имало мухъл. На терасата в кухнята се ронел тавана. Септември месец 2021 година семейството й се изнесло от там, живели около 2 години там. Изнесли се, защото искали да вдигнат наема и тя нямала възможност да си плаща наема. Предупредила е хазяите, че ще се изнесе. След това майка й заживяла под наем в кв. Освобождение до сега. Преди майка й да се изнесе от жилището, е ходила. Паркета в кухнята единствено бил повреден, преди това не е бил повреден.

Попитала я от какво се е получила повредата на паркета и тя казала, че е от пералнята.

Съдът не кредитира показанията на свидетелите, като отчита, че същите не са последователни, свързани с личните им преживявания и не отличават с достоверност при депозирането им. Съществено разминаване съдът констатира при съпоставката им в частта относно състоянието на процесното жилище преди нанасянето на наемателя и след освобождаване на жилището от наемателя. Доколкото обаче нито един от тримата свидетели не възпроизвежда обстоятелства относно конкретните увреди в процесния отдаден под наем имот, съдът намира, че констатираното противоречие не заслужава по-обстояен анализ.

Така посочените доказателства, в съвкупност с изслушаните по делото показания, водят до убеждението, че в периода на отдаване на имота по силата на процесния договор за наем в него не са били извършени сочените в исковата молба увреждания на процесния апартамент.

Другите доказателства не са релевантни към спора и съдът не следва да ги взема предвид при постановяване на решението си.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

По иска за с правна правна квалификация е чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, за плащане на наемната цена в размер на 600,00 лв., съставляваща неплатена наемна вноска за месец август и септември 2021 год., както и иска за присъждане на сумата от 218,13 лв., съставляваща размера на направените от ответника и неплатени от него разходи по ползването на вещта, съдът намира че е десезиран от разглеждането и решаването на тези искове. Това е така, тъй като в съдебно заседание, проведено на 26.07.2022 г., ищецът, чрез процесуалния си представител, е оттеглил тези искове, като по така направеното оттегляне на исковете, ответникът, чрез процесуалния си представител, е дал съгласие за прекратяване на делото.

В този смисъл и с оглед разпоредбата на чл. 232 ГПК, съдът намира, че делото в тази част следва да бъде прекратено, тъй като оттеглянето на иска десезира съда от правомощието да разгледа и реши делото.

По иска с правно основание чл. 233, ал. 1, изр 2 ЗЗД:

За основателността на исковете срещу всеки от ответниците в тежест на ищеца е докаже при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти: наличието на валидно облигационно правоотношение по силата на договор за наем с ответниците, прекратяването на договора, конкретното състояние, в което имотът е предаден на наемателите, конкретното състояние, в което имотът е бил върнат, стойността на необходимия ремонт за възстановяване на имота в състоянието, в което се е намирал към момента на предаването му на наемателите.

В тежест на ответниците да докажат, че настъпилите в имота вреди се дължат на причина, за която те не отговарят, а също и наведените правоизключващи обстоятелства.

При така разпределената доказателствена тежест, съдът намира, че исковете срещу всеки от ответниците са неоснователни. Съображенията за това са следните:

Както бе посочено във фактическите констатации, по делото като безспорни са установени обстоятелствата относно сключване на договора за наем и прекратяването му.

Съгласно чл. 228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. При липса на друга уговорка между страните наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета /чл. 230, ал. 1 ЗЗД/, а наемателят е длъжен да върне вещта, както и да заплати обезщетение за вредите, причинени през време на ползването от вещта, освен ако докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря /чл. 233, ал. 1, изр. 1 и 2 ЗЗД/. Наемателят дължи обезщетение и за вредите, причинени от лица от неговото домакинство или от неговите пренаематели /чл. 233, ал. 1,

изр. 3 ЗЗД/. Съгласно разпоредбата на чл. 233, ал. 1, т. изр. 4 /последно/ ЗЗД до доказване на противното се предполага, че вещта е била приета в добро състояние.

От събраните по делото доказателства не е установено по несъмнен начин конкретното състояние, в което имотът е предаден на наемателите, конкретното състояние, в което имотът е бил върнат, какви вреди са нанесени на имота, стойността на необходимия ремонт за възстановяване на имота в състоянието, в което се е намирал към момента на предаването му на наемателите.

По силата на наемното правоотношение наемателят е длъжен да пази наетата вещ и да си служи като добър стопанин, което предполага да върне вещта в доброто състояние, в което се предполага, че я е получил. Да пази наетата вещ това значи да си служи с нея като добър стопанин / съгласно чл. 63, ал. 2 от ЗЗД / за определеното в договора ползване, а при липса на токова – съобразно предназначението и. За неизпълнение на това задължение, което поставя наемателя в невъзможност да върне вещта или да я върне в дължимото състояние наемателят носи отговорност.

Съгласно разпоредбата на чл. 233, ал. 1, изр. 2 ро от ЗЗД наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени през време на ползването на вещта, освен ако докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря /т. е. вината на наемателя се предполага/. В случая от доказателствата по делото не се установява, че през време на ползването на вещта в причинна връзка с действията на ответника са били причинени твърдените повреди в имота. Съдът не кредитира показанията на свидетелите, като отчита, че същите не са последователни, свързани с личните им преживявания и не отличават с достоверност при депозирането им. Съществено разминаване съдът констатира при съпоставката им в частта относно състоянието на процесното жилище преди нанасянето на наемателя и след освобождаване на жилището от наемателя. Доколкото обаче нито един от тримата свидетели не възпроизвежда обстоятелства относно конкретните увреди в процесния отдаден под наем имот, съдът намира, че констатираното противоречие не заслужава по-обстояен анализ. Така посочените доказателства, в съвкупност с изслушаните по делото показания, водят до убеждението, че в периода на отдаване на имота по силата на процесния договор за наем в него не са били извършени от ответника сочените в исковата молба увреждания на процесния апартамент.

Както се посочи по-горе по делото бе изслушана съдебно- оценъчна експертиза, която установи стойността на причинени вреди в апартамента, то тя не дава отговор на въпроса дали с действията на ответника са били причинени твърдените повреди в имота през време на ползването на вещта от ответника.

Предвид изложеното искът по чл. 233, ал. 1 изр. 2 ро от ЗЗД се явява неоснователен.

Предвид този изход от спора, на ответника по принцип се следват направените разноски.

Воден от гореизложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** протоколно определение от 31.05.2023 г., с което е даден ход по същество в частта по иска с правна квалификация е чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, за плащане на наемната цена в размер на 600,00 лв., съставляваща неплатена наемна вноска за месец август и септември 2021 год., както и иска за присъждане на сумата от 218,13 лв., съставляваща размера на направените от ответника и неплатени от него разходи по ползването на вещта.

**ПРЕКРАТЯВА** производството по гр. д. № 2979/ 2021 г. по описа на РС – Благоевград в частта, по иска с правна квалификация е чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, за плащане на

наемната цена в размер на 600,00 лв., съставляваща неплатена наемна вноса за месец август и септември 2021 год., както и иска за присъждане на сумата от 218,13 лв., съставляваща размера на направените от ответника и неплатени от него разходи по ползването на вещта, поради оттегляне на исковете.

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният от С. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез против С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, И. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, Н. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* и С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, осъдителен иск за сумата в размер от 4000,00 лв., представляващи нанесени умишлено имуществени вреди в жилището, ведно със законната лихва върху горните суми, считано от датата на предявяване на исквата молба до пълното плащане на дължимата сума, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

**ОСЪЖДА** С. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, И. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, Н. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* и С. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата в размер на 600.00 лв. /шесттотин лева/, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Благоевград, с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Решението в частта, в която е прекратено производството по делото, има характер на определение и подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Благоевград, с частна въззивна жалба в едноседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Благоевград:** \_\_\_\_\_