

РЕШЕНИЕ

№ 20235

гр. С., 07.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 56 СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н. Д. С. М.

при участието на секретаря П. Н. Н.
като разгледа докладваното от Н. Д. С. М. Гражданско дело №
20221110107000 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба на „М. А.“ ЕООД срещу Д. Х. М., с която са предявени по реда на **чл. 422, ал. 1 ГПК** обективно съединени установителни иски с правно основание чл. 79, ал. 1, вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Ищецът твърди, че между него, в качеството му на наемател, и ответника, в качеството му на наемодател, на 05.10.2020 г. бил сключен договор за наем на недвижим имот, представляващ магазин № 8, находящ се в гр. С., бул. „Д.“ № 72 – 76. Сочи, че по силата на чл. 3, ал. 4 от същия в деня на сключване на договора на наемодателя била предадена сумата в размер на 300 лв., представляваща депозит за евентуално неплатени консумативи и щети на имота. На 26.10.2020 г. ищецът чрез „Телепоща“ изпратил до ответника едномесечно предизвестие за прекратяване на договора, като съобщението било получено на 27.10.2020 г. В същото било отправено искане за възстановяване на платения депозит. Твърди, че срокът за връщане на сумата изтекъл на 27.11.2020 г., както и че бил предостен допълнителен срок, който изтекъл на 04.12.2020 г. Поради изложеното иска от съда да **признае за установено**, че ответникът му дължи сумата от **300 лв.**, представляваща платен и невъзстановен подлежащ на връщане депозит във връзка с прекратен договор за наем от 05.10.2020 г. на недвижим имот, **ведно със законната лихва** от 15.12.2020 г. до окончателното изплащане, както и сумата от **0,83 лв.** представляваща обезщетение за забава за периода от 05.12.2020 г. до 14.12.2020 г., за които вземания била издадена заповед за изпълнение от 12.01.2021 г. по ч.гр.д. № 63087/2020 г. по описа на СРС, 160 състав. Претендира разноски.

Ответницата Д. М. е подала писмен отговор на исковата молба в рамките на законоустановения срок за това, в който оспорва иска като неоснователен. Отрича да е получила депозит в размер на 300 лв. по процесния договор за наем, сключен с дружеството ищец. Навежда твърдение, че на същата дата – 05.10.2020 г., бил сключен още един договор за наем на същия обект, но с физическото лице управител на ищцовото дружество – Д. М. Ц., като наемател. Твърди още, че е получила сума в размер на 300 лв. като депозит, но във връзка със сключения с Д. М. Ц. договор за наем

на същия обект. Счита, че искът следва да бъде отхвърлен.

В преклузивния срок по чл. 211 ГПК ответникът Д. Х. М. предявява **осъдителен насрещен иск** с правно основание чл. 82, предл. 2 ЗЗД за сумата от **450 лв.**, представляваща обезщетение за пропуснати ползи, съизмерими с несъбрани за имота три месечни наемни вноски за периода от 05.10.2020 г. до 05.01.2021 г., ведно със законната лихва от 12.12.2022 г. до окончателното изплащане.

Ответникът по насрещния иск – „М. А.“ ЕООД, в депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК отговор оспорва иска по основание и счита, че същият следва да бъде отхвърлен.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните, и като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, а и от представения на л. 5-7 по делото договор се установява, че на 05.10.2020 г. между тях е сключен договор за наем на недвижим имот, представляващ магазин № 8, находящ се в гр. С., бул. „Д.“ № 72-76.

Съгласно чл. 3, ал. 4 от договора, при неговото сключване наемателят заплаща безлихвен депозит в размер на 300 лева за неплатени консумативи /ток, вода, парно отопление и други евентуални щети, нанесени на имота/, която сума се възстановява при прекратяване на договорните правоотношения, ако наемателят е изплатил дължимия наем, всички консумативни разходи за срока за ползване на наетия имот или установени щети извън обичайното изхабяване.

Съгласно чл. 3, ал. 2 от договора за ползването на имота наемателят заплаща на наемодателя месечен наем в размер на 150 лв.

Съгласно чл.3, ал. 2, т. 1 от договора периодът от 05.10.2020 г. до 05.12.2020 се счита за гратисен по отношение на наема.

Съгласно чл. 4В, изр. трето ремонти като спукване на тръби и други основни ремонти в имота, са за сметка на наемодателя, освен ако не се дължи на виновно поведение на наемателя.

Съгласно чл. 7 от договора наемателят може да прекрати договора с едномесечно писмено предизвестие до наемодателя.

Съгласно чл. 13 от договора наемодателят може да прекрати договора с едномесечно писмено предизвестие до наемателя.

От представеното уведомление за прекратяване на договора (л.8-9) се установява, че ищецът „М. А.“ ЕООД е упражнил правото си с едномесечно писмено предизвестие да прекрати договора за наем, като е предоставил на ответницата седмодневен срок от изтичане на срока на предизвестията за връщане на депозита в размер на 300 лв. Видно от известията за доставяне (л.10) ответницата е получила волеизявлението на ищеца за прекратяване на договора на 27.10.2020 г.

От представената обратна разписка (л.11) се установява, че на 12.11.2020 г. ключът за процесния магазин е получен обратно от Д. М..

Съгласно представения документ на л.31-32 от ч.гр.д. № 63087/2020 г. по описа на СРС, 160 състав, на 05.10.2020 г. ответницата Д. Х. М. и Д. М. Ц., управител на ищцовото дружество, са подписали документ, наименован „договор за наем на недвижим имот“, в който е посочено, че се предоставя за временно възмездно ползване недвижим имот, представляващ магазин, като адресът на същия или други индивидуализиращи обекта белези не са посочени, срещу заплащане на месечен наем в размер на 150 лв.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна

страна следното:

По иска по чл. 79, ал. 1, вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти: наличието на наемно правоотношение по посочения в исковата молба договор за наем, реално предаване на ответника на депозит по процесния договор за наем в сочения размер, прекратяване на договора за наем.

При установяване на горните обстоятелства в тежест на ответната страна е да докаже, че е заплатила претендираните вземания.

При така разпределената доказателствена тежест, съдът намира, че искът е основателен по следните съображения.

Наличието на облигационно правоотношение между страните по силата на договор за наем, сключен между ищеца „М. А.“ ЕООД и ответницата Д. Х. М. е безспорно установено по делото, както и предаването на сумата от 300 лв. на ответницата. Съгласението за предоставяне на депозит има характер на договор за залог по см. на чл. 149 - чл. 161 от ЗЗД, тъй като целта е с предаването му да се обезпечи изпълнението на задължения на наемателя.

Спорни по делото са въпросите по кой от двата твърдени договора е предоставена сумата от 300 лв. и дали същата подлежи на връщане.

Съгласно правната теория и трайната съдебна практика същественото съдържание на всеки договор са тези уговорки в него, които го определят като договор от определен вид. Законът посочва какво трябва да е уговорено от страните, за да е налице договор от съответния вид. Според разпоредбата на чл. 228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. Следователно същественото съдържание на договора за наем задължително трябва да включва посочване на страните по него – наемодател и наемател, конкретната вещь, която ще се отдава под наем, срока, за който ще се отдава и наемната цена. Липсата на съгласие между страните по договора относно конкретен имот обуславя извод за незавършеност на неговия фактически състав и не позволява сделката да породи целените правни последици, тъй като съгласието по този съществен елемент трябва да е постигнато преди фактическото предаване на вещта (*в този смисъл решение № 1277/31.10.2008 г. по гр.д. 5849/2007 г., V г.о. на ВКС*).

Предвид обстоятелството, че в представения на л.31-32 от ч.гр.д. № 63087/2020 г. по описа на СРС, 160 състав, документ, наименован „договор за наем на недвижим имот“ липсват каквито и да било индивидуализиращи недвижимия имот, който се отдава под наем, белези, фактическият състав на този договор не е завършен, съответно не е налице валидно облигационно правоотношение, което да обвързва страните.

В чл. 3, ал. 4 от договора между „М. А.“ ЕООД и Д. Х. М. е уговорено, че при сключване на договора наемателят заплаща безлихвен депозит в размер на 300 лв.

В чл. 2, ал. 2 от представения на л.31-32 от ч.гр.д. № 63087/2020 г., документ, наименован „договор за наем на недвижим имот“ е уговорен месечен наем в размер на 150 лв., а в ал. 3 е уговорено, че при подписване на договора наемателят заплаща на наемодателят депозит в размер на един наем.

При съвкупната преценка на всички обстоятелства по делото, настоящият съдебен състав приема за установено, че сумата от 300 лв. е предадена от наемателят „М. А.“ ЕООД на наемодателя Д. М. въз основа на сключения между тях договор за наем от 05.10.2020 г. Житейски нелогични са твърденията на ответницата по първоначалния иск, че е получила сумата от 300 лв. като депозит по договора за наем,

сключен между нея и Д. М. Ц., тъй като в т.нар. договор, който представлява незавършен фактически състав, уговореният депозит е в размер на 150 лв., а не на 300 лв. Същевременно, в договора за наем, сключен между „М. А.“ ООД и Д. М. е уговорено, че дължимият депозит е в размер на 300 лв.

По делото не се установява наличието на някое от посочените в чл. 3, ал. 4 от договора между „М. А.“ ЕООД и Д. М. основания за задържане на депозита от 300 лв. от ответницата, и е безспорно между страните, че договорът е прекратен.

Поради изложеното, искът се явява основателен и следва да бъде уважен в пълния предявен размер от 300 лв. Върху тази сума се дължи законна лихва от 15.12.2020 г. до окончателното плащане на сумата.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже наличието на главен дълг и забава в погасяването му.

При доказване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението за плащане на възнаграждение в срок.

Предвид основателността на главния иск, то установена по делото е първата предпоставка – наличието на главно парично задължение. От представеното на л.8-9 по делото уведомление за прекратяване на договора, получено от ответницата на 27.10.2020 г. (л.10) се установява, че ищецът „М. А.“ е поканил ответницата в 7-дневен срок от изтичане на срока на предизвестията да му върне депозита в размер на 300 лв., като с изтичане на срока на предизвестията, ответницата е изпаднала в забава по отношение на задължението си за заплащане на сумата.

Предвид изложеното, искът за заплащане на обезщетение за забава за периода 05.12.2020 г. - 14.12.2020 г. е основателен и поради това, че изчисленият на основание чл.162 ГПК от съда размер на законната лихва за периода върху сумата от 300 лв. при използване на калкулатора за изчисляване на законна лихва на НАП, съвпада с размера на претендираната такъв в размер на 0,83 лв., искът следва да бъде уважен в пълния предявен размер.

По насрещния иск с правна квалификация чл. 82, предл. 2 ЗЗД:

В тежест на ищеца е да докаже неизпълнение на договорно задължение, поето от ищцовото дружество по процесния договор за наем, вследствие на което е претърпял вреди, представляващи пропусната полза, реализирането на които е било сигурно – т.е. сигурното увеличаване на имуществото на ищеца да е осуетено от ответника по иска.

Видно от приложения на л.5-7 по делото договор между „М. А.“ ЕООД и Д. М., в чл. 3, ал. 2, т. 1 от същия е уговорено, че периодът от 05.10.2020 г. до 05.12.2020 г. се счита за гратисен по отношение на задължението на наемателя за заплащане на наема, а в чл. 7 и чл. 13 е уговорено правото на всяка от страните по договора да го прекрати с едномесечно писмено предизвестие, като не е уговорено, че договорът не може да бъде прекратен в гратисния период. В договора не е уговорено и задължение за извършване на ремонти дейности от страна на наемателя, в какъвто смисъл са твърденията на ищеца в насрещната искова молба, освен при виновно поведение на наемателя (чл. 4В), каквито твърдения и доказателства в случая липсват.

Поради изложеното, съдът намира, че не е доказана първата предпоставка за възникване на правото на обезщетение за вреди от неизпълнен договор, а именно: неизпълнение на договорно задължение от страна на ответника по насрещния иск.

Отделно от изложеното, съдът намира, че по делото са недоказани и твърденията на ищцата по насрещния иск за претърпени вреди под формата на пропуснати ползи.

Установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерен настъпване на увеличаването. Само ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване – да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника (в този смисъл ТР № 3/12.12.2012 г. по т.д. № 3/2012 г., ОСГТК на ВКС).

В настоящия случай от страна на ищцата по насрещния иск не са ангажирани никакви доказателства за сигурното увеличаване на нейното имущество.

Предвид изложеното, предявеният насрещен иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има ищецът по първоначалния иск, който претендира заплащане на сумата от 325 лв. разноски в заповедното производство, от които 25 лв. държавна такса и 300 лв. адвокатско възнаграждение, както и 400 лв. адвокатско възнаграждение за исковото производство. По делото са налице доказателства за реалното заплащане на сумата от 25 лв. държавна такса за заповедното производство (л.3 от ч.гр.д. № 63087/2020 г.) и 300 лв. адвокатски хонорар (л.18 от ч.гр.д. № 63087/2020) за изготвяне на заявление по чл. 410 ГПК и извършване на процесуално представителство по делото. Не са налице доказателства за заплащане на сумата от 400 лв. адвокатски хонорар за настоящото производство, поради което на ищеца следва да бъде присъдена единствено сумата от 325 лв. разноски в заповедното производство, както и сумата от 25 лв. разноски за исковото производство и сумата от 15 лв., представляваща разноски в производството по чатна жалба.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК иск с правно основание чл. 79, ал. 1 вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД, че Д. Х. М., ЕГН: ***** дължи на „М. А.“ ЕООД, ЕИК: ***** сумата от **300 лева**, представляваща платен и невъзстановен подлежащ на връщане депозит във връзка с прекратен договор за наем от 05.10.2020 г. на недвижим имот, **ведно със законната лихва** от 15.12.2020 г. до окончателното плащане, и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **0,83 лева**, представляваща обезщетение за забава за периода 05.12.2020 г. – 14.12.2020 г., за които вземания е издадена заповед за изпълнение от 12.10.2021 г. по ч.гр.д. № 63087/2020 г. по описа на Софийски районен съд, 160 състав.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. Х. М., ЕГН: ***** срещу „М. А.“ ЕООД, ЕИК: ***** осъдителен иск с правно основание чл. 82, предл. 2 ЗЗД за сумата от **450 лева**, представляваща обезщетение за пропуснати ползи, съизмерими с несъбрани за имота три месечни наемни вноски за периода от 05.10.2020 г. до 05.01.2021 г., ведно със законната лихва от 12.12.2022 г. до окончателното плащане.

ОСЪЖДА Д. Х. М., ЕГН: ***** да заплати на „М. А.“ ЕООД, ЕИК: ***** сумата от **325 лева**, представляваща разноски за заповедното производство, и сумата от **25 лв.**, представляваща разноски за исковото

производство, както и сумата от **15 лв.**, представляваща разноси в производството по чатна жалба.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в 2 – седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____