

РЕШЕНИЕ

№ 9661

гр. С, 07.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА АС. БОЖКОВА
като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело
№ 20211110133423 по описа за 2021 година

П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ..., чрез адв. М. Ш., със съдебен адрес: гр. С, ул. К ..., сутерен е предявил срещу „У“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. Б ... А, вх. Г осъдителни иски за следното:

Иска се съдът да осъди ответника да заплати на ищеца сума в общ размер на 1841, 21 лв., от които: 1345, 57 лв. – главница, представляваща заплатена от ищеца гаранционна сума, подлежаща на връщане, ведно със законната лихва от предявяване на иска – 11.06.2021г. до изплащането ѝ; 78,12 лв. – законна лихва за забава върху гаранционната сума, за периода от 15.11.2020г. до датата на исковата молба; 390 лв. – главница, представляваща заплатена годишна такса от ищеца, ведно със законната лихва от предявяване на иска – 11.06.2021г. до изплащането ѝ и 27, 52 лв. – законна лихва за забава върху втората главница, за периода от 01.10.2020г. до датата на исковата молба. Иска се присъждане на сторените по делото разноси.

Ответникът е получил исковата молба и е депозирал отговор, с който излага съображения за недопустимост на иска, алтернативно за неговата неоснователност.

Предявеният иск за сумата в размер на 1345, 57 лв. е с правна квалификация по чл. 79, ал.1 от ЗЗД, във вр. с чл. 231, ал.2 от ЗЗД и чл. 228 от ЗЗД.

Предявеният иск за сумата в размер на 390 лв. е с правна квалификация по чл. 55, ал.1, пр.3 от ЗЗД, във връзка с чл. 228 от ЗЗД.

Исковите за присъждане на законна лихва за забава са по чл. 86, ал.1 от ЗЗД.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства, съдът установи следното във

фактическо и правно отношение:

На 28.09.2015г. между П. И. М. в качеството му на наемател и „У“ ООД в качеството му на наемодател е сключен договор за наем за следния недвижим имот: апартамент 10, находящ се в гр. С, бул. С № ..., на ет. 4 с площ от 94, 10 кв.м. Съгласно чл. 26 от договора, неговият срок е до 01.10.2016г., считано от 01.10.2015г. Според чл. 27 договора за наем се прекратява при наличието на една от следните хипотези: с изтичане на срока му; с предоставяне на 1-месечно предизвестие за прекратяване от едната страна до другата; с предоставяне на 1-седмично предизвестие за прекратяване от наемодателя към наемателя в случай на неплащане в срок на задълженията по чл. 13 от договора и/или неизпълнение на други задължения на наемателя във връзка с ползването на имота. Член 27 от договора съдържа и други уговорки във връзка с прекратяване на договорните отношения между страните, свързани с неизпълнение на задължения на наемателя, но за наличието на такива хипотези по делото не се твърди съответно не следва да бъдат цитирани клаузите, които ги регламентират. Имотът е предаден на наемателя с приемо-предавателен протокол на 30.09.2015г. Актуалната месечна наемна цена по договора, считано от 01.10.2018г. и към датата на прекратяването му е 780 лв., и е договорена със споразумение, сключено на 20.08.2018г.

Със споразумение към процесния договор за наем, сключено на 10.08.2020г. между същите страни, те са уговорили помежду си, че считано от 01.10.2020г. срока на договора се удължава с 12 месеца или за периода от 01.10.2020г. до 30.09.2021г. Наемателят се е задължил в срок до 01.10.2020г. да заплати на „У“ ЕООД годишна такса в размер на 390 лв. Страните са договорили всички останали клаузи от договора за наем, сключен на 28.09.2015г., да останат непроменени.

На 28.09.2020г. наемателят П. М. е отправил 1-месечно предизвестие за прекратяване на договора за наем, с което уведомява наемодателя, че прекратява договора за наем като отправя едномесечно писмено предизвестие за прекратяването му съгласно чл. 27, б. „б“. Предизвестие е отправено за периода от 01.10.2020г. до 31.10.2020г. С предизвестие наемателят е уведомил наемодателя, че в срок до 12 часа на 31.10.2020г. ще предаде държането на имота с приемо-предавателен протокол. Записал е, че е запознат, че отправяйки това предизвестие нарушава чл. 24.2 от договора за наем и дължи неустойка в размер на един месечен наем. Също така се е ангажирал да организира извънреден отчет за негова сметка от всички комунални дружества.

Не се спори между страните, че в изпълнение на чл. 20 от договора за наем при сключването му ищецът е предоставил на ответника „гаранционна сума“ в размер на 1400 лв., която да служи като обезпечение за последният в случай, че наемателят наруши задълженията си по договора, които е поел в това качество. Дружеството е имало право и е държало тази сума през целия срок на действие на договора. Не се спори също така, че уговорената със споразумението от 10.08.2020г. годишна такса в размер на 390 лв. е платена от ищеца.

От приемо-предавателния протокол, подписан между наемателя и наемодателя на

30.09.2015г., т.ІІІ особености, се установява, че отдаденият по наем апартамент е предаден на ищеца във вид, който е годен за живеене, с работещи уреди, но същият е имал нужда от освежаване, кожата на дивана е била с дефекти, матраците на единичните легла са били за обличане.

От приемо-предавателния протокол, съставен при напускане на имота на 31.10.2020г. се установява, че: таксите към етажната собственост са платени от наемателят, имотът се нуждае от почистване, извънредните отчети към комуналните дружества са направени. В този протокол е описано и следното друго състояние на имота: коридор – изцапан латекс, наранена стена, счупена врата на шкаф, изцапан латекс и наранена стена в перално помещение, липсва ринг на брава на интериорна врата, в кухненски бокс и хол – изцапан латекс, пукнатини на таван, раздути горни и долни шкафове, раздути плотове до умивалник и до фурна, аспиратор не може да се включи, фурна не може да се включи, развити крака на маса, изцапана дамаска на диван, скъсани щори, развалени плочки на тераса, счупени стъкла на перила, изцапан скъсан матрак, на тоалетна раздута врата и каса, липсва вентил на лира, теч от кран на тоалетната.

По делото като свидетели са разпитани: сестрата на ищеца – З М.а, Г. В. – служител на ответника, който през по-голяма част от срока на договора до прекратяването му е отговарял за отдадения под наем процесен имот, Н. Н., който въз основа на договор с ответника извършва поддръжка и ремонт на жилищата, които ответникът отдава под наем.

От разпита на свидетелката М.а се установява, че тя е била запозната със състоянието на апартамент № 10, находящ се в гр. С, на бул. „С“ № ..., ет. 4 в момента на наемането му от нейния брат. Според свидетелката в апартаментата е имало следи от предишни наематели, имало захабявания и зацапвания по мебелите и по стените, макар сградата да е била сравнително нова. Тя помагала на брат си за почистването - на подовите настилки, на банята, на прозорците и др. Според свидетелката брат ѝ напуснал апартаментата на 29-ти или 30-ти октомври 2020г. Тогава тя помагала за почистването на кухнята, но не дава показания дали уредите там са работели, защото не е пускала всеки уред поотделно. Свидетелката дава показания, че в кухненския бокс имало леко раздути шкафчета, които обаче били раздути и при настаняването.

Свидетелят В. е приел имота от ищеца при прекратяване на договора. Според този свидетел състоянието на жилището не отговаряло на състоянието, което е било при приемането от страна на наемателя. Имало е скъсани и изцапани щори, на терасата имало счупени стъклени парапети, разлепени плочки, раздути плотове и шкафове на кухня. Имотът бил за почистване и имал неработеща микровълнова печка. Според показанията на този свидетел, ищецът проверил записаните в протокола констатации и го подписал без възражения.

Свидетелят Н. дава показания за наличие на договор за поддръжка и ремонт на жилища, отдавани под наем от „У“, както и че на процесния имот ремонта е направен от неговата фирма. Според този свидетел в кухнята имало плотове, вратички и шкафчета за ремонт.

Имало врати за ремонт на терасата, имало стъкла за подмяна и отлепени плочки, а щорите в целия апартамент били негодни за употреба. Според свидетелят неговата фирма работи на най-ниски цени, но тъй като трябва да се работи бързо, най-ниската цена не винаги е постижима. Свидетелят Н. твърди, че след заявката на „У“, която е била направена в началото на м. ноември 2020г., в рамките на 1-2 дни отишъл в процесното жилище. Там констатирал разлепени плочки на терасата. За тях дава показания, че разлепването може да е последица както от влизане на вода през фугата и слягането на сградата, тъй като терасата е открита, със стъклен парапет от около 90 см, така и от човешки действия. Този свидетел дава показания за начина, по който е извършил ремонта и свидетелства за минимална надценка на стоките, които е препродал за целите на ремонта, например на матраците.

Въз основа на тази фактическа обстановка ищецът счита, че на осн. чл. 25, ал.1 от договора за наем ответникът е следвало да му възстанови гаранционната сума от 1400 лв. по банков път, в 3- дневен срок от следващото отчитане на консумативните разходи за имота. Въпреки това, „У“ не е изпълнило това задължение и не е върнало обратно остатъка от гаранционната сума след приспадане на разходите за консумативи /ел.енергия, вода, парно, газ и др./ в размер на 1345, 57 лв. Задържал е и годишната такса от 390 лв., която също счита, че му се дължи.

Ответникът не оспорва сключването на процесния договор за наем, предаването на сумата от 1400 лв., която да служи като обезпечение за заплащане на консумативни разходи и евентуално за обезщетение за нанесени щети по имота. Ответникът твърди, че действието на договора за наем е прекратено на 31.10.2020г., когато е изтекло отправеното от наемателя едномесечно предизвестие и имота е върнат на наемодателя с подписан приемо-предавателен протокол, който бил подписан от ищеца без възражения. Ответникът твърди още, че в изпълнение на чл. 24, ал.2 от договора за наем, от сумата от 1400 лв. е удържал размера на един месечен наем от 780 лв. и, че това е предвидена в договора неустойка за предсрочно прекратяване на договора по вина на наемателя. От остатъка в размер на 620 лв. ответникът твърди, че е заплатил неплатени консумативни разходи за ползването на имота в общ размер на 262, 41 лв., от които: 23,72 лв. за заплатена ел. енергия по ф..../09.10.2020 г. на Ч България АД; 30,71 лв. за заплатена ел. енергия по ф...../10.11.2020 г. на Ч България АД; 8,81 лв. за заплатена газ по ф./30.09.2020 г. към О /О М АД/; 43,17 лв. за заплатена газ по ф. .../31.10.2020 към О /О М АД/ и 156 лв., разходи за почистване по фактура № .../18.11.2020 г. от К ЕООД. Със сума в размер на 357, 59 лв. твърди, че са заплатени извършени ремонтни дейности. Ответникът твърди още, че над гаранционната сума от 1400 лв. е направил разходи в размер на 1 958, 41 лв. Именно за тази сума в размер на 1958, 41 лв. твърди, че е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК и счита, че на това основание настоящото производство е недопустимо. Това твърдение е неоснователно, тъй като видно от изложеното, предмета на разглеждане на двете производства е различен.

При установеното във фактическо отношение съдът счита предявения иск за сумата в размер на 1345, 57 лв. за неоснователен, а предявения иск за сумата в размер на 390 лв. за

основателен. Исковете за присъждане на лихви за забава върху тези главници също счита за неоснователни, поради следното:

По силата на чл. 20 от договора за наем, сключен на 28.09.2015г., при подписването му наемателят е предал на наемодателя сума в размер на 1 400 лв., която да служи за обезпечение за наемодателят и същият да може да се удовлетвори с нея при неизпълнение на определени задължения от страна на наемателя. Тези хипотези са изброени в чл. 21 и чл. 22 от договора за наем, а именно: ако наемателят откаже да върне държането на имота в уговорения срок и/или предаде същия не в съответното за това състояние и/или заедно с нанесени върху него щети; при хипотезите на чл. 17; в случай, че не плати в срок един или повече месечни наема (освен в случаите, когато това е договорено между страните с Анекс към договора.); в случай, че прекрати договора без минимум един месец писмено предизвестие; в случай, че не заплати в срок консумативните разходи и такси, свързани с обикновеното ползване на имота; при хипотезата на чл. 4, ал.1; при хипотезата на чл. 19, ал.2, изречение трето.

Съгласно член 23 от договора, при извършване на някое от гореизброените нарушения от страна на наемателя, „У“ има право да задържи гаранционната сума или част от нея, която покрива претърпените загуби. При нанесени от наемателя щети върху имота и/или наличие на неплатени консумативни разходи, които надхвърлят размера на гаранционната сума, ответникът има право да задържи пълния ѝ размер и да търси обезщетение за горницата по общия ред.

Съгласно член 24, ал.1, в случай, че договора бъде прекратен извън реда предвиден в чл.27 букви „А“ и „Б“, неизправната страна дължи на ответната неустойка в размер на два месечни наема, платими при условията на чл.5 в тридневен срок. Ако неизправната страна е наемателят, неустойката се дължи на „У“.

По силата на чл. 24, ал.2 от договора, във всички случаи, когато той бъде прекратен по желание на наемателя или поради причини, за които наемателят е отговорен, преди изтичане на срока на договора, считано от влизането му в сила, същият дължи на „У“ неустойка в размер на един месечен наем, платим при условията на чл.5

Само в случай, че не е налице някоя от посочените по-горе хипотези на неизпълнение на договора за наем, по силата на чл. 25, ал.1 от същият, „У“ е длъжно да върне по банков път в банковата сметка на наемателя пълния размер на гаранционната сума в 3-дневен срок от следващото комунално отчитане.

Заплащането на годишната такса в размер на 390 лв. е въведено в споразумението към договора за наем от 10.08.2020г. Ответникът твърди, че тя се дължи по силата на това споразумение и се заплаща за управление на имота при договорените с договора за наем условия и същата не е обвързана с условията на периодичност или със срока на действие на договора.

По делото по безспорен начин се установи, че сумата от 1400 лв., дадена от наемателят на наемодателя е с гаранционен характер и по силата на чл. 21 от договора наемодателят има

право да се удовлетвори от нея при неизпълнение на определени задължения на наемателя. Последният е бил наясно със съдържанието на тези клаузи от договора, затова и в исковата молба изразява становище, че от тази сума следва да се удържи сума в общ размер на 54, 43 лв., представляваща стойност за заплатена от наемодателят стойност на електрическа енергия, изразходвана по време на действие на договора, за която са издадени: фактура № .../09.10.2020г. на стойност 23, 72 лв., обективирана в разписка за извършено плащане № ***** и фактура № .../10.11.2020г. на стойност 30, 71 лв., обективирана в разписка № *****. От гаранционната сума в размер на 1400 лв., ответникът правилно е удържал сума в размер на един месечен наем от 780 лв., тъй като това следва от приетото от страните по договора за наем в чл. 24, ал.2, съгласно който във всички случаи, когато договора бъде прекратен по желание на наемателя и преди изтичане на срока на договора, какъвто е и настоящия случай, наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на един месечен наем. След като от гаранционната сума в размер на 1400 лв. се приспадат посочените по-горе от 54, 43 лв. и 780 лв., остават 565, 57 лв. От тях следва да се приспадне и сумата от 357, 59 лв., която е част от платената от наемодателя сума в общ размер от 2316 лв. за извършени ремонтни дейности в имота съгласно количествено-стойностна сметка и фактура № .../12.11.2020г., издадени от фирмата извършила ремонта – „Х“ ЕООД. Разходите в размер на 357, 59 лв., които са платени с тази сума са свързани с обикновеното ползване на наетия имот. В този смисъл е разпоредбата на чл. 231, ал.1 от ЗЗД, съгласно която дребните поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновено употребление, като замърсяване на стени в помещенията, разяждане на кранове, на брави, запушване на комини и други такива, са за сметка на наемателя. С приемо-предавателния протокол от 31.10.2020г. и с количествено-стойностната сметка и фактура № .../12.11.2020г., двете издадени от „Х“ ЕООД, както и от показанията на управителят й Н. Н. разпитан като свидетел в съдебно заседание се установи, че сумата от 357, 59 лв., която ответникът твърди, че е удържана от сумата от 1400 лв., е дадена от него именно за отстраняване на дребни поправки, които следва да се отстранят от ищеца по силата на чл. 231, ал.1 от ЗЗД. Дължима от ищеца като наемател на процесния имот е и сумата в размер на 156 лв., платена от ответника за почистване на имота след освобождаването му, съгласно фактура № .../18.11.2020г., издадена на „У“ ЕООД от „К“ ЕООД, тъй като видно от приемо-предавателния протокол, подписан и от двете страни по прекратения договор на 31.10.2020г., апартаментът се е нуждаел от почистване. Не е основателно възражението на ищеца, че сума в общ размер на 51, 98 лв., от които: 8, 81лв. за платена газ по фактура №/30.09.2020г. и 43, 17 лв. за платена газ по фактура № .../31.10.2020г., издадени от О АД не следва да се плаща от него, тъй като видно от фактурите, те са издадени за газоснабдяването на друг, съседен имот, но видно от кореспонденцията, водена с О М АД абонатният номер на името на собственика на процесния апартамент е само един, номера на СТИ е само един, а изписването на друг административен адрес: бул. С № ... е грешка. Затова съдът приема, че процесните суми платени за газ са за процесния имот. Следователно видно от гореизложеното, наемодателят законосъобразно е удържал от наемателя внесената от него при подписване на договора гаранционна сума в размер на 1400 лв. Недължимостта на тази главница обуславя и

недължимостта на претендираната законна лихва за забава върху нея за времето от 15.11.2020г. до датата на предявяване на иска – 11.06.2021г. в размер на 78, 12 лв. Тези искове следва да се отхвърлят като неоснователни. Не е налице хипотезата на чл. 231, ал.2 от ЗЗД, при която са налице вреди, извън посочените по ал.1, които да са за сметка на наемодателя.

Видно от споразумението от 10.08.2020г. сумата от 390 лв. е платена от наемателят като годишна такса, а видно от отговора на ответника – за управление на имота. Относно предназначението на тази сума и причината за събирането ѝ от наемателя между него и наемодателя няма постигнати никакви договорки, обективирани в договорни клаузи. Реално липсва регламентация в договорните отношения между страните относно същността и предназначението за заплащане на тази сума. И тъй като таксата е годишна, а предизвестие за прекратяване на договора е отправено на 28.09.2020г. - няколко дни преди датата на изтичане на срока му на 31.09.2020г. заплатената сума от 390 лв. трябва да се върне на ищеца като дадена от него на отпаднало основание по смисъла на чл. 55, ал.1, пр.3 от ЗЗД. Искането за заплащане на законна лихва за забава в размер на 27, 52 лв. върху тази сума за периода от 01.10.2020г. до датата на предявяване на иска – 11.06.2021г. е неоснователен, защото съгласно чл. 84, ал.2 от ЗЗД, когато няма определен ден за изпълнение, длъжникът изпада в забава, след като бъде поканен от кредитора, а това в разглеждания казус е датата на предявяване на иска.

При този изход на спора разноски се дължат и на двете страни. Пълномощникът на ищеца представя списък по чл. 80 от ГПК за сума в общ размер на 443, 65 лв., от които: 370 лв. платено адвокатско възнаграждение и 73, 65 лв. платена държавна такса. Пълномощникът на ответника иска заплащане на адвокатско възнаграждение в размер на 630 лв., за което също представя доказателства, че му е платено от страната. Пълномощникът на ищеца е възразил относно този размер на адвокатското възнаграждение, тъй като счита същото за прекомерно. Възражението е основателно, тъй като видно както от договора за правна помощ и съдействие от 17.12.2021г., така и от фактура № 91/17.12.2021г., договорното възнаграждение е уговорено и платено при действието на чл. 7, ал.2 от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждение в редакцията от ДВ, бр. 68 от 2020г. Поради неголямата правна и фактическа сложност на делото и с оглед на направеното възражение, при изчисляване на дължимите на ответника разноски следва да се има предвид сума близка минимално установения размер от 358, 88 лв., съгласно чл. 7, ал.2, т.2 от посочената Наредба или следва да се определи сума в размер на 370 лв. При това положение на осн. чл. 78, ал.1 от ГПК на ищеца се дължат разноски в размер на 93,97 лв., а на ответника на осн. чл. 78, ал.3 от ГПК се дължат разноски в размер на 291, 62 лв.

По предявените по делото искове се дължи държавна такса в общ размер на 100 лв., но ищецът е представил доказателства за платена държавна такса в размер на 73, 65 лв., поради което с решението следва да бъде осъден да доплати по сметка на Софийския районен съд още 26, 35 лв.

Воден от горното, доказателствата по делото и на осн. чл. 79, ал.1 от ЗЗД, във вр. с чл.

231, ал.2 от ЗЗД и чл. 228 от ЗЗД и чл. 55, ал.1, пр.3 от ЗЗД, във връзка с чл. 228 от ЗЗД и чл. 86, ал.1 от ЗЗД, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „У“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. Б ... А, вх. Г ДА ПЛАТИ на П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ..., представляван по делото от адв. М. Ш., със съдебен адрес: гр. С, ул. К ..., сутерен сума в размер на 390 лв. – главница, представляваща заплатена годишна такса от П. И. М., съгласно споразумение от 10.08.2020г. към договор за наем от 01.10.2015г., сключен между тези страни, ведно със законната лихва от предявяване на иска – 11.06.2021г. до изплащането ѝ, а иска за сума в размер на 27, 52 лв. – законна лихва за забава върху тази главница, за периода от 01.10.2020г. до 11.06.2021г. - дата на предявяване на иска, ОТХВЪРЛЯ като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иска, предявен от П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ..., представляван по делото от адв. М. Ш., със съдебен адрес: гр. С, ул. К ..., сутерен срещу „У“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. Б ... А, вх. Г за сума в размер на 1345, 57 лв. – главница, представляваща заплатена от П. И. М. гаранционна сума, съгласно договор за наем от 01.10.2015г., ведно със законната лихва от предявяване на иска – 11.06.2021г. до изплащането ѝ, както и иска за сума в размер на 78,12 лв. – законна лихва за забава върху гаранционната сума, за периода от 15.11.2020г. до датата на исковата молба – 11.06.2021г.

ОСЪЖДА „У“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. Б ... А, вх. Г да заплати на П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ... сторени по делото разноси в размер на 93,97 лв.

ОСЪЖДА П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ... да заплати на „У“ ЕООД с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С, бул. Б ... А, вх. Г сторени по делото разноси в размер на 291, 62 лв.

ОСЪЖДА П. И. М., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Б, общ. С, ул. Б ... да доплати на Софийски районен съд държавна такса в размер на 26, 35 лв.

Решението подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____