

РЕШЕНИЕ

№ 6411

гр. София, 13.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 168 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА

при участието на секретаря НАДЯ В. ЧЕРНЕВА
като разгледа докладваното от КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА Гражданско дело №
20211110133960 по описа за 2021 година

Производството е образувано въз основа на искова молба подадена от „А.Д.Ц.“ ООД срещу „Б.П.К.“ ЕООД и Д. Т. ГР., с която са предявени осъдителни искове с правна квалификация чл. 236, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сумата **1232,30 лева**, представляваща обезщетение за ползване на апартамент № 2, находящ се в АДРЕС, за периода от 01.02.2021 г. до 31.03.2021 г., на основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД сумата **1288,00 лева**, представляващи стойността на извършените ремонтни дейности по отстраняване на щети в процесния апартамент и монтиране на нови ключалки, сумата **52,73 лева**, представляваща разходи за ел. енергия в имота за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., сумата **147,06 лева**, представляваща разходи за топлинна енергия в имота за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., на основание чл. 235 ЗЗД сумата **135,00 лева**, разходи за почистване и поддръжка на общите части и асансьора в ЕС за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., ведно със законната лихва от 15.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумите.

Ищецът твърди, че на 01.02.2019 г. между него и „Б.П.К.“ ЕООД е сключен договор за наем със срок за две години до 01.02.2021 г. за ползване на имот, находящ се в АДРЕС, апартамент № 2, с наемна цена 450 евро с левова равностойност от 880 лева без ДДС, като вторият ответник- Д. Т. ГР., отговарял по договора за наем като гарант на „Б.П.К.“ ЕООД. Поддържа, че ответното дружество, в качеството си на наемател на процесния имот, уведомил ищеца, в качеството му на наемодател, че не желае да продължи срока на договора след изтичането му на 01.02.2021 г. Посочва, че на 06.02.2021 г. е извършен оглед на апартамента, за който е съставен приемо-предавателен протокол с подробно описание на констатираните щети. Навежда твърдения, че към момента на съставянето му наемателят не е освободил жилището от своите вещи и не е върнал ключовете от апартамента, пощенската кутия и входната врата. Посочва, че на 31.03.2021 г. е извършен повторен оглед в присъствието на упълномощено от ответниците лице, в резултат на което е съставен втори приемо-предавателен протокол и е изготвен снимков материал, отразяващ щетите в процесния имот. Поддържа, че от името на наемателя упълномощеното лице е дало съгласие наемодателят да изхвърли от жилището оставените от наемателя вещи, но не е изпълнило задължението да предаде ключовете за апартамента, входната врата и пощенската кутия. Посочва, че във връзка отстраняването на констатираните вреди в жилището е наел фирма за извършване на ремонтни дейности на обща стойност 1488 лева с ДДС, за която сума е издадена фактура № 0000000019/28.04.2021 г. Сменена била и ключалката на жилището, тъй

като ключовете останали в наемателя, за което е заплатена сума в размер на 48 лева. Поддържа, че ответното дружество не е изпълнило задължението си да заплати режийните разходи на наетия от като останали дължими суми за ел. и топлинна енергия, както и вноски към ЕС за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. Сочи, че след прекратяване на договора на 01.02.2021 г. ответникът не изнесъл всичките си вещи и не върнал ключовете за апартамента, поради което за периода до 31.03.2021 г. претендира заплащане на обезщетение предвид продължилото ползване на апартамента въпреки противопоставянето на наемодателя. Поддържа, че по отношение на обезщетението за ползване на имота е извършил извънсъдебно прихващане с депозита от 880 лева, предоставен от наемателя за обезпечаване на вземания за консумативи и щети по процесния апартамент, поради което претендира за сумата 1232,30 лева. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил общ отговор на исковата молба от двамата ответници, в който предявените искове са оспорени по основателност и размер. Навеждат твърдения, че е невъзможно да се установят причините за възникване на описаните в приемо-предавателния протокол вреди в процесния апартамент при липса на приложен снимков материал и оглед от вещо лице. Оспорват ответното дружество да е имало задължението да почисти и дезинфектира имота след освобождаването му. Оспорват момента на предаване на имота. Посочват се, че същото е освободено на 06.02.2021 г. и договорът е бил прекратен, за което ищцовото дружество е уведомено посредством имейл кореспонденция. В тази връзка считат, че не следва да се дължи обезщетение за ползване на имота за периода от 06.02.2021 г. до 31.03.2021 г. Навеждат твърдения, че увредените вещи в апартамента не са собственост на ответното дружество. Претендират разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Страните не спорят, а и се установява от представения договор за наем на недвижим имот от 01.02.2019 г. ,че ищецът в качеството си на наемодател е предоставил за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ апартамент №2, находящ се в АДРЕС, а ответникът „Б.П.К.“ ЕООД в качеството си на наемател е поел задължение да заплаща месечна наемна цена в размер на 540 евро с ДДС, платима авансово от 1-во до 5-о число на месеца, за който се дължи. Договорът е сключен за срок от две години, а именно до 01.02.2021 г. За състоянието и вида на имота към момента на предаването му е подписан между страните приемо – предавателен протокол, видно от който помещенията и мебелите в тях са предадени в изрядно състояние без каквито и да е повреди, наранявания и зацапвания, като част от обзавеждането е било ново и неупотребявано. Според чл. 5.6 от договора наемателят е длъжен след изтичане срока на договора да върне имота във вида, в който е приет според приемо – предавателния протокол като се отчита обичайното изхабяване с изплатени консумативни разходи (ел енергия, отопление, вода, кабелна телевизия, общите разходи на сградата). Не е спорно и видно от договора ответникът Д. Т. ГР. е подписал същия в качеството си на гарант за отговорностите на наемателя по него. Според чл. 3.4 от договора при подписването му наемателят заплаща безлихвен депозит в размер на 450 евро без ДДС, който ще се съхранява от наемодателя до изтичане срока на договора и ще бъде върнат в пълен размер в случай, че са изплатени консумативните разходи, евентуални щети по време на ползването на имота. Не е спорно по делото, че наемателет е заплатил сочения депозит при сключването на договора.

С изтичане срока на договора същият е прекратен като наемателят с писмо от 29.01.2021 г. е заявил, че не желае продължаване срока на договора независимо от предвидената в договора възможност за това, и е заявил готовност до края на следващата седмица да освободи жилището.

На 06.02.2021 г. е извършен оглед на имота в присъствието на свидетели, включително и сина на управителя на дружеството наемател като е изготвен приемо - предавателен протокол, в който е описано състоянието на помещенията и мебелите и е вписана забележка, че в имота са останали движими вещи на наемателя, а ключовете от

апартаментата не са предадени на наемодателя. Описани са и показанията на намиращите се в имота измервателни уреди за топла и студена вода, ел. енергия и топлоенергия.

При извършен повторен оглед на апартаментата на 31.03.2021 г. в присъствието и на упълномощен представител на ответниците отново е съставен приемо - предавателен – протокол, съдържащ констатираните повреди и увреждания в имота като и фотоснимки, приложение като веществени доказателства по делото. За наличните в имота лични вещи на наемателя е вписано изрично разрешение да бъдат изхвърлени. Пълномощникът на ответниците саморъчно е вписал в протокола, че ключовете за входната врата на жилището, за входната врата на вход А и за пощенската кутия не са предадени на наемодателя.

За извършените в имота ремонтни дейности, изразяващи се в ремонт и подмяна на откъртен ламинат на каси на вътрешните врати, смяна на счупен перваз, ремонт на водоустойчив шкаф в банята, и на откъртена страница на двукрилен гардероб, демонтаж, ремонт и монтаж на 4 броя плафониери, претапициране на подлакътници на диван, почистване и дезинфекция на апартаментата, почистване на керамичен плот и фурна, изхвърляне на вещи, товаро – разтоварна дейност и транспорт е представена фактура №19/28.04.2021 г. от „О.С.“ ЕООД, издадена на ищеца за сумата 1488 лева с ДДС, която е заплатена на 29.04.2021 г. видно от приобщения фискален бон.

Видно от фактура №2287/27.04.2021 г. и фискален бон към нея подмяната на патрона на входната врата на апартаментата и изработване на нов ключ на входната врата и тази на апартаментата възлиза на 48.00 лева.

Като доказателства по делото са приети копия на фискални бонове към фактури за заплатени от ищеца суми за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 за ел. енергия г. в общ размер 150.31 лева, за топлинна енергия в размер на 147.06 лева и 135.00 лева режийни разходи за ап.2, вх. А към ЕС, за което е приложена квитанция №125 от 31.03.2021 г.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, според което установените увреждания в имота, изразяващи се в наранени первази от ламинат на вратите на дневната, спалнята и банята, счупени и изкъртени от тавана, облицован с гипскартон, плафониери във входно антре, дневна и кухня, общо 6 броя, счупен подов перваз на настилка на дневната до балконската врата, изваден стъклодържател на вътрешна ламинирана врата, наранена облицовка на подлакътниците на дивана в дневната, спукан кухненски плот от кристалан зад котлона на печката, счупен механизъм на коша за отпадъци под мивката на кухнята, откъртена страница на гардероба в спалнята, раздут и отлепен ламинат на водоустойчив шкаф под мивка в банята, прогорена с цигара полица под огледалото на банята, са причинени вследствие на неправилна употреба от страна на обитателите на жилището, а именно- в резултат на целенасочено човешко действие, а не вследствие на неправилен монтаж или нормална експлоатация. Разпитан по реда на чл. 202 ГПК експертът посочи, че напукванията по подлакътниците на дивана се дължат на целенасочено човешко въздействие. По отношение на плафониерите посочва, че същите са леки и са били закрепени със специални дюбели за гипскартон и за да се отскубне е необходимо да се изтегли воло или неволно от човешка ръка. Спукването на кухненския плот обяснява с честото заливане с гореща течност или при силно нагриване. Установените увреждания на фурнира по первазите на вратите са вследствие надирание, а не отлепване. Раздуването на шкафа в банята обяснява с често обливане с вода. По отношение на страницата на гардероба посочва, че за да се откърти така е използвана човешка сила.

За установяване релевантни за делото обстоятелства са събрани гласни доказателства чрез разпита на свидетеля Ванина Димитрова Иванова - работила като брокер на недвижими имоти и посредник при сключване на договора за наем с между страните. Същата свидетелства, че е присъствала на предаването на имота на 06.02.2021 г., когато синът на управителя на ответното дружество е присъствал, но е отказал да подпише протокола за това, че има доста поражения в имота и тогава ключовете за апартаментата и входа не били предадени на наемодателя. Посочва, че тогава в жилището имало вещи на наемателя – куфари, дрехи, обувки, тоалетни принадлежности, кухненска посуда и хранителни продукти, било непочистено. Видяла откъртени первази на вратите, повредени щори, поражение на

шкафа в банята, изтръгнати и счупени плафониери, пукнат кухненски плот, откъртена страна на гардероба в спалнята. След неуспешен втори опит за предаване на имота едва на 31.03.2021 г. е изготвен приемо – предавателен протокол като състоянието на апартамента било същото като на 06.02.2021 г., вещите си били вътре, а ключовете не били върнати.

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

По иска по чл. 236, ал. 2 ЗЗД

За основателността на иска по чл. 236, ал.2 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, прекратено на 01.02.2021 г., че след прекратяването му ответникът е продължил да ползва имота, че ищецът се е противопоставил на ползването след прекратяването, както и размера на дължимото обезщетение, включително че има сключен договор за поръчителство с ответника Д. Т. ГР., с който последният обезпечава изпълнението на задълженията на ответното дружество по договора за наем. В тежест на ответника е да докаже, че владението на имота е предадено на 06.02.2021 г.

Установи се, че между страните е съществувало облигационно отношение по силата на сключен между тях договор за наем на недвижим имот от 01.02.2019 г. обезпечен с поръчителството на ответника Д.Г., чиито срок е изтекъл на 01.02.2021 г. Според разпоредбата на чл. 233 ЗЗД след изтичане срока на договора наемателят е длъжен да върне вещта. Задължението за връщане на вещта е на наемателя и подлежи на доказване от него, каквото в случая не беше проведено. Връщането на наетия имот по смисъла на чл. 233, ал. 1 ЗЗД не е просто изоставяне на същия или непосещаването му занапред, а акт предприет по инициатива на наемателя, който подлежи на доказване. Имотът е предаден, когато наемателят осигурява достъп до имота във вида му, в който имотът е бил към момента на сключване на договора – имотът трябва да е опразнен от вещи и друго имущество на наемателя и наемателят предава ключа за имота. Законът не предвижда това задължение да отпада, в случаите в които наемодателят има свой ключ за имота (Решение №77 от 08.04.2016 г. по гр.д. №5376/2015 г. на ВКС, Решение № 477 от 20.07.2010 г. на ВКС, Гражданска колегия, III отделение, по гр.д. № 1081 по описа за 2009). Установи се по делото, че към 31.03.2021 г. в имота не само са се намирали вещи на наемателя, въпреки задължението си да освободи жилището от същите, но и последният не е върнал ключовете за апартамента, за входа и за пощенската кутия, което обуславя извод, че наемателят е продължил да държи вещта.

Щом държането на вещта е продължило и след прекратяване на договора и то при противопоставяне от страна на наемодателя, в който смисъл следва да се тълкуват опитите за получаване държането върху имота, то последиците от държането са съизмерими със задълженията, поети с наемния договор – грижи за вещта, необходими разноски, консумативи и пр., а според чл. 236, ал. 2 ЗЗД се дължи и обезщетение съразмерно с наемната цена, която би могла да бъде получена за периода на продължилото държане (решение №227 от 07.01.2015 г. по т.д. №2482/2013 г. на ВКС, решение №325 от 28.04.2021 г. по гр.д. №498/2009 г. на ВКС). Това налага извода, че предпоставките на чл. 236, ал. 2 ЗЗД са налице и на ищеца следва да се заплати дължимото обезщетение за ползването на имота в размер на наемната цена за периода от 01.02.2021 г. до 31.03.2021 г., от която ищецът претендира сума в по-малък размер, предвид направеното извънсъдебно прихващане със заплатения при сключването на договора депозит от 450 евро без ДДС, за което наемателят също се е съгласил с изпратения на 06.02.2021 г. имейл, поради което исковата претенция за сумата 1232,30 лева следва да бъде уважена, доколкото същата не е погасена с направенот прихващане.

По иска по чл. 233, ал. 1 ЗЗД

За основателността на иска в тежест на ищеца е да докаже, че освен съществуването на валидно наемно правоотношение е предоставил спокойното ползване на наетия имот в състояние, което отговаря на ползването му, за което е нает, както и че през време на

ползването наемателят виновен е причинил щети в него. В тежест на ответника е да докаже, че вредите се дължат на причини, за които той не отговаря.

От приобщения приемо – предавателен протокол от 01.02.2019 г. се установява, че при сключването на договора наемодателят е предал имота и обзавеждането в него в изрядно състояние без каквито и да е повреди, наранявания и зацапвания, като част от обзавеждането е било ново и неупотребявано, в съответствие със задължението му по чл. 4.1 от договора. Наемателят, който е длъжен да ползва имота с грижата на добър стопанин (чл. 5.2 от договора), не е изпълнил задължението си като при предаване на имота на 31.03.2021 г. са констатирани множество нанесени по жилището и обзавеждането в него увреждания. В този смисъл са не само приобщения приемо – предавателен протокол от 31.03.2021 г. и изготвените и приобщени към него снимки, но и показанията на свидетеля Ванина Иванова, че имотът е върнат в много лошо състояние. От заключението на съдебно – техническата експертиза се установи, че констатираните увреждания в имота са причинени вследствие на неправилна употреба от страна на обитателите на жилището, а именно - в резултат на целенасочено човешко действие, а не вследствие на неправилен монтаж или нормална експлоатация. Отговорността на наемателя за вредите, причинени през време на ползването на вещта, почива на една презумция за виновен причиняване на същите от него, която презумция не бе оборена в процеса от ответниците, доказвайки че вредите се дължат на причина, за която не отговарят. Ето защо наемателят заедно с гаранта за неговите задължения следва да заплатят обезщетение за нанесените вреди, съизмеряващо се със заплатените от ищеца разноските за тяхната поправка, а именно сумата 1240.00 лева без ДДС, за което по делото е представен касов бон от 29.04.2021 г. към фактура № 0000000019 от 28.04.2021 г. на стойност 1488 лева с ДДС (1240 лева без ДДС), както и разходите за подмяна на патрона и изработване на нови ключове в размер на 48 лева. По повод възраженията на ответника, че се касае за щети вследствие на обикновено използване на имота, следва да се посочи, че и в този случай поправката на същите е за сметка на наемателя съгласно разпоредбата на чл. 231, ал.1 ЗЗД, включително и разходите за почистване и хигиена, каквито ищецът е сторил (решение №12240 от 20.10. 2009 г. Опо адм. Д. №4709/2009 г. на ВАС).

По иска по ч. 232, ал. 2 ЗЗД

По иска по чл. 232, ал. 2 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, размера на уговорената цена, както и размера на разноските /консумативи/ за ползването на имота. В тежест на ответника е да докаже, че е погасил задълженията си заплащане на консумативите и разходите за ЕС, за което не представи доказателства.

В съответствие с гореизложеното при установено продължаване на ползването на имота и след прекратяване на договора, независимо от противопоставянето на наемодателя, наемателят има задължения съизмерими със задълженията, поети с наемния договор, а именно да се грижи за вещта, да заплаща необходимите разноски и консумативи . Според чл. 5.3 от договора наемателят се задължава да заплаща отделно от наемната цена разходите за топлинна енергия, електроенергия, общи разходи на сградата и други. По делото са ангажирани категорични доказателства за направени консумативни разходи за топлинна енергия и електроенергия, както и за такси към ЕС за наетия имот за периода от 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г., както и че същите са заплатени от наемодателя. При приложение на неблагоприятните последици от правилата за разпределение на доказателствената тежест, настоящият състав приема, че са налице предпоставките за ангажиране на отговорността на ответната страна за заплащането на претендираните от ищеца суми, представляващи заплатени разходи за ел. енергия и за топлинна енергия в имота за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл. както и разходи за почистване и поддръжка на общите части и асансьора в ЕС за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл.

На ищеца следва да се присъди и законна лихва върху сумите , считано от 15.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумите.

По разноските:

При този изход на спора разноски се следват на ищеца. Ответниците следва да бъдат осъдени на основание чл. 78, ал. 1 ГПК да заплатят в полза на ищеца сторените в производството разноски за държавна такса- 114,20 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 700 лева, за който има приложен Договор за правна помощ от 09.06.2021 г., служещо за разписка за плащане в брой.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Б.П.К.“ ЕООД ЕИК ЕИК, със седалище и адрес на управление АДРЕС, и Д. Т. ГР., ЕГН *****, с постоянен адрес АДРЕС, **да заплатят солидарно** на „А.Д.Ц.“ ООД, ЕИК ЕИК, със седалище и адрес на управление АДРЕС, на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД сумата от **1232,30 лева**, представляваща обезщетение за ползване на апартамент № 2, находящ се в АДРЕС, за периода от 01.02.2021 г. до 31.03.2021 г., на основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД сумата **1288,00 лева**, представляващи стойността на извършените ремонтни дейности по отстраняване на щети в процесния апартамент и монтиране на нови ключалки, на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД сумата **52,73 лева**, представляваща разходи за ел. енергия в имота за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., сумата **147,06 лева**, представляваща разходи за топлинна енергия в имота за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., на основание чл. 235 ЗЗД сумата **135,00 лева**, представляващи разходи за почистване и поддръжка на общите части и асансьора в ЕС за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. вкл., ведно със законната лихва от 15.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумите,

ОСЪЖДА „Б.П.К.“ ЕООД, ЕИК ЕИК, със седалище и адрес на управление АДРЕС, и Д. Т. ГР., ЕГН *****, с постоянен адрес АДРЕС, **да заплатят** на „А.Д.Ц.“ ООД, ЕИК ЕИК, със седалище и адрес на управление АДРЕС, както и на основание чл. 78, ал. 1 ЗЗД сумата **814,20 лева**, представляваща разноски за производството.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____