

# РЕШЕНИЕ

№ 6593

гр. София, 27.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 168 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и седми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА

при участието на секретаря НАДЯ В. ЧЕРНЕВА  
като разгледа докладваното от КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА Гражданско дело № 20211110158416 по описа за 2021 година

Предявени са установителни искове от „Ф.Х.“ ООД, с правна квалификация чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 92 и чл. 86 ЗЗД за признаване за установено между страните, че ответниците С. А. Е. и М. А. Е. дължат солидарно на ищеца сумата **3916,60 лв.**, представляваща възнаграждение по договор за наем от 12.06.2018 г. и Анекс от 12.11.2018 г. към него с нотариална заверка на подписите за месец октомври и месец ноември 2019 г., ведно със законна лихва от 24.02.2020 г. до изплащане на вземането, сумата **2329,39 лв.** представляваща комунални разходи, сумата **437,84 лв.** такса битови отпадъци за 2019 г. за имота, сумата **2852,58 лв.**, обезщетение за имуществени вреди, нанесени върху имота, сумата **4504,09 лв.** неустойка за забавено плащане, сумата **39,85 лв.** лихва, за които суми има издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. №10141/2020 г. по описа на СРС, 168 състав.

Ищецът твърди, че на 25.04.2018 г. с ответниците е сключил договор за наем, съгласно който ищецът, в качеството си на наемодател, предоставил на ответниците, в качеството им на наемодатели, за временно и възмездно ползване жилищен имот- Апартамент №2, находящ се в гр. София, АДРЕС, за което е съставен приемо-предавателен протокол, съдържащ състоянието на имота. Посочва се, че на 12.06.2018 г. между ищеца и ответницата М. А. Е. е сключен договор за наем с нотариално заверени подписи, с оглед удостоверяване адреса на наемателите, като е определен срок на договора до 12.06.2019 г., както и че в наетия имот щели да живеят и други пет лица освен ответницата. Поддържа се, че на 12.11.2018 г. е сключен анекс към договора за наем от 12.06.2018 г. с нотариална заверка на подписите, с който срокът на договора е удължен до 01.12.2019 г. Навеждат се твърдения, че на 30.11.2019 г. е съставен протокол - опис в присъствието на двама свидетели - М. В., упълномощена от наемателите, и П.П.. В изготвения протокол са вписани установените в имота вреди, а именно липсващ хладилник, скъсани и надраскани повърхности, липсваща мазилка по стените, повредени и счупени вещи, замърсяване на стени и вещи, счупване на брави и мебели, за които е изготвен и снимков материал. Ищецът поддържа, че повредите се дължат вследствие на обикновеното употребление на имота, както и са причинени виновно от наемателите, поради което ответниците отговарят за отстраняването им. Посочва, че стойността на закупен нов хладилник и поправката на всички нанесени в имота щети

възлиза на сумата 2852,58 лева. При прекратяване на договора на 01.12.2019 г. с изтичане срока на същия останали незаплатени наемните вноски за месец октомври и ноември 2019 г. в общ размер на 2000 евро. Сочи, че е поканил ответниците да изпълнят задълженията, но с оглед тяхното неизпълнение ищецът им начислил неустойка в размер на 2300 евро. Поддържа, че обстоятелството дали наемателят ползва реално вещта е ирелевантно за задължението му за заплащане на дължимия месечен наем. Ищецът твърди, че ответниците не са заплатили и използваната от тях топлинна енергия и вода в имота възлизащи на сумата 2369.24 лева, както и дължимите такси „битов отпадък“, като за последната е имало изрична клауза в договора за наем, че наемателите следвало да погасяват и възникналите задължения спрямо общинската администрация. Моли за уважаване на предявените искове, като претендира присъждане на разноски.

Ответниците са депозирали общ отговор на исковата молба, чрез адв. В. Д., с който оспорват предявените искове както по допустимост, така и по основателност. Посочва се, че ответникът С. Е. не е подписал анекса от 12.11.2018 г., с който е договорено срокът на договорът за наем да се удължи до 01.12.2019 г. Не оспорват, че е подписан протокол-опис към датата на сключване на договора от 25.04.2018 г., но твърдят, че този договор е прекратен с подписването на нов такъв на 12.06.2018 г., за който не е съставен протокол-опис за състоянието на имота. Оспорват се твърденията на ищеца относно датата на прекратяване на наемния договор, като се поддържа, че последният е прекратен в края на месец септември 2019 г. Твърдят, че апартаментът е освободен в края на месец септември 2019 г., като тогава са върнати и ключовете от него на наемодателя, който не е имал никакви възражения относно състоянието му, в присъствието на свидетел, поради което се оспорва ответниците да дължат наемната цена месец октомври и ноември 2019 г. Поддържат, че към момента на предаването на имота обратно на наемодателя са заплатили всички битови сметки. Оспорват да се дължи заплащането на режийни разходи за месец октомври и ноември 2019 г. Заявяват, че не са били уведомени за среща на 30.11.2019 г., включително оспорват да са присъствали техни доверители по време на съставянето на твърдения от ищеца опис. Оспорват претенцията за неустойка и по основание, и по размер като прекомерна, неотговаряща на договореното в чл. 2.4 от договора за наем. Твърдят, че подмяната на хладилника следвало да се поеме от наемодателя, тъй като разходите за същата не представлявали необходими разноски във връзка поддръжката на наемното жилище. Оспорват и да дължат разноските по ремонта на повредата със СОР системата, тъй като същата не се характеризирала като „дребна поправка“. Считат за недоказани по основание и размер твърденията в исковата молба замърсявания и вреди по мебелите и стените на апартаментата, за които поддържат, че са вследствие на обичайното изхабяване при ежедневна употреба. Оспорва се да е била включена уговорка за заплащане на такса битов отпадък от страна на ответниците. Твърдят, че е уговорен 15-дневен срок след прекратяване на договора, в който ищецът като наемодател следвало да възстанови платения от ответниците депозит в размер на 1000 евро. При прекратяване на договора на 30.09.2019 г. и а след това наемодателят не е върнал заплатения депозит, с оглед което е бил поканен да го стори с нотариална покана, връчена на 17.02.2020 г., но плащане не последвало. При тези данни правят възражение за прихващане на вземанията на ищеца с тяхно вземане в размер на 1000 евро, подлежащ на връщане депозит по чл. 2.5 от договора за наем. Молят за отхвърляне на исковете и претендират присъждане на 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 25.04.2018 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 ответниците С. А. Е. и М. А. Е. в качеството си на наематели са поели задължение да заплащат месечна наемна цена в размер на 1000 евро, платима в евро или левовата им равностойност, съгласно фиксирания курс на БНБ в срок до 20-то число на

съответния месец в брой или по банков път на посочена в договора банкова сметка. При забавяне на плащането наемателят дължи неустойка за забава в размер на 0,5% от дължимата сума за всеки просрочен ден, но за не повече от тридесет дни. При сключването на договора страните са се съгласили, че наемателят внася депозит равен на наемната цена за един месец. Не е спорно по делото, че наемателите са заплатили сочения депозит при сключването на договора. Договорът е сключен за срок до 25.04.2019 г. Според т. 3 от договора същият се прекратява с изтичане на срока, автоматично преди изтичане на срока в случай, че наемателят забави плащането на наемна вноска повече от един месец от датата на падежа или едностранно с двумесечно предизвестие, но след изтичане на шест месеца от влизане в сила на договора. За състоянието и вида на имота към момента на предаването му е подписан между страните протокол – опис на 25.04.2018 г., видно от който помещенията и мебелите в тях са предадени в изрядно състояние без каквито и да е повреди, наранявания и зацапвания, като са направени и снимки към него. Според т. 5 от договора наемателят е длъжен да плаща в срок уговорените месечни наемни вноски, да освободи и върне имота след прекратяване на договора, да заплаща всички разходи свързвани с ползването на имота, които включват, но не се ограничават до вода, ел. енергия, топлоенергия, телефон и др., да ползва имота с грижата на добър стопанин и да го върне в добро състояние след прекратяване на договора на база съставен приемо – предавателен протокол.

За безспорно между страните е отделено и обстоятелството, че на 12.06.2018 г. между ищеца и М. А. Е. е сключен договор за наем с нотариално заверени подписи, имащ за обект същия недвижим имот, при месечна наемна цена от 1000 евро, платима в евро или левовата им равностойност, съгласно фиксирания курс на БНБ в срок до 20-то число на съответния месец в брой или по банков път на посочена в договора банкова сметка. Срокът на договора е определен до 12.06.2019 г. В т.1.3 на договора страните са се съгласили, че в имота ще живеят и изброените 5 лица, сред които и С. А. Е.. Останалите клаузи на договора, респ. правата и задълженията на страните по него са идентични с тези в сключения на 25.04.2018 г. договор за наем. С Анекс с нотариална заверка на подписите към договора за наем от 12.06.2018 г., подписан между ищеца и М. А. Е. срокът на договора от 12.06.2018 г. е удължен до 01.12.2019 г.

По делото е приобщен протокол – опис от 30.11.2019 г. съставен от представител на собственика в присъствието на двама свидетели – П.Ц.П. – брокер от страна на наемодателя и М. Ю. В. – брокер от страна на наемателите, в който са описани констатираните щети по обзавеждането, стените и уредите в имота и гаража към него. Вписано е, че ключовете на наемодателя не сработват и входната вратата не се отваря, както и че охранителната инсталацията е за диагностика и смяна.

Като доказателства по делото са приобщени фактура №4300024967/12.09.2019 г. издадена от „СОТ- Сигнално охранителна техника“ ЕООД на „Ф.Х.“ ЕООД за предоставени стоки и услуги на обща стойност 132,00 лева, както и фактура №2260100198/24.08.2019 г. , издадена от магазин „ЮСК“ на „Ф.Х.“ ЕООД за стоки на обща стойност 601,28 лева.

Видно от справка от „Топлофикация София“ ЕАД за абонатен № 431947 на обявените дати през 2019 г. отчети не са правени поради неосигурен достъп до имота, поради което е начислена ТЕ въз основа на служебен отчет. На 13.09.2019 г. е направен допълнителен отчет и е изготвена корекция на изравнителната сметка като са останали за плащане 1624,26 лева. Описани са и направените плащания по банков път за периода 25.04.2018 г. – 01.12.2019 г.. Приобщени са и копия на фактури за м.08.2019 г., м. 09. 2019 г. и м. 10.2019 г. от „Топлофикация София“ ЕАД и дебитни и кредитни известия.

Съгласно писмо на Столична община дължимата ТБО за 2019 г. е 439,28 лева. И е заплатена на 12.12.2019 г. ведно с лихвите за просрочие.

Страните не спорят, че с нотариална покана, връчена на ищеца на 17.02.2020 г. ответниците са поискали възстановяване на внесения по договора депозит в размер на 1000 евро, за което ищецът е изпратил отговор, с който е отказал връщането поради прихващане със съществуващи задължения на наемателите

Видно заявление за прекратяване от 30.09.2019 г. по договор за предоставяне на електросъобщителна услуга от 28.08.2018 г. на адрес: АДРЕС, ответникът С. А. Е. е поискал прекратяване предоставянето на ползваните услуги поради смяна на адреса извън покритието на оператора.

По делото е прието копие на платежно нареждане от 20.09.2019 г. за сумата 1956,00 лева с основание за внасяне „наем“ и наредител С. А. Е., както и 12 броя фискални бонове за заплатени на 23.08.2019 г. суми в полза на „Топлофикация София“ ЕАД на обща стойност 1046,94 лева, по фактури, издадени в периода м. 02.2019 г. – м.07.2019 г., вносни бележки в полза на „Топлофикация София“ ЕАД от 23.02.2019 г. за сумата 310,82 лева с основание фактура №0099225985 за абонатен №431947 и от 28.02.2019 г. за сумата 233,49 лева за абонатен №431947.

Като доказателства по делото са приети и договор за наем от 25.09.2019 г., сключен между „Ас Асете“ ООД в качеството му на наемодател и С. А. Е. и М. А. Е. в качеството им на наематели, справка от МВР – СДВР, отдел Български документи за самоличност и от МВР Дирекция „Миграция“, както и копие на извадки от електронна кореспонденция.

За установяване релевантни за делото обстоятелства са събрани гласни доказателства чрез разпита на свидетеля П.Ц.П. - работила като брокер на недвижими имоти и посредник при сключване на договора за наем с между страните на 25.04.2018 г. Същата свидетелства, че е присъствала на предаването на имота на 25.04.2018 г., който е бил в добро състояние от предишния наемател, но собственика преди да го отдаде на ответниците е направила освежаване и поддръжка. Имотът е отдаден в отлично състояние, напълно обзаведен и оборудван – в дневната с ТВ секция и телевизор, холна маса, диван, тапезна маса с б стола, напълно обзаведена кухня с хладилник за вино и хладилник с голям фризер, фурна, котлони, абсорбатор, завеси. Разказва, че по време действието на договора С. закъснявал с наема, не плащал комуналните сметки, бил им спрял тока, не плащал на домоуправителите, сметките за вода, за което постоянно бил подсещан от неговия брокер. Натрупали се задължения, за което наемателите били уведомявани няколко пъти. Поради необходимостта от декларации за гражданство, трябвало да се удостовери че живеят на този адрес, поради което бил подписан нов договор за наем. През месец ноември 2019 г. собственичката на имота била притеснена, че наемателите са си тръгнали и са оставили ключовете в салон на първия етаж в блока. Свидетелката заедно с брокера на ответника и наемодателя веднага отишли в апартамента, но ключовете, които имали не отключвали входната врата, поради което бил извикан ключар. След влизането в жилището установили, че то е празно, с наранени повърхности по мебелите и стените, подменен хладилник, пантите на шкафчетата повредени, издраскано, с лепенки по мебелите и др. В имота нямало вещи на наемателите. Не успели да се свържат с наемателите за съставянето на протокол за състоянието на имота, поради което последният бил съставен на място от собственика в присъствието на двама свидетели – брокерите на страните по договора. Посочва, че не знае кога са се изнесли наемателите. Разказва, че при прекратяване на договор за наем, сключен с нейно посредничество, се насрочва среща в имота между страните и брокера и се изготвя протокол за състоянието му. Възможно е предаването да се извърши и без представител на агенцията.

По делото е разпитан и свидетеля В.Ц., осъществявала превода при срещи между С. и представител на наемодателя. Поддържа, че при предаването на имота при прекратяване на договора присъствала на срещата в жилището и то било в отлично състояние. Нямало повреди и мръсни стени. Това се случило през есента на 2019 г. Разговорът между наемател и наемодател протекъл без конфликти и напрежение. Разказва, че е превеждала на С. и при негова среща в офиса на брокера по повод незаплатени сметки за парно и други комунални услуги

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

Преди да се пристъпи към разглеждане основателността на предявените искове следва да се посочи, че предмет на установителните искове са вземанията, за които е издадена заповед за изпълнение, на основанието на което са претендирани със заявлението и на което

заповедта за изпълнение е издадена. В този смисъл следва да има идентитет между страните и предмета на заповедта за изпълнение и установителните искове. Това е така и в случай, че бъде отменено разпореждането на съда за незабавно изпълнение, постановил издаването на заповед по чл. 417 ГПК и изпълнителен лист, тъй като при отмяна на разпореждането за незабавно изпълнение, не се отменя самата заповед, която от своя страна се приравнява по правни последици на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК. Последната от своя страна се издава само по твърдения на заявителя за възникването и изискуемостта на претендираните вземания, чиято основателност се преценява именно в исковото производство, образувано по реда на чл. 422 вр. чл. 415 ГПК.

*По исковете по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД*

За основателността на иска в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение до 30.11.2019 г., размера на уговорената цена, както и размера на разноските /консумативи/ за ползването на имота, включително да докаже уговорка между страните, уреждаща задълженията за заплащане на такса битов отпадък от страна на наемателите. В тежест на ответната страна е да докаже, че са погасили задълженията си заплащане на наемната цена за месец октомври и ноември 2019 г. и разходите за комунални услуги и такса битов отпадък, както и възражението си, че договорът за наем е прекратен в края на месец 09.2019 г.

Договорът за наем представлява консенсуален, двустранен, възмезден, комутативен и неформален договор, като при неговото сключване се пораждат правните последици, към които са насочени насрещните волеизявления на страните. Предаването на вещта, предмет на договора и заплащането на уговореното наемно възнаграждение, не се включва в неговия фактически състав, а е в изпълнение на породените от него договорни задължения. За да възникне задължението за заплащане на уговореното наемно възнаграждение, наемодателят следва да предаде на наемателя вещта, предмет на наемния договор. В случая страните не спорят, че имотът обект на наемното правоотношение е бил предаден на ответниците по силата на сключения договор за наем от 25.04.2018 г., за което е съставен и подписан протокол – опис от 25.04.2018 г. описващ състоянието на имота при предаването му от наемодателя. Договорена е наемна цена в размер на 1000 евро, платима в евро или левовата им равностойност, съгласно фиксирания курс на БНБ в срок до 20-то число на съответния месец в брой или по банков път на посочена в договора банкова сметка. Срокът на договора е до 25.04.2019 г. Същевременно обаче на 12.06.2018 г. е сключен друг договор за наем между ищеца и М. А. Е. имащ за същия обект, но с определен нов краен срок, след изтичането на който договорът се прекратява – 12.06.2019 г. Видно от съдържанието на договора за наем от 12.06.2018 г. в него няма клауза уреждаща действието на предходния договор за наем занапред, а по делото не се твърди и не са представени доказателства, че е настъпило някое от изброените в т. 3 от същия основания за прекратяването му, поради което съдът намира че договорът от 25.04.2018 г. е запазил своето действие по отношение и на двамата наематели - настоящи ответници. Вярно е и че договорът може да бъде прекратен, развалян или отменен по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. На практика ако бъде постигнатото съгласие за прекратяване действието на договора на основание различно от уговорените, то ще съставлява по своята правна същност съглашение имащо за предмет неговото прекратяване, но по делото няма данни страните да са постигнали такова съглашение за прекратяване на договора за наем от 25.04.2018 г. Сключвайки договора за наем от 12.06.2018 г. страните по него са договорили изменение на наемното правоотношение с М. А. Е. касателно неговия срок, която уговорка както и тази, съдържаща се в подписания към него Анекс от 12.11.2018 г. не обвързват другия наемател С. А. Е.. При това положение за срока на договора за наем, изтичащ на 01.12.2019 г. задължена да заплаща наемната цена е М. А. Е..

По отношение на отговорността на С. А. Е. да заплаща месечния наем след 25.04.2019 г., когато е изтекъл срокът на сключения от него договор, съдът намира, че доколкото той е продължил да ползва жилището и след тази дата със знанието и без противопоставянето на наемодателя, което не спорно по делото, то на основание чл. 236, ал. 1 ЗЗД договорът се

счита продължен за неопределен срок, респ. поетите с него задължения следва да се изпълняват, включително и за заплащане на наемната цена. За периода след приключване на договора за наем поради изтичане на неговия срок, докато ползването на вещта продължава със съгласието на собственика, срочното наемно правоотношение продължава действието си като безсрочно и наемателят дължи заплащане на уговорената наемна цена.

В практиката на ВКС е възприето разбирането, че обстоятелството дали наемателят е ползвал реално наетата вещ е ирелевантно за задължението му към наемодателя за плащане на наем. Фактическото държане на наетата вещ, целите, начина и други обстоятелства относно ползването, биха имали значение относно правото на наемателя да прекрати или развали договора, но са ирелевантни за отговорността му за заплащане на наемната цена, ако облигационното отношение не е прекратено. В настоящия случай спорно между страните е именно, считано от коя дата е прекратен договорът за наем.

Съгласно сключения на 12.06.2018 г. договор за наем, към който е подписан анекс от 12.11.2018 г., същият се прекратява с изтичане на срока му – 01.12.2019 г., при забава в плащането на една наемна вноска или с двумесечно предизвестие от която и да е от страните. Според разпоредбата на чл. 238 ЗЗД ако договорът за наем е без определен срок, (в какъвто се е трансформирал сключеният със С. А. Е. договор след 25.04.2019 г.) всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. В случая ответниците поддържат, че наемните им правоотношения са прекратени в края на месец септември 2019 г., когато са се изнесли от имота и са върнали ключовете на наемодателя. Ответниците не твърдят, а и не се установява по делото, че са отправили предизвестие до наемодателя за прекратяване на договора, считано от края на месец септември или друга предходна дата. Независимо от разменената кореспонденция между страните по делото няма категорични доказателства за постигнато взаимно съгласие за прекратяване на договора, считано от по-ранна дата от 01.12.2019 г. Приобщените като доказателства договор за наем от 25.09.2019 г., заявление за отказ от телекомуникационна услуга от 30.09.2019 г. както и събраните гласни доказателства чрез разпита на свидетеля Валерия Цимбал не доказват нарочно отправено предизвестие за прекратяване на договора от страна на наемателите, респ. приемане на същото от страна на наемодателя. За да се счита, че договорът е прекратен по взаимно съгласие, следваше да се установи съвпадане на насрещните волеизявления на страните. Преценката на безспорно установените обстоятелства в процеса не дава възможност да се приеме, че такова съгласие е постигнато. Обстоятелството, че наемателите твърдят да са преустановили ползването на наетия имот в края на месец септември 2019 г. не обуславя извод за прекратяване на наемното правоотношение. (Решение № 97 от 23.07.2013 г. по търг. д. № 73/2012 г. на ВКС, I то, Решение № 54 от 23.07.2012 г. по търг. д. № 869/2012 г. на ВКС, III го./). 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 и 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). Ето защо поддържаните в процеса твърдения от наемателите, че договорът е прекратен в края на месец септември 2019 г. съдът намира за неоснователни.

По делото е прието като доказателство, представеното от ответниците копие на платежно нареждане за сумата 1956,00 лева от 20.09.2019 г. с основание за внасяне „наем“ с наредител С. А. Е.. Според уговорките в договорите месечната наемна цена е в размер на 1000 евро, платима в евро или левовата им равностойност, съгласно фиксирания курс на БНБ в срок до 20-то число на съответния месец в брой или по банков път на посочена в

договора банкова сметка. При липсата на твърдения за предварително заплащане на месечния наем, съдът намира, че така представеното платежно касае погасяване на наемната вноска за м.09.2019 г., чието плащане не се оспорва от ищеца. Липсата на доказателства наемните вноски за месец октомври и месец ноември 2019 г. да са заплатени преди приключване на съдебното дирене в производство обуславят основателността на исковата претенция за сумата 3911,66 лева представляваща левовата равностойност по курса на БНБ (1 ерво = 1.95583 лева) на месечния наем за два месеца, като за разликата до 3916,60 лева искът подлежи на отхвърляне.

Ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят сумата разделно предвид липсата на уговорка в договорите за солидарната им отговорност. Съгласно разпоредбата на чл. 121 ЗЗД освен в предвидените в закона случаи солидарност между двама или повече длъжници възниква само когато е уговорена. По делото не са представени доказателства, че ответниците се намират в брак, което да обуславя приложението на чл. 32 СК. Ето защо искането на ищеца за солидарното осъждане на ответниците следва да се остави без уважение.

Ищецът претендира заплащането на сумата 2329,39 лева, представляваща общ сбор на дължими от наемателите разходи за топлинна енергия. Разпоредбата на чл. 232, ал. 2 ЗЗД вменява на наемателите в лицето на М. А. Е. задължение да заплащат разходите, свързани с ползването на вещта, в който смисъл е и клаузата на чл. 5.1, б „в“ от договора за наем от 12.06.2018 г. В съответствие с гореизложеното при установено продължаване на ползването на имота и след прекратяване на договора от 25.04.2018 г по отношение на С. А. Е. също са налице задължения съизмерими със задълженията, поети с наемния договор, а именно да се грижи за вещта, да заплаща необходимите разноски и консумативи.

По делото е приобщена справка от „Топлофикация София“ ЕАД за потреблението в имот, находящ се в гр. София, ул. „Милин камък“ №13, ет. 1, ап. 2 за абонатен номер № 431947 за периода 25.04.2018 г. до 01.12.2019 г., според която по прогнозни данни за отчетния период е начислена топлинна енергия на стойност 1184,05 лева, а е установено действително потребление на стойност 2805,31 лева като е изготвена изравнителна сметка на стойност 1621,26 лева след извършен реален отчет на 13.09.2019 г. Установява се от справката на „Топлофикация София“ и от приобщените копия на фактури, че за месеците септември и октомври, ноември 2019 г. също е начислена топлинна енергия в общ размер 999,50 лева. При тези данни съдът намира, че дължимата сума за топлинна енергия за периода 25.04.2018 г. – 01.12.2019 г. възлиза на 3804,81 лева.

От приобщените копия на фискални бонове се установява, че 23.08.2019 г. на каса са заплатени суми в полза на „Топлофикация София“ ЕАД, касаещи абонатен №431947, а именно по фактура №\*\*\*\*\*/28.02.2019 г. сумата 263,10 лева, по фактура №0100088814/31.03.2019 г. сумата 238,62 лева, по фактура №0100520086/30.04.2019 г. сумата 157,09 лева, по фактура №0100942731/31.05.2019 г. сумата 3,26 лева, по фактура №0101311288/30.06.2019 г. сумата 173,26 лева, по фактура №0101837641/31.07.2019 г. сумата 178,56 лева, както и сумата в общ размер 9,40 лева за дялово разпределение по фактури за периода от м.02.2019 г. до м.04.2019 г. вкл. Съгласно справката на „Топлофикация София“ ЕАД на 25.02.2019 г. и на 01.03.2019 г. са постъпили плащания касаещи процесния период с наредител С. А. Е. за сумата 306,58 лева и съответно 230,08 лева. Това се установява и от приобщените разписки от 23.02.2019 г. за сумата 310,82 лева с основание фактура №0099225985 за абонатен №431947 и от 28.02.2019 г. за сумата 233,49 лева за абонатен №431947. По делото не са ангажирани други доказателства за заплащане на сторените консумативни разходи за топлинна енергия за имота, поради което съдът приема, че от действително дължимата сума за топлинна енергия 3804,81 лева наемателите са заплатили преди образуване на делото сумата 1559,95 лева по прогносни количества, поради което са останали дължими 2244,86 лева. Исковата претенция на ищеца, която е в по- малък от установения за дължим размер следва да се уважи в цялост.

Предвид липсата на плащане на сумите за топлинна енергия в цялост и в срока за това исковата претенция на ищеца за заплатено обезщетение за забава в размер на 39,85 лева за

също следва да бъде уважена.

Относно искът за заплащане на такса битови отпадъци за 2019 г. следва да се посочи, че независимо от начина, по който на наемателя е вменено заплащането на всички разходи, свързани с ползването на имота посредством клаузата на чл. 5.1, б. „в“ от договорите, липсва изрично посочване и на таксата за битови отпадъци. Клауза в договора (т. 7.8) препраща за неуредените въпроси към разпоредбите на българското законодателство, но съгласно ЗМДТ задължено лице за нейното плащане е собственикът на имота. Няма норма на закона, която да вменява това задължение на наемателите и независимо от договорната свобода липсата на конкретна клауза в този смисъл превръща разширителното тълкуване на чл. 5.1, б. „в“ от договора в злоупотреба с право от страна на наемодателя. В този смисъл съдът намира исковата претенция за заплащане на такса битов отпадък за неоснователна.

*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 виновно е причинил щети в него, които са отстранени. В тежест на ответника е да докаже, че вредите се дължат на причини, за които той не отговаря.

Страните не спорят, че при сключването на договора за наем на 25.04.2018 г. е подписан и преимо- предавателен протокол, от който се установява, че наемодателят е предал имота и обзавеждането в него в изрядно състояние без каквито и да е повреди, наранявания и зацапвания, в съответствие със задължението му по чл. 4.1 от договора. Наемателят, който е длъжен да ползва имота с грижата на добър стопанин (чл. 5.1, б. „г“ от договора), не е изпълнил задължението си като при посещение на имота от страна на собственика и неговия брокер на 30.11.2019 г. са констатирани множество нанесени по жилището и обзавеждането в него увреждания, както и липсващ хладилник - фризер. В този смисъл е не само приобщения приемо – предавателен протокол от 30.11.2019 г., но и показанията на свидетеля П.П., че имотът е върнат в лошо състояние. Посочената правна норма урежда презумция за виновно причиняване на вредите от наемателя по време на ползването на имота, която не бе оборена от страна на ответниците доказвайки, че констатираните щети да се дължат на причини, за които не отговарят. В случая по делото е представена справка по сметка 401 за доставчици на ищеца от която се установява, че е закупен хладилник фризер на стойност 2119,30 лева, която сума следва да се присъди на ищеца. Следва да му се присъди и сумата за подмяна и профилактика на сигнално охранителната техника на стойност 132,00 лева. По отношение на останалите твърдени повреди е представена фактура, която не представлява годно доказателство, обуславящо заплащане на обезщетение от страна на ответниците, доколкото касае вещи, различни от описаните като повредени в протокола от 30.11.2019 г. Ето защо исковата претенция на ищеца следва да бъде уважена за сумата 2251,30 лева като за разликата до 2852,58 лева подлежи на отхвърляне като неоснователна.

*По иска по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92 ЗЗД*

В тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационно отношение между страните, включващо и неустойчно съглашение относно забава в плащането, както и да докаже изпадането на ответната страна в забава и размера на неустойката.

Не е спорно, че според клаузата на чл. 2.4 от договора страните са се съгласили, че при забавяне на плащането наемателят дължи неустойка за забава в размер на 0,5% от дължимата сума за всеки просрочен ден, но за не повече от 30 дни. Установи се по делото, че наемните вноски за месец октомври и ноември в общ размер от 2000 евро не са заплатени в срока, поради което се е сбъднало и условието, при което в полза на наемодателя е налице вземане за неустойка за забава. Размерът и е определяем и той възлиза на 0,5% от 2000 евро или по 10 евро за период от 30 дни - общо 300 евро или 586,75 лева, за която сума исковата претенция следва да се уважи. Предвид уговорения краен срок за начисляването на неустойката претендирания от ищеца размер надвишава максимално допустимия размер



уговорен между страните, поради което за разликата до 4504,09 лева искът подлежи на отхвърляне.

#### *По възражението за прихващане*

За основателността на възражението си ответниците следва да докажат, съществуването на наемно правоотношение с ищеца, с включена клауза за заплащане на депозит, заплащане на депозита и неговия размер, прекратяването на договора и сбъждане на условието за връщане на депозита в претендирания размер. В тежест на ищеца е да докаже, че е погасил задължението си за заплащане на остатъка от депозита.

В случая насрещното вземане, с което се иска да бъде направено прихващане не е спорно, тъй като ищецът признава, че е получил депозит в размер на 1000 евро при сключването на договора за наем от 25.04.2018 г., както и че същият не им е възстановен. С оглед гореизложеното по делото се установи, че в полза на ищеца съществуват изискуеми вземания срещу ответниците, поради което следва да се извърши съдебно прихващане като ефектът на прихващането ще се прояви след влизане на решението в сила. (вж. т.6 от ТР №1/04.01.2001г. по т.гр.д.№1/2000г. на ОСГК на ВКС). Ответниците не са посочили предпочитан ред за извършване на прихващането, поради което съдът намира, че диспозитивната норма на чл.76 ЗЗД става задължителна и същото следва да се направи с оглед погасяване на вземанията като се започне от най-обременителното за ответника, което не зависи само от размера, но и от това дали е настъпила неговата изискуемост, което по отношение на задължението за разходи за топлинна енергия е налице, поради което прихващане следва да бъде направено с това вземане на ищеца. При това положение предявеният иск за заплащане на комунални разходи за имота следва да бъде частично отхвърлен за сумата 1955,83 лева като погасен чрез съдебно прихващане с насрещно вземане на ответника за депозит в размер на 1955,83 лева.

#### *По разноските*

При този изход на спора разноски се пораждат в полза и на двете страни по спора. В съответствие със задължителните тълкувателни разяснения на ТР №4/2013 г. на ВКС, ОСГТК, т. 12, съдът следва да се произнесе и по разпределението на отговорността за разноски в заповедното и исковото производство.

Ищецът претендира разноски за заплатени държавни такси и адвокатски възнаграждения, като за настоящото производство следва да му се присъди сумата 966,88 лева, а за заповедното сумата 843,55 съразмерно на уважената част от исковите претенции.

Ответниците претендират присъждането на разноски за заплатени адвокатски възнаграждения в настоящото производство в размер на по 1000 лева, от които съразмерно на отхвърлената част от исковите, включително и поради съдебно прихващане следва да им се присъдят по 491,00 лева.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията между страните, че С. А. Е. ЕГН \*\*\*\*\* и М. А. Е., родена на \*\*\*\*\* г. с ЛНЧ № и двамата с постоянен адрес: АДРЕС **дължат** на „Ф.Х.“ ООД, ЕИК ЕИК със седалище и адрес на управление: АДРЕС на основание чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 92 и чл. 86 ЗЗД сумата **3911,66 лева** представляваща възнаграждение по договор за наем за месец октомври и месец ноември 2019 г., ведно със законна лихва от 24.02.2020 г. до

изплащане на вземането, сумата **373,56 лева** представляваща комунални разходи за топлинна енергия, сумата **39,85 лева** обезщетение за забава, сумата **2251,30 лева** обезщетение за имуществени вреди, нанесени върху имота, сумата **586,75 лева** неустойка за забавено плащане, за които суми е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. №10141/2020 г. по описа на СРС, 168 състав като **ОТХВЪРЛЯ** иска по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД за разликата над 3911,66 лева до предявения размер от 3916,60 лева, иска чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД за сумата 437,84 лева такса битови отпадъци за 2019 г. за имота, иска по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД за разликата над 2251,30 лева до пълния предявен размер 2852,58 лева и иска по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92 ЗЗД за разликата над 586,75 лева до пълния предявен размер 4504,09 лева като неоснователни, както и иска по чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД за заплащане на комунални разходи за топлинна енергия за разликата над 373,56 лева като **ПОГАСЕН ЧРЕЗ СЪДЕБНО ПРИХВАЩАНЕ** с вземане на ответника за сумата 1955,83 лева за заплатен депозит по договора за наем, за които е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. №10141/2020 г. по описа на СРС, 168 състав.

**ОТХВЪРЛЯ** искането на „Ф.Х.“ ООД, ЕИК ЕИК със седалище и адрес на управление: АДРЕС за солидарното осъждане на С. А. Е. ЕГН \*\*\*\*\* и М. А. Е., родена на \*\*\*\*\* г. с ЛНЧ № и двамата с постоянен адрес: АДРЕС

**ОСЪЖДА** С. А. Е. ЕГН \*\*\*\*\* и М. А. Е., родена на \*\*\*\*\* г. с ЛНЧ № и двамата с постоянен адрес: АДРЕС да **заплатят** на „Ф.Х.“ ООД, ЕИК ЕИК със седалище и адрес на управление: АДРЕС на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата **966,88 лева** – разноси в настоящото производство и сумата **843,55 лева** – разноси в заповедното производство.

**ОСЪЖДА** Ф.Х.“ ООД, ЕИК ЕИК със седалище и адрес на управление: АДРЕС да **заплати** на С. А. Е. ЕГН \*\*\*\*\* и М. А. Е., родена на \*\*\*\*\* г. с ЛНЧ № и двамата с постоянен адрес: АДРЕС на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумите в размер **на по 491,00 лева на всеки** – разноси в настоящото производство.

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

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_