

РЕШЕНИЕ

№ 135

гр. Варна , 21.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 30 СЪСТАВ в публично заседание на двадесет и пети февруари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Елена И. Николова

при участието на секретаря Антония А. Пенчева
като разгледа докладваното от Елена И. Николова Гражданско дело № 20203110110768 по описа за 2020 година

Производството по делото е образувано по подадена искова молба от Д. Г. Д., ЕГН ***** жив. в гр. В. срещу В. Д. Х., ЕГН ***** , жив. в с. Я., обл. В., с която са предявени в условията на обективно кумулативно съединяване следните искове:

С правно основание чл.232, ал. 2, предл. първо от ЗЗД с искане да бъде осъден ответника да заплати на ищеца сумата от 600 (шестстотин) лева, представляваща 2 неплатени наемни вноски за ползването на апартамент 86, находящ се на адрес: гр. В. за месец май и юни 2020 г.;

С правно основание чл. 323, ал.2, предл. второ от ЗЗД с искане да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сумата от 567,72 (петстотин шестдесет и седем лева и седемдесет и две стотинки), представляваща неплатени сметки за консумирана ел. енергия, за кл. № 1100062326, аб. № 0107104161 и сумата от 297,21 (двеста деветдесет и седем лв. и 21 ст.) лева, за аб. № 1275118, представляваща неплатени сметки за консумирана вода и сумата от 81,34 (осемдесет и един лв. и 34 ст.) лева, представляваща неплатени такси за поддръжка на входа за обект, находящ се в гр. В., за периода от януари до август 2020 год., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба 01.09.2020 г. до окончателното изплащане на сумите.

В исковата молба се излага, че между ищеца и ответницата бил сключен договор за наем от 20.01.2020 год., съгласно който ищецът предоставил на ответницата за временно ползване недвижим имот, находящ се в гр. В., представляващ апартамент №

86, срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на 300 (триста) лева, дължима до 5-то число на текущия месец, за всеки следващ наемен месец.

Съгласно чл. 13 от договора, наемателят, освен да заплаща наемната цена, следвало да заплаща всички разходи, свързани с ползването на имота. Първоначално, до месец април 2020 год.(вкл.) наемателят плащал редовно уговорената наемна цена, като в един момент плащанията спрели. Това принудило ищецът в края на месец юли 2020 год. да помоли наемателя на имота да напусне жилището.

След проверка в сайтовете на „ВИК-Варна“ ООД и на „Енерго-Про продажби“ АД, установил, че има натрупани, неплатени сметки за ток, вода и такса за поддръжка на входа.

Така, след напускане на жилището, останали неплатени 3 наемни вноски от по 300 (триста) лева, както следва: за месец май 2020 год., за месец юни 2020 год. и за месец юли 2020 год. В съдебно заседание ищецът разяснява, че приспада дължимият наем за месец юли от внесения депозит в размер на 300,00 лв., поради това не го претендира.

Предвид това, че електрозахранването в жилището било преустановено, се наложило ищецът да заплати всички сметки за консумирана ел. енергия, които били в размер на общо 567,72 (петстотин шестдесет и седем лв. и 72 ст.), от които: 218,35 (двеста и осемнадесет лв. и 35 ст.) лева, съгласно фактура от 21.04.2020 год., дължими до 01.06.2020 год., 164,28 (сто шестдесет и четири лв. и 28 ст.) лева, съгласно фактура от 20.05.2020 год., дължими до 10.06.2020 год., 99,14 (деветдесет и девет лв. и 14 ст.) лева, съгласно фактура от 19.06.2020 год., дължими до 10.07.2020 год., 66,95 (шестдесет и шест лв. и 95 ст.), съгласно фактура от 20.07.2020 год., дължими до 10.08.2020 год. и 19 (деветнадесет) лева, съгласно фактура от 25.06.2020 год., за възстановяване на прекъснато ел. захранване.

Ищецът заплатил и неплатените сметки за потребена вода от наемателя, които били в общ размер на 297,21 (двеста деветдесет и седем лв. и 21 ст.) лева, за аб. № 1275118 и били, както следва: 51,40 (петдесет и един лв. и 40 ст.) лева главница и 1,40 (един лв. и 40 ст.) лева лихва, съгласно фактура от 19.03.2020 год., 51,40 (петдесет и един лв. и 40 ст.) лева главница и 1,30 (един лв. и 30 ст.) лева лихва, съгласно фактура от 21.04.2020 год., 56,36 (петдесет и шест лв. и 36 ст.) лева главница и 0,95 (нула лв. деветдесет и пет ст.) лева лихва, съгласно фактура от 21.05.2020 год., 32,30 (тридесет и два лв. и 12 ст.) лева главница и 0,30 (нула лв. и тридесет ст.) лева лихва, съгласно фактура от 17.06.2020 год., 54,34 (петдесет и четири лв. и 34 ст.) лева главница, съгласно фактура от 21.07.2020 год. и 47,64 (четиридесет и седем лв. и 64 ст.) лева, съгласно фактура от 19.08.2020 год.

Заплатил и дължимите такси за поддръжка на входа към Кантора Акорд Колект, в

размер на 81,34 (осемдесет и един лв. и 34 ст.) лева.

Ответникът в депозирания отговор на исковата молба оспорва в цялост исковата претенция. Счита същата за неоснователна и неотговаряща на обективната истина, като излага следното: С ищеца сключили договор за наем на 20.01.2020 г. като при сключването му заплатила месечен наем за един месец, макар, че се била нанесла на 20.01.2020 г. и сумата в размер на 300 лв. депозит, описана в чл. 18 от представения договор. Там живеела със семейство си, състоящо се от съпруг и две деца К. О. на 10 г. и Е. А. на 3 г. Тъй като апартаментът бил в окаяно състояние, във всяка стая имало мухъл, плесен, миришело неприятно, имала уговорка с наемодателя да извърши ремонт на апартамента, за да го приведе в годен вид. Това обещание обаче не било спазено от негова страна като били принудени да напуснат жилището на 27.06.2020 г., тъй като децата им започнали да кашлят, да проявяват алергии от задушливата миризма на мухъл и влага.

Имота напуснали на 27.06.2020 г., като сключили нов договор за наем от 28.06.2020 г., където живее от тогава до настоящия момент. Новонаетият апартамент се намира в гр. В.

Оспорва и твърденията на Д.Д., че не са си заплатили наема за месец май 2020 г., юни 2020 г. и юли 2020 г. Напротив ежесечно включително до юни 2020 г. ищецът или неговата съпруга идвали до апартамента от 1 - во до 5 - то число и на ръка им предавали месечния наем. Никога не са им издавали разписки или документ, който да удостоверява плащането.

Оспорва размера на потребените количества електрическа енергия и ВиК услуги в наетия имот.

Съдът, като прецени съобразно чл.12 и чл.235 ГПК поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и по вътрешно убеждение, приема за установено от фактическа страна следното:

На л. 19 от делото е представен Договор за наем на недвижим имот от 20.01.2020 г., сключен между Д. Г. Д., в качеството му на наемодател и В. Д. Х., в качеството на наемател, по силата на който наемодателят е предоставил на наемателя за ползване недвижим имот, находящ се в гр. В., като имотът ще се използва да живее, за което наемателят се задължава да плаща месечен наем в размер на 300,00 лв. Съгласно чл. 9 от договора страните се договарят наемодателят да изплати консумативните разходи на имота до момента на наемането. Приемането на имота и неговото състояние се удостоверяват с писмен двустранно подписан приемо-предавателен протокол, който се прилага към договора и е неразделна част от него. В протокола се отразяват показателите на съответните измервателни уреди (електромер, водомер, топломер) до

момента на фактическото настаняване на наемателя. При предаването наемодателят е длъжен да посочи на Наемателя всички скрити недостатъци на имота, които са му известни. Съгласно чл. 10 от договора Наемодателят се задължава да отстрани за своя сметка всички повреди, които не са причинени виновно от наемателя и не се дължат на обикновено ползване на наетия имот. Според чл. 13 от договора наемателят е длъжен да заплаща в срок уговорения месечен наем и консумативните разходи (ел. енергия, вода, парно отопление и др.), вкл. и разходите за поддръжане на Общите части, с изключение на тези, които представляват полезни и луксозни подобрения.

Представена е разписка №0400011461160735 от 20.08.2020 г. от Easy Pay, с получател Кантора Акорд, абонатен номер 16388 за сумата от 81,34 лв.

Представени са системни бонове за извършено плащане на ВиК услуги за процесния апартамент от 20.08.2020 г., както следва: за периода от 18.02.2020 до 18.03.2020 г. - 51.40 лв. главница и 1,40 лв. лихва; за периода от 18.03.2020 г. до 16.04.2020 г. - 51.40 лв. главница и 1.40 лв. лихва; за периода от 16.04.2020 г. до 20.05.2020 г. - 56.00 лв. главница и 0,95 лв. лихва; за периода от 20.05.2020 г. до 16.06.2020 г. - 32.12 лв. главница и 0,30 лв. лихва; за периода от 16.06.2020 до 16.07.2020 г. - 54,34 лв. главница и за периода от 16.07.2020 г. до 18.08.2020 г. - 47.64 лв. главница.

Представени са и касови бонове за платена електроенергия за процесния апартамент, както следва: за периода от 03.03.2020 г. до 02.04.2020 г. за сумата от 213,78 лв. - главница и 4,57 лв. - лихва, с краен срок за плащане 01.06.2020 г.; за периода от 03.04.2020 г. до 02.05.2020 г. за сумите: 161,23 лв. - главница и 3,05 лв. лихва, с краен срок за плащане 10.06.2020 г. - **платена на 17.08.2020 г.**; за периода от 03.05.2020 г. до 02.06.2020 г. за сумите: 98,10 лв. - главница и 1,04 лв. - лихва, с краен срок за плащане 10.07.2020 г.; за периода от 03.06.2020 г. до 30.06.2020 г. за сумите: от 66,82 лв. - главница и 0,13 лв. лихва и краен срок за плащане - 10.08.2020 г. и за сумата от 19,00 лв. - за възстановяване на ел.захранване, **платена на 17.08.2020 г.** На три от касовите бонове не се вижда датата на плащане, но с оглед датата на изискуемостта на вземането и начислената лихва до момента на плащането е видно, че то е осъществено на 17.08.2020 г.

От ответника е представен договор за наем от 27.06.2020 г., написан на ръка, по силата на който наемодателят Н. Й. Е. отдава под наем на В. Д. Х., ЕГН***** апартамент №85, находящ в гр. В. за сумата от 350,00 лв., което е и единствената клауза на договора.

По делото са изслушани и показанията на свидетелката Н. Д. И. - без дела и родство със страните, от които се установява, че живее в същия блок като ищеца Д. от

25 години. Д. отдавал апартамент под наем в вход 4 на блока на последен етаж. Свидетелката живее в вх. 3 на същия блок. Преди да влязат наемателите правили ремонт на апартаментата – лепили тапети и др. - пролетта на 2019 г. Тъй като апартаментът е на последен етаж, имало малък теч и го оправили. Преди ремонта в хола имало мухъл, влага, по стените имало мухъл. Не може да каже, дали е отстранен течът. Когато на 31 юли 2020 година ходила на гости в съседния апартамент разбрала, че са се изнесли наемателите, но не сочи точна дата.

От показанията на свидетеля З. Г. С. се установява, че същият е колега на съпруга на ответницата. Състоянието на процесното жилище било окаяно, хлебарки, стар бойлер, оголени жици, паднали тапети, мухъл. Помагал им да се изнесат, края на юни 2020 г. Свидетел е, че съпругът на ответницата се е обадил и казал на хазаина, че напускат жилището. Хазаинът само обещавал да направи ремонт, но нищо не се случвало. Знае, че не е имало асансьор, от както се нанесли. Апартаментът бил на 5 или 6 етаж и когато сваляли багажа също нямало асансьор.

По делото са изслушани и показанията на свидетеля О. Н. М. – съпруг на ответницата, от които се установява, че се нанесли в жилището, където живели около четири месеца. Изнесли се в края на юни 2020 г. Състоянието на апартаментата било окаяно: хлебарки, мравки. Когато наемали апартаментата го огледали – изглеждал нормално за живеене. Но с течение на времето станали видими недостатъците му. Имало уговорка асансьорът да се оправи, банята също трябвало да се оправи, имало оголени кабели на бойлера, пералнята била ток, като завали дъжд. Появил се мухъл по стените. Когато в някой от апартаментите под техния запалел печка, горе миришело. Свидетелят счита, че преди да отидат да огледат прозорците са били отворени и било забърсано, за да може да се даде под наем. Докато живели, имало уговорки да се направи нещо, но наемодателят казал: „Направи си ги сам“. Тъй като нищо не било направено за подобряване на състоянието на апартаментата, свидетелят се обадил през месец юни и казал, че в края на месеца се изнасят. Давали наема на ръка всеки месец, тогава давал и бележките за извършените плащания като доказателство за тях. Ключовете били предадени в началото на месец юли.

При тази установеност на фактите, съдът възприе следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 232 от ЗЗД.

Съгласно чл. 228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. Според разпоредбата на чл. 230, ал. 1 от ЗЗД ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета. Съгласно ал. 2 на същия член, ако вещта не е предадена в

надлежно състояние, наемателят може да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена, или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи. Съгласно третата алинея на чл. 230 от ЗЗД Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетата вещ, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора, освен ако недостатъците са опасни за неговото здраве или за здравето на лицата от неговото домакинство.

Съгласно чл. 232 от ЗЗД наемателят е длъжен да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта.

В договора за наем е уговорена наемна цена в размер на 300 лв., както и изрично е уговорено заплащането на разходите за ток, вода, парно и входни такси.

По делото се установи, че ответницата се е нанесла в апартамента с нейното семейство при сключването на договора за наем на 20.01.2020 г.

Към тази дата апартаментът е имал констатирани недостатъци, като липса на работещ асансьор и оголени жици в банята. Другите недостатъци обаче не са били видими, като появилия се вследствие на дъжда мухъл по стените, хлебарките, мравките, удрящ ток от пералнята. Същите се явяват скрити недостатъци по смисъла на чл. 9 от договора и наемодателят е бил длъжен да ги посочи на наемателите, което задължение не е спазено. Същото обаче съобразно сключения договор не е скрепено със санкция за неизпълнението му, поради което наемодателят следва да отговаря по общите правила на цитираната разпоредба на чл. 230, ал.2 от ЗЗД. Възражения обаче в подобна насока не са направени от ответницата. По иска е възражено единствено, че дължимият наем е редовно заплащан, както и че апартаментът е напуснат в края на месец юни, поради което наем за месец юли не се дължи. Доколкото обаче претенцията за месец юли е оттеглена с твърдението, че същата следва да се счита заплатена с прихващане на внесения депозит, дължимостта на наема за месец юли не е предмет на настоящото производство.

Свидетелят З. Г. С. заявява, че ответницата и семейството ѝ са напуснали апартамента края на месец юни, което възприел лично, тъй като помагал в пренасянето на багажа. Съдът кредитира показанията на този свидетел като безпристрастно дадени и базиращи се на лични впечатления. Същото се потвърждава и от показанията на свидетеля О. М. Това, че апартаментът е бил напуснат края на месец юни не противоречи и на показанията на свидетелката Н. И., която твърди, че в края на месец юли разбрала, че наемателите са напуснали апартамента, без обаче да сочи кога това се е случило, което не изключва апартаментът да е напуснат и по-рано.

Съгласно уговорките между страните са били дължими и разходите за електрическа енергия, вода, парно и входни такси. В показанията си свидетелят О. М.

заявява, че тези суми са заплащани от съпругата му, като бележките са предавани на наемодателя като доказателство за извършените плащания. Дори и това да е било така за период извън процесния, това твърдение на свидетеля не кореспондира с приобщените към доказателствения материал по делото и неоспорени от страните писмени доказателства, от които е видно, че всички претендирани суми за разходи са заплатени от ищеца през месец август. Ако беше вярно твърдяното от свидетеля, че сумите са заплащани в срок като доказателствата за това са предавани на ищеца с месечния наем, то тези документи за плащане щяха да имат предходни дати, а не такива от август, когато договърът за наем е бил вече прекратен. Тъй като същите са представени от ищеца съдът ги кредитира и намира, че именно ищецът е заплатил дължимите от ответницата разходи, съобразно с твърденията в исковата молба.

Освен поради изложеното и на осн. чл. 172 от ГПК съдът не кредитира показанията на свидетеля О. М. в тази част, тъй като намира същите за пристрастни, не само поради факта, че същият се намира в брак с ответницата, а и защото отговаря солидарно с нея за задълженията за семейството на осн. чл. 32 и чл. 36 от СК. По същата причина съдът не кредитира показанията на свидетеля и по отношение на твърденията за заплащане на претендирания наем. Доколкото по отношение на тези плащания не бяха ангажирани други доказателства, съдът намира, че възражението за плащане на дължимия месечен наем за месец май и месец юни 2020 г. останаха недоказани.

Доколкото съдът намира за установено, че апартаментът е напуснат края на месец юни, а наемът за месец май и юни не е платен, то същият се дължи от ответницата в претендирания размер от общо 600,00 лв.

Тъй като съдът приема, че апартаментът е напуснат в края на месец юни, то не следва да се заплащат сметките за този месец, възлизащи на 47.64 лв. главница за ВиК услуги за периода от 16.07.2020 г. до 18.08.2020 и 11,62 лв. – припадащите се такси за входа за месец юли. Тъй като отчетният период не съвпада с календарния месец, съдът намира, че сметката за вода до 15.07.2020 г. следва да се заплати от ответницата, тъй като ключовете са предадени в началото на месец юли и не е възможно за толкова кратък период от време да са настанени нови наематели, от което следва, че именно семейството на ответницата е потребило отчетените количества.

По отношение на възражението на ответницата, че не е потребила отчетените количества вода и ел. енергия съдът намира същото за неоснователно, тъй като няма данни средствата за отчет да са били технически неизправни или извън метрологична годност, поради което следва да се приеме, че са отчитали точно. Тъй като именно ответницата и нейното семейство са живели през отчетния период в жилището, следва да се приеме, че те са потребили отчетените количества ВиК услуги и ел. енергия.

Ирелевантни за процеса са твърденията за недостатъци на наетата вещ, доколкото искания в тази връзка не бяха отправени до съда.

Доколкото в отговора на исковата молба не е направено и възражение за прихващане на платения депозит от 300,00 лв. с исковите суми, то по този въпрос съдът не дължи произнасяне.

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да заплати на ответника направените от него съдебно-деловодни разноски съобразно с уважената част от иска. От ищеца са представени доказателства за направени разноски, както следва: 73,86 лв. – държавна такса и 450,00 лв. – адвокатски хонорар, или общо сумата от 523,86 лв. От ответника е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, което следва да бъде намалено, съобразно с разпоредбата на чл. 78, ал.6 от ГПК, вр. чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения за процесуално представителство на сумата от 359,24 лв., **или на ищеца следва да бъде присъдена сумата от 407,11 лв.**

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал.3 от ГПК на ответника също се следват разноски съобразно отхвърлената част от иска. От ответника са представени доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 400,00 лв., от които съобразно с отхвърлената част следва да се заплати сумата от **24,00 лв.**

Мотивиран от горното съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА, В. Д. Х., ЕГН ***, жив. в с. Я., обл. В. ДА ЗАПЛАТИ на Д. Г. Д., ЕГН *****, жив. в гр. В., следните суми: сумата от 600 (шестстотин) лева, представляваща 2 неплатени наемни вноски за ползването на апартамент 86, находящ се на адрес: гр. В. за месец май и юни 2020 г., сумата от 567,72 (петстотин шестдесет и седем лева и седемдесет и две стотинки), представляваща неплатени сметки за консумирана ел. енергия, за кл. № 1100062326, аб. № 0107104161, сумата от 249,57 лева, (двеста четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки), представляваща неплатени сметки за консумирана вода за аб. № 1275118 за периода от 18.02.2020 г. до 16.07.2020 г. и сумата от 69,72 лева (шестдесет и девет лева и седемдесет и две стотинки), представляваща неплатени такси за поддръжка на входа за обект, находящ се в гр. В., за периода от януари до юли 2020 год., на осн. чл. 232, ал.2 от ЗЗД., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба 01.09.2020 г. до окончателното изплащане на сумите, на осн. чл. 86 от ГПК, като**

ОТХВЪРЛЯ иска за разликата над **249,57 лева**, (двеста четиридесет и девет лева и петдесет и седем стотинки) до **предявените 297,21 лева** (двеста деветдесет и седем лв. и 21 ст.), представляваща, потребени ВиК услуги за периода от 17.07.2020 г. до 17.08.2020 г. и за **разликата над сумата от 69,72 лева** (шестдесет и девет лева и седемдесет и две стотинки) до **предявените 81,34 лева** (осемдесет и един лв. и 34 ст.), представляваща такси към етажната собственост за месец юли 2020 г.

ОСЪЖДА В. Д. Х., ЕГН *****, жив. в с. Я., обл. В. **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. Г. Д., ЕГН ***** жив. в гр. В. сумата от **407,11 лева (четиристотин и седем лева и единадесет стотинки)**, представляваща направени от ищеца съдебно-деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА Д. Г. Д., ЕГН ***** жив. в гр. В. **ДА ЗАПЛАТИ** на В. Д. Х., ЕГН *****, жив. в с. Я., обл. В. сумата от **24,00 (двадесет и четири) лева**, представляваща направени от ответника съдебно-деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Варна в двуседмичен срок от връчването му в прпеис на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____