

РЕШЕНИЕ

№ 21122

гр. София, 20.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ

при участието на секретаря РАЛИЦА Г. НАКОВА
като разгледа докладваното от РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ Гражданско дело
№ 20211110166140 по описа за 2021 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава XIII ГПК (Общ исков процес)

Образувано е по искова молба от „П-----“ АД, с която са предявени искове срещу В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н. и Г. М. И..

Предявен е иск с **правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД** за осъждане на В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н. и Г. М. И. да заплатят на „П-----“ АД сумата от 4889.58 лева, представляваща авансово платен депозит по договор за наем от 21.11.2006 г., подлежаща на връщане от ответниците при прекратяването на наемния договор от дата 21.05.18г., претендирана от ответниците разделно, а именно: от Г. М. И. сумата от 2444.79 лева, представляваща 1/2 част от получен депозит в качеството □ на наемодател по договора и 1/4 част от вземането като наследник на Н-, от В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н. сумата от по 611.19 лева, представляваща 1/4 част от вземането.

В исковата молба се твърди, че на основание договор за наем от 20.11.2006г. ответникът Г. М. И. и Н--, починал на 08.02.2021г., на „Н-----“ ЕООД бил предоставен за временно и възмездно ползване недвижими имоти, съставляващи магазин № 4 и магазин № 5, гр. С---. На 21.11.2006г. между „Н-

---“ ЕООД и ищеца „П-----” АД бил сключен договор за наем по отношение на посочените имоти, който бил със срок от 10 години и бил вписан в имотния регистър към Агенция по вписванията. На 03.10.2007г. ищецът заплатил на „Н----“ ЕООД гаранционен депозит по договора за наем в размер на 4889.59лева, съставляваща левовата равностойност на уговорения по чл. 6 от договора месечен наем от 2500 евро, който подлежал на връщане при изтичане срока на договора, съобразно постигнатата между страните уговорка в чл.6, ал. 2 от договора. Поддържа се, че договорът бил прекратен на 21.11.2016 г. с изтичане на уговорения срок, като на основание чл. 23 от Договор за наем от 21.11.2006г. собствениците на имота встъпват в правата и задълженията по договора за наем с ищеца. С анекс 1 от 25.01.2012г. към договора за наем от 20.11.2006г. Г. И. и Н- са дали съгласие да заместят като страна „Н----“ ЕООД, както и са декларирали, че са получили от „Н----“ ЕООД и гаранционния депозит, платен от ищеца по силата на договора от 21.11.2006г. Договорът за наем от 20.11.2006г., сключен между Г. И. и Н-, като наемодатели, и „Н----“ ЕООД, като наемател, бил прекратен по взаимно съгласие, считано от 31.01.2012г. Поддържа се, че заплатеният от ищеца депозит не е върнат при прекратяване на договора за наем от 21.11.2006г., поради което се претендира в условията на разделност от ответниците Г. Молмчилова И. и наследниците на Н- - В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н.. Моли за уважаване на иска. Претендира разноски.

В срока по чл.131 от ГПК ответниците са подали отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен и недоказан. Твърди се, че на 21.11.2016г. по отношение на процесните имоти е сключен нов договор за наем между Н-- и Г. М. И., като наемодатели, и от ищеца, като наемател, за срок от 10 години. В чл.20 от договора от 21.11.2016г. между страните е било постигнато съгласие и са приели, че всички предходни договори, сключени между тях по повод процесните имоти, се прекратяват и че нямат претенции по тях, което било приложимо и относно процесното вземане. Поради изрично постигнато съгласие между страните, поддържа, че предявеният иск е неоснователен.

Ответниците Г. М. И. и В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н. са **предявени осъдителни иски** за 9523.38 лева, представляваща паричната равностойност на нанесени в имот - имуществени вреди по външната фасада на сградата, в която се намира имота, както и за сумата от 1000 лева,

представляваща обезщетение за ползването на имота за помещаване на терминално устройство АТМ - банкомат, за периода от 10.09.2021 г. до 08.02.2022 г., както и сумата от 389.02 лева, представляваща заплатена стойност на потребена електроенергия за функциониране на терминално устройство АТМ (банкомат) за периода от 10.09.2021г. до 08.02.2022 г.

В насрещната искова молба се твърди, че на 21.11.2016 г. между наследодателя на ишците и ответника „П-----“ АД бил сключен договор за наем за обект - офис, находящ се в гр. София, район „На----“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1383.564, с площ от 105 кв.м., който е идентичен с двата имота, по отношение на които е сключен първоначалният договор за наем от 21.11.2006 г. Договорът бил сключен за срок от 10 години. Същият бил прекратен след подадено от страна на „П-----“ АД на писмено предизвестие, считано от 10.09.2021 г., като за предаване на имота бил съставен протокол от същата дата и владението на имота било предадено на ишците. В югозападната част на имота останало терминално устройство АТМ (банкомат), което било в експлоатация и е ползвано за предоставяне на услуги на клиенти на „П-----“ АД до 08.02.2022 г., когато устройството било демонтирано. При демонтажа на помещението на ишците и на външната фасада на сградата били нанесени имуществени вреди, които не били отстранени по подходящ начин от ответника, като се твърди, че същите се равняват на претендираната от ишците стойност от **9523.38 лева**, съобразно получена от ишците оценка на вредите за материали и труд. Поддържа се, че ответникът дължи заплащане на обезщетение за ползването на имота без основание за процесния период от 10.09.2021 г. до 08.02.2022 г., претендирано в размер от 1000 лева. От страна на ишците била заплатена и сумата от 389 лева- стойност на потребена електроенергия за функциониране на терминално устройство АТМ (банкомат) за периода от 10.09.2021 г. до 08.02.2022 г. При тези твърдения се прави искане за уважаване на предявените насрещни претенции.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът по насрещните искове-“П-----“ АД, е подал отговор на исковата молба, с който оспорва същите по основание и размер. Поддържа се, че ишците не са процесуално легитимирани страни да предявяват претенция по отношение на фасадата на сградата, която съставлява обща част за етажната собственост. Твърди се, че сградата е била

пребоядисана и са извършвани допълнителни строително - ремонтни дейности за сметка на ответника, по отношение на които не е направено възражение от ишците и ремонтните дейности са били приети от наемодателите.

Релевира се възражение за изтекла **погасителна давност** по отношение на претендираните от ишците имуществени вреди. Твърди се, че от страна на ишците не е оказано необходимото съдействие за сключване на договор за наем на банкомата, както и че от ответника са заплащани консумативни разходи за електрическа енергия за целия недвижим имот, въпреки че между страните не бил сключен формален договор, включително и за период, за който имотът е ползван единствено от ишците по насрещния иск. Имотът бил предаден на наемодателите на 10.09.2021г., като на 17.12.2021 г. партидата за ползвана ел. енергия е закрыта и за периода от 17.12.2021 г. до 13.01.2022г. банкоматът не е работил в обекта. Същият е бил демонтиран на 08.02.2022 г., а отворът в стената след демонтирането е бил затворен и от „К-“ ООД са били извършени необходимите строително-ремонтни дейности за възстановяване на фасадата на сградата, които са били заплатени от ответника.

Ответникът по насрещните искове „П-----“ АД въвежда срещу ишците по насрещния иск Г. М. И., А. Н. Н., В. Н. Н. и Г. Н. Н. изрично **възражение за прихващане** за сумата от 938.47 лева, представляваща обща стойност на заплатени от „П-----“ АД консумативни разходи за периода от 10.09.2021 г. до 17.12.2022г. в целия имот за ползвана вода и ел. енергия за периода след прекратяване на наемното правоотношение, с които наемодателите са се обогатили.

В открито съдебно заседание (о.с.з.) ищецът поддържа исковата молба, отговора на насрещния иск и всички последващи молби по делото. Моли съдът да уважи предявения иск като основателен и доказан. Претендира разноси съгласно представен списък по чл. 80 ГПК. Прави възражение за прекомерност на претендираното от другата страна възнаграждение.

Ответниците, редовно призовани за о.с.з., не се явяват, представляват се от адв. Х. и адв. Ангелов. Оспорват първоначалната искова молба по аргументи в отговора. Поддържат и насрещната искова претенция във вида, както е предявена. Молят съдът да отхвърли предявения иск като неоснователен и недоказан. Претендират разноси съгласно представен

списък по чл. 80 ГПК.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като прецени доводите на страните и извърши самостоятелна преценка на събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл.235, ал.2 ГПК приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По иска с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД

Предявен е иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от **4889.58 лева**, представляваща авансово платен депозит по договор за наем от 21.11.2006 г., подлежаща на връщане от ответниците при прекратяването на наемния договор от дата 21.05.18г., претендирана от ответниците разделно, а именно: от Г. М. И. сумата от 2444.79 лева, представляваща 1/2 част от получен депозит в качеството □ на наемодател по договора и 1/4 част от вземането като наследник на Н-, от В. Н. Н., А. Н. Н., Г. Н. Н. сумата от по 611.19 лева, представляваща 1/4 част от вземането.

С оглед правилата за разпределение на доказателствената тежест, по иска по чл. 79, ал. 1, ЗЗД ищецът следва да докаже пълно и главно по делото предаването на сумата за депозит, както и наличието на основание за връщането □- прекратяването на договора, а така също и че е изправна страна. В тежест на ответника и при доказване на горните факти е да установи наличие на годно правно основание да задържи търсената сума, както и правоизключващите и правопогасяващите си възражения.

Между страните не се спори, а и от материалите по делото се установи, че първоначално между ищеца и „Н-“ и сключен договор за наем за процесните обекти за срок до 21.11.2016 г. Не се спори, че по този наем е даден депозит в размер на 2500 евро, равно на процесната сума от 4889.58 лева. Не се спори, че този договор е видоизменен с анекс от 25.01.2012 г., като по договора наемодатели са Г. И. и Н- и по него също са получили депозит в размер на 2500.00 лева. Не се спори, че на 21.11.2016 г. е сключен нов договор между Г. И. и Н- за отдаване на процесните помещения с ищеца за срок от 10 години. Новият договор изтича на 21.11.2026 г. Съгласно чл.20 от този договор страните са се договорили, че се съгласяват и приемат, че всички предходни договори, сключени между тях по повод процесните имоти се прекратяват и нямат претенции по тях (л.29 от делото).

Съдът приема, че този договор представлява спогодба по смисъла на чл.365 ЗЗД, с който страните сключват нов договор за наем и пререждат вече съществуващи отношения. С клаузата, че страните нямат претенции по тях следва, че страните са се договорили, че няма никакви задължения помежду си във връзка с предходния договор от 2006 г.

Искът е допустим, защото са налице всички положителни предпоставки за предявяването му и липсват процесуални пречки. Сключването на споразумение в нов договор между страните за уреждане на предишни договорни отношения, не се ползва със силата на пресъдено нещо (СПН) и не е процесуално пречка да се води иск относно преуреждане на правата, предмет на споразумението.

Договорът от 2016 г- не е изменян, прекратен, развален или отменен. Чл.20 от този договор има силата на спогодба по чл.365 ЗЗД. Тя урежда материално правни последици от предишните договори за наем. Именон подписаното споразумение препятства преуреждане на въпроси относно търсените материални претенция. В този смисъл е **ТР № 3/29.11.2018 г. по тълк. д. № 3/2015 ОСГТК на ВКС.**

Исковата претенция се основа именно на този договор от 2006 г. След като страните са се договорили, че нямат претенции помежду си по повод предишни договори, то следва, че спорът е решен. Искът е неоснователен.

По насрещните осъдителни искове с правно основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД и чл. 236, ал. 2, връзка с чл. 232, ал. 2, предл. 2 от ЗЗД – за заплащане на наемно правоотношение и консумиран ток от банкомата на ответника

Не се спори между страните, че на 01.03.2021 г. е сключено споразумение, с което ищците са встъпили по договора за наем от 16.11.2016 г.

Не се спори между страните, че договорът е прекратен. Този извод съдът достига от уведомлението на банката от 11.03.2021 г. до ищците, че с едномесечно предизвестие иска да прекрати договора (*л.47 от делото*). Индиректно този факти се потвърди и от приемно-предавателен протокол от 10.09.2021 г., който не е оспорен от страните (*л.49 от делото*).

От него се установи, че на 10.09.2021 г. е предадено владението на процесните обекти, като страните изрично са подписали, че нямат претенции

една към друга и считат отношенията си произтичащи от Договор за наем от 21.11.2016 г. и анекси към него за изцяло уредено. Видно от този протокол страните ищецът банката е предала владението на ответниците на 10.09.2021 г. и в секцията не са записани никакви показания на електромери и топломери, а само на студена вода. Протоколът е подписан от всички страни по делото. Следователно ясна е волята, че страните са се договорили да не си търсят разходи по ток и отопление, тъй като не са записали показания. Освен това, както по-горе изложихме, макар и озаглавен протокол, в частта, с която страните са написали, че нямат претенции една към друга и считат отношенията са уредени е спогодба по чл.365 ЗЗД, поради което същите са уредили спора извънсъдебно. Искът е неоснователен. В този смисъл е **ТР № 3/29.11.2018 г. по тълк. д. № 3/2015 ОСГТК на ВКС.**

В допълнение на изложените следва да се отбележи, че ищите по насрещния иск, не успяват при условията на пълно и главно доказване да установят, че през това време банкоматът е стоял в тяхното помещение и консумирал посоченото количество електроенергия с посочена цена.

Това е така, защото не може да се разбере на коя дата е сключен договор за инсталиране на терминално устройство АТМ в процесните обекти. Липсва дата (л.53 от делото). От разпитаните свидетели се установява противоречиви дати – юли, юни 2022 г., септември 2021, октомври, а за крайна дата януари 2022 г и февруари 2022 г. Т.е. ответниците не можаха при условията на пълно и насрещно доказване да установят периода, в който е банкоматът е стоял в тяхното помещение, за да се установи действителната наемна цена. Не се доказва и противопоставяне от страна на ответниците, а напротив имало е преговори за поставяне на банкомат в процесните имоти, които преговорили продължили 6 месеца до 1 години, като периодът частично се припокрива с исковият период. От това може да се направи извод, че част от исковият период съвпада с процеса на преговори, в който ответниците на се противопоставяли и получавали наем.

При тези съображения, ответниците не можаха да ангажират колко количество електроенергия е изчерпал АТМ устройството (банкоматът) и за кой период. Това е така, тъй като липсва показания за датата на освобождаване на наем, датата на поставяне на АТМ устройството и датата на освобождаване на АТМ устройството. Липсват и данни какви са цените на

електроенергията. Въпреки, че е указано, ответниците не можаха да съберат доказателства за това каква цена е предлагана за този обект, с оглед, че се водят на ЮЛ, което свободно търгува на енергийния пазар. Освен това от САТЕ (л.180 от делото) се установи, че до 01.08.2022 г. процесните обекти имат нов собственик по партида за ток. А исковата претенция е от 08.02.2022 Следователно за обекта е имал и друг ползвател, който е ползвал ток за процесния период и не е ясно колко е за банката, колко е за новия ползвател.

На следващо място от разпитания свидетел Здравков (л.238-239 от делото) се установи, че в периодът, когато банкоматът е бил в процесните помещения (този факт не се спори, но не се установява точно кога е бил), ответниците като собственици на обекта извършвали ремонт – ползвали електроуреди – бормашини, резачки, флексове. Същите също консумират ток и не е ясно колко е от тях и колко от банкомата.

Изобщо цялото поведение на ответниците не успя да ангажира и събере доказателства за това през кой период банкоматът е бил в помещението, имало ли е противопоставяне, колко е консумирал, да няма други консумирани електроуреди. Ответниците като собственици на обекта не са положили дължимата грижа на добрия стопанин да монтират отделен електромер за банкомата. Не успяха да докажат периода на стоеж на банкомата в помещенията, размера на консумирана електроенергия и цена на ток. Това прави двата иска за наем и консуматив – ток, неоснователни. Насрещните иски се позовава на факта, че след прекратява на наема, ищецът си е оставил вещ в помещение на ответника. Затова исковата претенция се квалифицира по чл.236, ал.2 ЗЗД, а не като неоснователно обогатяване или икове по ЗС, тъй като ответниците се позовава на факт, че банката продължила да ползва помещението и след договора за наем.

Обичаят в практиката показва, че когато се предявява насрещна искова молба или насрещна въззивна жалба, страните са склонни за спогодба. Страните по делото не бяха склонни за спогодба, въпреки тридесет минутните преговори в зала и отказът им за наем, че бил прекалено малък.

По насрещния осъдителен иск с правно основание чл. 79, ал. 1, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД –за заплащане на сума за преобядисване на фасада и дупка на банкомат

В представения протокол от 10.09.2021 г., подписан от всички страни по

делото, е написано, бе банката за своя сметка ще предприеме действия по преобоядисване на външната фасада в частта, в която са налични характерните за визията на банката облицовъчни плочи.

Безспорно страните са се договорили ищецът да преобоядиса фасадата след премахване на фирмените знаци. Ответниците в о.с.з. изрично признават, че ищецът е боядисал, но на тях не им харесва цвета. Твърди, че боядисването не е качествено („имаме претенции за фасадата, некачествено преобоядисване“) (л.239 от делото). По делото се установи, че банката е боядисала след премахване на фирмените табели. Но между страните липсва споразумение как да стане това – при какви параметри – л.49 от делото. Липсва и възражение от страна на ответниците в разумен срок да възражават срещу изпълнението на дейностите по боядисване. Ответникът по насрещният иск не може да търпи осъждане при условие, че е изпълнил задълженията си съгласно договореното, а собствениците на храсвали цвета и искали да го преобоядисат. Заключението на САТЕ (л.170 от делото) се установи, че боядисването е некачествено и имало изсветляване по фасадната боя сравнение с боята, която е била под означителните табели на банката. Съдът приема този факт за нормален, тъй като през годините фасадните табели на банката пречат на слънцето да осветява боята на фасадата и затова другите част от сградите са по-светли, сравнение с частта, която е под табелите и се вижда след премахването им. Ето защо искът е неоснователен.

Неоснователен е искът за сумата, която представлява ремонт на мястото, където е бил банкоматът. Първо между страните липсва споразумение, от които да е видно, че след премахване на банкоматът наемателят дължи възстановяване на предишно състояние. В последния сключен договор между страните от 26.11.2016 г. се установи, че наемателят може да извършва конструктивни преустройства само с разрешение на органи (чл.7, л.44 от делото). Монтирането на банкомат на фасадата и нейното запълване не е конструктивни преустройства, а и не са ангажирани такива доказателства. Следователно такава клауза за възстановяване на предишно състояние след банкомат не е договорена между страни.

На следващо място не се установи да има договор за инсталиране на терминално устройство АТМ (л.53-55 от делото). Липсва подписи на страните и дата. Следователно устройството може да е седяло без договор,

при липса на договор, при съизволителни действия и други. Но задължението на произтича от твърдяната претенция в исковата молба, а именно договорно основание.

Както споменахме по-горе, съгласно протокол от 10.09.2021 г. страните са уговорили, че нямат претенции една към друга и считат отношенията са изцяло уредени от договора за наем. Следователно ищците по насрещния иск не могат да търсят сумата за възстановяване на лошото попълване на дупката от банкомата, тъй като тези отношения са уредени чрез прекратяване на договора за наем с банката. А нов договор за наем само на банкомат – няма.

Доколкото насрещните искове са неоснователни, то съдът не следва да се произнася и по възражението за прихващане.

С оглед изложеното всички искове следва да бъдат отхвърлени изцяло.

По разноските

С оглед изхода на делото, никоя от страните няма право на разноски

Воден от горното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло предявеният от П-----” АД, ЕИК -, със седалище и адрес на управление: гр. С---, представлявано от изпълнителните директори Н- и С- **срещу** Г. М. И., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, В. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, А. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, Г. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С-- **иск осъдителен иск правна квалификация чл.79, ал.1 ЗЗД** за заплащане на сумата в **размер на 4 889.58 лева** (четири хиляди осемстотин осемдесет и девет лева и петдесет и осем стотинки), представляващи невъзстановен депозит по прекратен Договор за наем от 21.11.2006 г., **като неоснователен и недоказан.**

ОТХВЪРЛЯ изцяло, като неоснователни и недоказани, предявените от Г. М. И., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, В. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, А. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С--, Г. Н. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. С-- **срещу** П-----” АД, ЕИК -, със седалище и адрес на управление: гр. С--- насрещни искове с правна квалификация, както следва

- **Чл.233, ал.1 ЗЗД за сумата от 9523.38 лева** (девет хиляди петстотин двадесет и три лева и тридесет и осем стотинки), представляващи

парична равностойност на нанесени в имот – имуществени вреди по външната фасада на сградата, в която се намира имота по Договор за наем от 21.11.2016 г.

- **Чл.236, ал.2 ЗЗД за сумата от 1000 лева** (хиляда лева), представляваща обезщетение за ползването на имота за помещение на терминално устройство АТМ – банкомат, за периода от 10.09.2021 г. до 08.02.2022 г.
- **Чл.236, ал. 2 вр. чл. 232, ал.2 ЗЗД за сумата от 389.02 лева** (триста осемдесет и девет лева и две стотинки), представляваща потребена електроенергия за функциониране на терминално устройство АТМ (банкомат) за периода от 10.09.2021 г. до 08.02.2021 г.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД** чрез **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**, в двуседмичен срок от съобщаването му, по реда на Глава XX ГПК, на основание чл.258 ГПК.

ПРЕПИС от решението да се изпрати на страните.

ДЕЛОТО да се докладва на съдия - докладчик при постъпване на книжа и изтичане на срок.

Съдия при Софийски районен съд: _____