

РЕШЕНИЕ

№ 2153

гр. Бургас, 07.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело
№ 20212120103993 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, и *, ЕГН *****, адрес: *, срещу О. Х. Т., ЕГН *****, адрес: *, с която се претендира осъждане на ответника да заплати на ищците (солидарни кредитори) сумата от 12069,94 лева за извършени в нает имот в * подобрения, сбор от следните суми: 1846,20 лева заплатени от ищците суми за ремонтни дейности на тавана и дограмата в наетия имот съгласно протокол от 08.03.2017 г., 4268 лева заплатени суми за извършени ремонтни дейности съгласно протокол от 27.07.2017 г., 1015,74 лева стойност на закупени материали за извършване на СМР съгласно протокол от 14.07.2018 г., 1940 лева стойност на поставени 2 бр. тенти в наетия имот, 2850 лева заплатено възнаграждение за проучване и проектиране на наетия имот, 150 лева такса за издаване на разрешение за строеж, както и осъждане на ответника да заплати на ищците сумата 2500 лева, представляваща невъзстановен гаранционен депозит, ведно със законната лихва от датата на подаване на исквата молба – 07.06.2021 г. до окончателното плащане на главниците. В условията на евентуалност е предявен иск за заплащане на сумата 12069,94 лева вместо като подобрения, като обезщетение по чл. 237, ал. 3 ЗЗД, тъй като наемодателят не е осигурил на наемателя несмущавано ползване на имота през целия срок на договора.

Сочи се, че „Ней - 98” ООД и О. Х. Т. са били в договорни отношения по повод отдаване под наем на имот, находящ се в *. Солидарно отговорен за задълженията по договора е * съгласно чл. 38 от същия. През 2016 и 2017 г. дружеството ищец е извършил редица подобрения в обекта, сред които ремонт на таван и дограма, ремонт на фасада, закупил е материали за извършване на строително-монтажните дейности, както и 2

боя тенти. Ответникът е заплатил половината от стойността на извършените подобрения съгласно уговореното между страните в договора за наем, но дължи заплащане и на другата половина, тъй като не е изпълнил задължението си по договора да предостави на наемателя обекта за ползване в срок от 4 години. На 07.02.2018 г. е прехвърлил собствеността върху имота на трето лице, което е отправило до ищеца покана за освобождаване на имота. Освен това ищцовото дружество по повод извършена от Община Айтос проверка и издадена заповед е извършило разноси за издаване на документи по преустройство на обекта, като е заплатил 2850 лева възнаграждение на фирма, която да подготви нужните книжа, и 150 лева такса за издаване на разрешение за строеж. Всички подобрения в имота и разходи за документи били извършени със съгласието на ответника, като същият се е обогатил със стойността им. В условията на евентуалност претендира посочената сума като обезщетение по чл. 237, ал. 3 ЗЗД. Заплатил е и депозит съгласно чл. 3 от договора в размер на 2500 лева, тъй като след прехвърляне на имота ответникът вече не е страна по договора и основанието за задържане на депозита е отпаднало.

Моли за уважаване на претенциите и присъждане на съдебно – деловодни разноси.

Ответната страна чрез процесуален представител е посочила, че предявените искове са неоснователни, тъй като ищцовото дружество не е изпълнявало в срок задълженията си по договора за наем – за заплащане на наемната цена, за заплащане на такса смет, за застраховане на обекта, както и за заплащане на данъка от наемното правоотношение. Ето защо именно наемателят е неизправна страна по договора. Изложени са доводи, че ответникът е заплатил изцяло извършените СМР по протокола от 08.03.2017 г. Приел е и извършените съгласно протокол от 27.07.2017 г. дейности, като е заплатил ½ от стойността им. На 23.01.2017 г. е заплатил и още 1000 лева за други ремонтни дейности в обекта. За твърдените закупени материали в размер на 2031,48 лева и закупени тенти на стойност 1940 лева наемодателят не е бил уведомен, каквото е изискването на чл. 7 от договора. Тези тенти не фигурират в приемо-предавателния протокол от 14.07.2018 г., освен това са движими вещи, а не подобрения. Претендираните суми за документи за преустройство и разрешение за строеж също са неоснователни, тъй като ответникът не е сключвал договор с фирма „Стройконсулт Бургас“ ООД, освен това разходните документи за съставени за нуждите на производството. На следващо място е прието по повод обжалване на заповедта на кмета на Община Айтос, че за извършеното преустройство не е нужно издаване на разрешение за строеж.

Неоснователна е и претенцията за заплащане на сумата 2500 лева невърнат депозит, тъй като съгласно чл. 3 и чл. 21 от договора гаранционният депозит обезпечава евентуално неизпълнение на наемателя на задължения по договора, каквото е налице. Моли се съда да отхвърли исквете.

Съдът е приел за съвместно разглеждане в производството направените в условията на евентуалност от ответника възражения за прихващане между присъдените в полза на ищеца суми и дължимите на наемодателя месечни наемни вноски в размер на 7145

лева, както и заплатена от наемодателя такса смет за периода на договора в размер на 302,72 лева, ведно със законна лихва върху сумите до окончателното им плащане, както и сумата 2858,42 лева обезщетение за забава върху месечните наемни вноски за периода от падежа на всяка от тях до 01.12.2021 г.

Правната квалификация на предявените иски е чл. 59 ЗЗД и чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, на евентуалния иск – чл. 237, ал. 3 ЗЗД, а на възраженията за прихващане – чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

Наличието на облигационно отношение между страните не е спорно по делото, установява се и от представения договор за наем на недвижим имот от 11.10.2016 г. Същият е сключен между О. Х. Т. в качеството му на наемодател и „Ней – 68“ ЕООД като наемател. В чл. 38 от договора е предвидено, че солидарна отговорност за всички дължими суми по договора ще носи *. Предоставеният за ползване имот е магазин на първи партерен етаж със застроена площ 117 кв. м., ведно с прилежащо към магазина мазе, като общата площ става 234 кв. м., като е посочено, че ще се ползва от наемателя като хлебопекарна. Уговорена е наемна цена в размер на 1200 лева без ДДС, платими по банков път между първо и трето число на месеца, за който се дължи. Посочено е, че при подписване на договора наемателят заплаща гаранционен депозит в размер на 2500 лева, предназначен като неустойка за наемодателя, ако наемателят едностранно прекрати договора, или при неплатени консумативи или виновно причинени щети при ползване на имота от наемателя. Не се спори между страните, че сумата е заплатена от ищеца, потвърждава се от ответника в отговора на исковата молба и се установява от представената вносна бележка от 04.12.2016 г. Наемодателят се е задължил след изтичане на договора да възстанови депозита в пълен размер след заплащане на всички комунални разходи. Предвидено е, че наемателят заплаща всички текущи разходи, свързани с ползването на имота – СОТ, интернет, ел. енергия, вода, такса смет, телефон, като има право да извършва ремонт и реконструкция след предварително писмено разрешение от страна на наемодателя. Уговорено е, че наемодателят е длъжен да заплаща дължимия данък сгради за имота.

Наемодателят се е задължил да осигури ползване на имота за срок от четири години, като след изтичане на срока, ако никоя от страните не се противопостави, договорът се счита продължен, както и че договорът се прекратява по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма, както и при неплащане на една наемна вноска. В чл. 31 страните са уговорили цената на предстоящите строително-ремонтни дейности да се подели между тях поравно. За времето на извършване на СМР е уговорено за периода 01.11.2016 г. – 31.03.2017 г. наемната цена да е 900 лева без ДДС, а за периода 01.04.2017 г. – 01.11.2020 г. – 1200 лева без ДДС. В чл. 37 от договора е предвидено, че всеки разход, направен за ремонта, се потвърждава пред наемодателя с фактура и приемо-предавателен протокол за вложените материали и труд. Всички ремонтни дейности и подобрения, платени при условията на чл. 31, остават в обекта и наемателят няма право на претенции за тях след прекратяване на договора.

Видно от приложения анекс № 1/01.07.2017 г. към договора за наем

страните са договорили от 01.07.2017 г. наемната цена да бъде намалена на 470 лева поради намалената площ за ползване на търговския обект.

Приложени са приемо-предавателни протоколи от 08.03.2017 г., 29.07.2017 г. за извършени строително-монтажни работи в магазина. В протокола от 08.03.2017 г. е описано, че наемателят е извършил ремонтни дейности на обща стойност 3692,39 лева, като сумата 3624,39 лева ще бъде преведена от наемодателя по сметка на Г.Н. на 08.03.2017 г., а сумата от 68 лева – на 14.03.2017 г. Сумите са заплатени, видно от приложените платежни нареждания, на 08.03.2017 г. – 3624,39 лева и на 14.03.2017 г. – 68 лева. Посочено е, че наемодателят заплаща пълната сума за извършения ремонт и придобива собственост върху подобренията, състоящи се в ремонт на тавана у ремонт на дограмата. В протокола от 29.07.2017 г. е посочено, че е извършен ремонт, за който са издадени фактури 212, 213, шпакловка, боядисване, грунд на стени, гранитогрес, опервазяване, замаска под, монтаж сифони, ремонт на фасада, като общата стойност на извършените СМР е в размер на 8536 лева. Страните са се съгласили сумата да се поеме от тях поравно, като наемодателят преведе на наемателя сума в размер на 4268 лева на 20.07.2017 г. Видно от приложеното платежно нареждане и от извлечението от сметка на Г.Н., сумата е заплатена на 21.07.2017 г. Приложени са и фактури за закупуване на строителни материали, които не са описани в приемо-предавателния протокол от 29.07.2017 г., издадени в периода 29.11.2016 г. – 15.05.2017 г., касови бонове, квитанция от 18.05.2017 г. за закупени сенници на стойност 1940 лева. Ответникът е представил платежни нареждания от 23.01.2017 г. за преведена по сметка на „Ней 68“ ЕООД сума в размер на 1000 лева и от 27.01.2017 г. по сметка на Георги Нейчев – в размер на 1000 лева, с основания „разходи за ремонт“. Видно от представеното извлечение от сметка на „Ней 68“ ЕООД номерът на сметката не съвпада с посочения в платежното нареждане от 23.01.2017 г. IBAN, нито номерът на сметката е уговорен в договора между страните, поради което и платежното нареждане не следва да се кредитира.

Представен е констативен акт № 3/07.08.2017 г., съставен от работна група от Община Айтос, за проверка на строеж – преустройство на първи надземен етаж на двуетажна сграда в закусвалня и сладкарница в УПИ VII-1995, кв. 118 по плана на гр. Айтос с възложител и изпълнител Г.Н.. Посочено е, че строежът е извършен без необходимите строителни книжа и без съгласие на останалите собственици в сградата, като със заповед на кмета на Община Айтос е забранен достъп до обекта. В отговор на това Нейчев е възложил съставяне на инвестиционни проекти, за които е заплатил сума в размер на 2850 лева, видно от приложената квитанция от 01.11.2017 г., които е входирал в Община Айтос. Заплатил е такса за издаване на разрешение за строеж към Общината в размер на 150 лева, видно от приложената фактура от 04.12.2017 г. С решение от 20.04.2018 г. по адм. д. № 2717/2017 г. на БАС, влязло в сила на 20.12.2018 г., е отменена заповедта на кмета на Община Айтос от 14.09.2017 г., с която е забранен достъп до обекта, с мотив, че за ремонта не се изисква разрешение за строеж.

Установява се от приложения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, че на 07.02.2018 г. О. Т. е прехвърлил имота, предмет на процесния договор

за наем, на Ф.Е.М.. Същият е изпратил нотариална покана на „Ней – 68“ ЕООД за освобождаване на имота в срок до 15.03.2018 г. От представения приемо-предавателен протокол от 14.07.2018 г. се установява, че „Ней 68“ ЕООД чрез Г.Н. е предало на Ф.М. държането върху имота, като е описано подробно състоянието на имота към момента на предаването.

Представени са платежни нареждания и извлечения от сметки на страните, видно от които са извършени следните плащания на месечни вноски: 25.07.2017 г. – 1175 лева, 26.07.2017 г. – 470 лева, 01.08.2017 г. – 470 лева с основание за плащане „наем м. юли 2017“, 18.08.2017 г. – 470 лева „наем“, от 05.09.2017 г. – 470 лева, 27.10.2017 г. за сумата 230 лева с основание „50 % от мес. наем“, от 07.11.2017 г. за сумата 470 лева с основание „наем м. ноември 2017“, 05.12.2017 г. – 95 лева, 05.12.2017 г. – 470 лева „месечен наем“, 11.12.2017 г. за сумата 430 лева „месечна вноска за наем“, 05.01.2018 г. – 95 лева, 05.01.2018 г. – 470 лева „наем“, 06.02.2018 г. – 470 лева „наем за м. 02.2018“. Вещото лице по изготвената съдебно-икономическа експертиза е изследвало представените по делото платежни нареждания и извлечения от банкови сметки и е посочило, че размерът на договорения наем за периода на действие на договора е 11860 лева, като е погасена сумата 5785 лева, т.е. остатъкът за доплащане е 6075 лева. Размерът на мораторната лихва върху дължимите главници за наем е общо 2636,81 лева.

Вещото лице по приетата съдебно-техническа експертиза, която съдът изцяло кредитира като всестранна, обективна и компетентно дадена, е посочило, че стойността, с която е увеличена средната пазарна стойност на имота вследствие на извършените от ищеца подобрения, е 15100 лева.

При така установеното от фактическа страна съдът намира следното:

Съдът намира, че договорът от 11.10.2016 г., сключен между страните, е валиден. Представеният по делото договор за наем, подписан от страните, установява наличието на облигационно правоотношение, цитирано в исковата молба, и неговия предмет – предоставяне под наем на имот – магазин, заедно с мазе под него с обща площ 245 кв. м., находящ се на адрес: *, като в договора е предвидено, че ще се ползва с предназначение хлебопекарна. В договора е посочен размерът на месечната наемна такса, променена за периода на действие на договора с анекс към него, както следва: от 01.11.2016 г. до 31.03.2017 г. – 900 лева, от 01.04.2017 г. до 30.06.2017 г. – 1200 лева, от 01.07.2017 г. до края на действие на договора – 470 лева. Не се спори между страните, че при сключване на договора наемателят е изпълнил задължението си и е заплатил 2500 лева на основание чл. 3, представляващи гаранционен депозит. Страните сочат, че договорът е прекратен през м. февруари 2018 г. Видно от приложения нотариален акт, Т. е прехвърли на трето лице имота на 07.02.2018 г., като третото лице – Ф.М. е отправил нотариална покана до наемателя за освобождаване на помещението. Видно от представения приемо-предавателен протокол, помещението е освободено на 14.07.2018 г. Трайната съдебна практика (напр. Определение № 166 от 18.02.2011 г. на ВКС по гр. д. № 914/2010 г., I г. о.) приема, че правата и задълженията на наемодателя произтичат не от правото му на собственост върху вещта, а от

наемния договор. Когато имотът, предмет на договор за наем, бъде прехвърлен на трето лице, новият собственик на вещта придобива права спрямо наемателя в качеството си на наемодател, встъпил в наемното правоотношение по силата на закона – чл. 237 ЗЗД, като действието на наемния договор се запазва спрямо приобретателя. Заместването в наемното правоотношение настъпва *ex lege*, за различен период от време съобразно хипотезите на чл. 237, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД, при което първоначалният наемодател се замества от новия собственик на имота. Следователно и от датата на прехвърляне на процесния имот на 07.02.2018 г. страна по него е станал новият собственик Ф.М., като наем е бил дължим на него до датата на прекратяване на договора. Договорът за наем е имал действие между „Ней – 68“ ЕООД и О. Т. до 06.02.2018 г.

Не се спори между страните, установява се и от уговорките между тях в договора за наем, че наетото помещение е било предадено в лошо състояние – състояние, неотговарящо на предвиденото предназначение за хлебопекарна, което е наложило извършване на цялостен ремонт. Затова и в договора страните са уговорили първите пет месеца от действието му, докато траят ремонтните дейности, наемната цена да е 900 лева. В чл. 37 страните са уговорили, че всеки разход, направен за ремонта, се потвърждава пред наемодателя с фактура и приемо-предавателен протокол за вложените материали и извършения ремонт и неговото качество. Всички ремонтни дейности и подобрения, платени при условията на чл. 31, остават в обекта, а в чл. 31 страните са се договорили, че всички разходи за строително-монтажни работи, касаещи подобрения на имота, ще се поделят поравно между страните. Поради това следва да се направи извод, че наемодателят е дал съгласие да бъде извършен от наемателя първоначален ремонт на помещението, като е знаел, че магазинът не е в годно за ползването, за което се наема, състояние. Т.е. установено по делото е, че страните, сключвайки валиден договор за наем, са поели определени задължения – ответникът е предоставил на ищеца процесния магазин, но в лошо състояние, поради което дружеството е поело задължението да извърши ремонт, за да приведе имота в състояние, годно за ползване като хлебопекарна, с което предназначение наемодателят е бил запознат.

Според формираната задължителна съдебна практика, обективизирана в Тълкувателно решение № 85/02.12.1968 г. по гр. д. № 149/1968 г. на ВС, ОСГК, решение № 120/01.07.2009 г. по т. д. № 21/2009 г. на ВКС, ТК, II т. о., решение № 34/02.04.2009 г. по т. д. № 683/2008 г. на ВКС, ТК, II т. о. и решение № 571/14.10.2008 г. по т. д. № 313/2008 г. на ВКС, I т. о., постановени по реда на чл. 290 ГПК, отношенията между страните по наемното правоотношение за заплащане на разходите за ремонт в наетия обект, направени от наемателя с цел привеждането му в състояние, годно за предназначението на обекта, се уреждат от договора за наем, а при липса на договор, респективно конкретни уговорки, следва да се вземат предвид правилата при водене на чужда работа без пълномощие или въз основа на неоснователно обогатяване. В Решение № 571/14.10.2008 г. по т. д. № 313/2008 г. на ВКС, I т. о. е прието, че „ако извършването на подобрения е облечено в някаква форма (предвидено в писмен акт), ако действително се касае за подобрения, то актът има значение

на съгласие или несъгласие на собственика на имота за осъществяването им, но не и на договор по отношение на тях. Съгласието или несъгласието на собственика е от значение за преценката, касаеща качеството на подобрителя – владеец, държател, водене на чужда работа без пълномощие. С оглед на качеството му е и размерът на паричното задължение – само разходите, увеличената стойност и пр.“. В случая наемодателят изрично е дал съгласие за извършване на ремонтните дейности и привеждане на имота във вид, подходящ за ползването му по предназначение. Ето защо и отношенията между страните се уреждат по правилата за неоснователното обогатяване съобразно трайната практика на ВКС. Неоснователно обогатилият се за сметка на друго дължи да му върне онова, с което се е обогатил, но само до размера на обедняването, т. е. дължи се връщане на по-малката сума между обедняването и обогатяването. Съдът е указал в доклада си по чл. 146 ГПК, че ищецът носи доказателствената тежест за установяване освен на разходите за извършените подобрения, и на стойността на имота след извършването им. В тази насока е поискана и приета съдебно-техническа експертиза, вещото лице по която е посочило, че стойността, с която е увеличена средната пазарна стойност на имота вследствие на извършените от ищеца подобрения, е 15100 лева. Съобразно представените по делото писмени доказателства и приемо-предавателни протоколи разходите, които наемателят е направил за ремонт на наетия имот, са в размер на общо 14666,22 лева, приети от наемодателя, както и сумата 1940 лева за поставени тенти, т.е. общата стойност на разходите е 16606,22 лева. В приемо-предавателните протоколи е включена само стойността на заплатения труд, видно от заключението на вещото лице К.. Стойността на вложените материали и използвани инструменти е общо 2437,83 лева, а на поставените тенти – 1940 лева, видно от приложените по делото фактури и касови бонове към тях с получател „Ней-68“ ЕООД. Съдът намира, че тентите са подобрения на имота, тъй като са трайно прикрепени към него, не са свалени от имота, видно от приемо-предавателния протокол от 14.07.2018 г., и са увеличили стойността на имота. Страните са се договорили Т. да заплати половината от посочената в протоколите суми, като той е изпълнил това свое задължение – не се спори между страните, установява се и от представените платежни нареждания, че Т. е заплатил сума в общ размер 7960,39 лева – пълната сума по протокола от 08.03.2017 г. и половината от сумата по протокола от 29.07.2017 г. В случая обаче отговорността му не следва да се ограничава до размера на половината от сторените разходи по ремонт на магазина, тъй като, както бе посочено по-горе, в практиката на ВКС се приема, че тази уговорка следва да се прилага само като дадено съгласие на собственика за извършване на ремонта. Освен това, ако половината от стойността на подобренията останат за сметка на наемателя, ще се стигне до несправедлив икономически резултат, тъй като скоро след довършване на ремонта имотът е продаден на трето лице и е освободен от наемателя – т.е. същият не е можел да ползва наетото помещение по предназначение в дългосрочен план.

В ППВС № 1/1979 г., т. 4, с което са дадени указания на съдилищата, че при хипотезата на чл. 59, ал. 1 ЗЗД неоснователно обогатилият се за сметка на друго дължи да му върне онова, с което се е обогатил, но само до размера на обедняването, т. е. дължи се връщане на по-малката сума между обедняването и обогатяването (в този смисъл и

Решение № 411/07.02.2014 г. по гр. д. № 115/2013 г., IV г.о. ВКС). Ето защо следва да се присъди по-малката сума между увеличената стойност на имота и разходите за извършените подобрения. В настоящия случай е установена стойността на извършения ремонт и подобрения – 16606,22 лева, и на увеличената стойност на имота – 15100 лева. Дължи се от ответника по-малката сума – 15100 лева, като същият вече е заплатил сума в размер на 8960,39 лева, видно от представените платежни нареждания и извлечение от сметка, т. е. остава дължима сумата 6139,61 лева. До този размер искът следва да бъде уважен, а за разликата до пълния претендиран размер от 9069,94 лева – отхвърлен.

По отношение на искането за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на общо 3000 лева – заплатено на „Стройконсулт Бургас“ ООД възнаграждение за проучване и проектиране на имота в размер на 2850 лева и такса за издаване на разрешение за строеж към Община Айтос – 150 лева, съдът намира същото за неоснователно. Наемателят е направил разходи по издаване на документация, свързана с изменение предназначението на обекта, които не са били необходими предвид постановеното решение от 20.04.2018 г. по адм. д. № 2717/2017 г. на БАС, влязло в сила на 20.12.2018 г., с което е отменена заповед на кмета на Община Айтос от 14.09.2017 г., с която е забранен достъп до обекта, с мотив, че за ремонта не се изисква разрешение за строеж. В случая не са налице предпоставките за уважаване на този иск, доколкото в случая наемодателят не се е обогатил неоснователно със сумата – направените от ищеца разноси за заплащане на проекти и разрешение за строеж не са увеличили стойността на имота, не са били необходими за ползване на наетия имот по предназначение, не са довели до спестяване на разходи или такси в полза на Т.. Ето защо и не са налице предпоставките за уважаване на този иск, поради което същият следва да се отхвърли.

По отношение на предявения в условията на евентуалност иск за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване на наетия имот през целия срок на действие на договора с правно основание чл. 237, ал. 3 ЗЗД същият следва да се остави без разглеждане в частта на уважения иск по чл. 59 ЗЗД за сумата 6139,61 лева. В останалата част за горницата над 6139,61 лева до 12069,94 лева искът следва да бъде отхвърлен. Въпреки разпределената от съда с доклада по чл. 146 ГПК доказателствена тежест, ищецът не е установил размера на дължимото му обезщетение, поради което искът следва да се отхвърли като недоказан.

Съдът намира иска за връщане на сумата 2500 лева гаранционен депозит за основателен. Съгласно чл. 3 от договора за наем при подписване на договора наемателят заплаща сумата 2500 лева като гаранционен депозит, предназначен като неустойка за наемодателя, ако наемателят едностранно прекрати договора, или при неплатени консумативи или виновно причинени щети при ползване на имота от наемателя. Страните са уговорили, че депозитът не може да се ползва за плащане на наемната цена за последния месец или за закъсняло плащане на наемната цена. Видно от представената вносна бележка от 04.12.2016 г. наемателят е заплатил сумата в полза на Т.. Съгласно уговорките между страните депозитът е бил предназначен да служи за приспадане на

неплатени по време на действие на договора консумативни разноси или за отстраняване на щети, причинени от наемателя по време на ползване на имота, или като неустойка при предсрочно прекратяване на договора от страна на наемателя. В случая никоя от посочените хипотези не е налице. Не е установено по делото наемателят да е имал неизпълнени задължения за консумативи – ток или вода, нито пък е установено да е увредил имота – напротив, същият е извършил основен ремонт на магазина, скоро след което договорът е прекратен поради продажба на имота от страна на наемодателя. Изрично е изключена в последното изречение на чл. 3 от договора възможността за приспадане на наемни вноски от депозита. Поради това и не са налице предвидените в договора между страните предпоставки за задържане на депозита от страна на наемодателя, като искането за връщането му е основателен.

Предвид основателността на главната претенция, съдът дължи произнасяне по направеното в условията на евентуалност от страна на ответника възражение за прихващане с неговото насрещно вземане към ищеца за заплащане на наем за ползването на процесното помещение за периода 01.11.2016 г. – 02.2018 г. в размер на 7145 лева, както и заплатена от наемодателя такса смет за периода на договора в размер на 302,72 лева, ведно със законна лихва върху сумите до окончателното им плащане, както и сумата 2858,42 лева обезщетение за забава върху месечните наемни вноски за периода от падежа на всяка от тях до 01.12.2021 г.

По делото не са ангажирани доказателства ответникът да е заплатил пълния размер на уговорената наемна цена за процесния период. Размерът на дължимия за периода на действие на договора – 01.11.2016 г. – 06.02.2018 г. вкл., съобразно уговорките между страните, наем възлиза на сумата от общо 11484 лева, като по делото са събрани доказателства за плащане на сумата от общо 5785 лева. Съдът обаче не споделя доводите на процесуалния представител на ответника, че извършените плащания са погасили най-старите задължения за наемни вноски до м. април 2017 г. съобразно правилото на чл. 76 ЗЗД. В някои от платежните нареждания обаче длъжникът изрично е посочил кои свои задължения погасява (за м. 07.2017 г., м. 11.17 г. и м. 02.2018 г.). Съгласно разпоредбата на чл. 76, ал. 1 ЗЗД длъжникът може да индивидуализира задължението, което плаща, при което разпоредбата на чл. 76, ал. 2 ЗЗД е неприложима. След като длъжникът изрично е посочил в платежното нареждане основанието за плащане на задължението си, то и не може да се приеме, че следва да се приложи чл. 76, ал. 2 ЗЗД и първо да се погаси с плащанията най-старите наемни вноски. Със сумите по платежните нареждания, в които основание за плащане не е посочено изрично, следва да се погасят най-старите задължения, а с тези, в които е посочен месец, за който се плаща, следва да се погасят дължимите суми за съответния месец. Като направи съответните изчисления, съдът установи, че са дължими суми за наем в общ размер 5699 лева – за м. 04.2017 г. - остатък от 949 лева, за м. 05.2017 г. и за м. 06.2017 г. – по 1200 лева, за м. 08.2017 г. до м. 10.2017 г. вкл., за м. 12.2017 г. и м. 01.2018 г. – по 470 лева.

Съдът намира, че при сключване на договора за наем наемателят е бил

наясно с обстоятелството, че следва да прави ремонт на наетия имот, клаузи в тази насока фигурират в договора, като се е съгласил да заплаща наемни вноски в намален размер за периода 01.11.2016 г. – 31.03.2017 г. на стойност 900 лева. Ето защо и са неоснователни доводите на процесуалния представител на ишците, че наем не се дължи до края на м. 06.2017 г., тъй като е налице неизпълнение на задължението на наемодателя да осигури несмущавано ползване на наетия имот. Въпреки изложените от ишците пречки за стопанисване на имота (твърдения за които са изложени много след преклузивния срок за това), наемателят е продължил да го ползва, плащал е частично наемните вноски, не се е възползвал от правото си да развали договора. Поради това съдът намира, че дължи уговорената наемна цена в договора за наем и анекса към него от 01.07.2017 г.

Ето защо и съдът счита за основателно възражението за прихващане със сумата 5699 лева за дължима главница за наем. По отношение на искането за прихващане със сумата за платена такса смет от наемодателя съдът намира същото за недоказано. Въпреки че „Ней-98“ ЕООД не е установило по делото да е заплатило такса смет за имота, доколкото това е негово задължение съгласно чл. 8 от договора, представената по делото от ответника приходна квитанция не установява по безспорен начин, че сумата е заплатена именно за процесния недвижим имот и за периода на действие на договора, нито че претендираният размер възлиза именно на дължимата за периода сума за такса смет към Община Айтос.

Наемателят обаче дължи обезщетение за забава върху неплатените вноски за наем, като общият му размер съдът изчисли сам посредством онлайн калкулатор, както и кредитирайки частично заключението на вещото лице, като взе предвид посоченото по-горе за дължимите наемни вноски за периода на действие на договора. Дължимото обезщетение за забава възлиза на сумата 2530,02 лева.

Ето защо и възражението за прихващане е основателно до размера от общо 8229,02 лева. Главните икове са основателни до размера от 8639,61 лева. Двете вземания следва да бъдат прихванати до размера на по-малкото от тях, като бъдат погасени изцяло задълженията на наемателя по договора, а наемодателят бъде осъден да заплати сума в размер на 410,59 лева.

Съдът намира, че в случая не е налице активна солидарност между двамата ищци. Съгласно разпоредбата на чл. 121, ал. 1 ЗЗД „освен в определените от закона случаи солидарност между двама или повече длъжници възниква, само когато е уговорена“. Следователно източниците на солидарността са правната сделка и законът. Тъй като уредба относно активната солидарност липсва, по аналогия тази разпоредба следва да намери приложение относно нея. В случая ишците се позовават на чл. 38 от договора за наем, но с него страните по договора са предвидили солидарна отговорност за финансови задължения на наемателя по договора, но не и на наемодателя. Тъй като съгласно посочената разпоредба на закона солидарността трябва да е изрично уговорена в договора между страните, а такава активна солидарност между ишците по делото не е предвидена в договора за наем, не произтича и от закона, поради което съдът намира, че такава не е възникнала. Т. носи

отговорност за заплащане на сторените по ремонта на имота разноси само към наемателя „Ней-68“ ЕООД. Поради това исквете на Г.Н. следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноси съразмерно на уважената част от исквете в размер на 33,33 лева. Ищците също следва да заплатят на ответника разноси съразмерно на отхвърлената част от исквете в размер на 271,79 лева.

Водим от горното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА О. Х. Т., ЕГН *****, адрес: * да заплати на „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, сума в размер на 410,59 лева (четирисотин и десет лева и петдесет и девет стотинки), представляваща неплатени разходи за ремонт на магазин в *, ползван от ищеца по договор за наем от 11.10.2016 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исквата молба – 07.06.2021 г. до окончателното плащане на главницата, като за разликата до пълния предявен размер от 9069,94 лева **ОТХВЪРЛЯ** иска, както следва: за сумата от 6139,61 лева като погасен чрез прихващане с насрещното вземане на О. Х. Т. за заплащане на наемната цена по договора за наем и като неоснователен за сумата 2930,33 лева.

ОТХВЪРЛЯ иска на „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, за осъждане на О. Х. Т., ЕГН *****, адрес: * да заплати на ищеца сумата 3000 лева, от които 2850 лева заплатено възнаграждение за проучване и проектиране на наетия имот и 150 лева такса за издаване на разрешение за строеж, като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ иска на „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, за осъждане на О. Х. Т., ЕГН *****, адрес: * да заплати на ищеца сумата 2500 лева, представляваща невъзстановен гаранционен депозит по договор за наем от 11.10.2016 г., като погасен чрез прихващане с насрещното вземане на О. Х. Т. за заплащане на наемната цена по договора за наем.

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на евентуалност иск по чл. 237, ал. 2 ЗЗД за сумата 5930,33 лева като неоснователен.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ предявения в условията на евентуалност иск по чл. 237, ал. 2 ЗЗД за сумата 6139,61 лева.

ОТХВЪРЛЯ исквете на *, ЕГН *****, адрес: *, срещу О. Х. Т., ЕГН *****, адрес: *, за осъждане на ответника да заплати сумата от 12069,94 лева за извършени в нает имот в * подобрения, сбор от следните суми: 1846,20 лева заплатени от ищците суми за ремонтни дейности на тавана и дограмата в наетия имот съгласно протокол от 08.03.2017 г., 4268 лева заплатени суми за извършени ремонтни дейности съгласно протокол от 27.07.2017 г., 1015,74 лева стойност на закупени материали за извършване на

СМР съгласно протокол от 14.07.2018 г., 1940 лева стойност на поставени 2 бр. тенти в наетия имот, 2850 лева заплатено възнаграждение за проучване и проектиране на наетия имот, 150 лева такса за издаване на разрешение за строеж, както и осъждане на ответника да заплати на ищците сумата 2500 лева, представляваща невъзстановен гаранционен депозит, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 07.06.2021 г. до окончателното плащане на главниците, както и предявения в условията на евентуалност иск за заплащане на сумата 12069,94 лева вместо като подобрения, като обезщетение по чл. 237, ал. 3 ЗЗД.

ОСЪЖДА О. Х. Т. , ЕГН *****, адрес: * да заплати на „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, сума в размер на 33,33 лева (тридесет и три лева и тридесет и три стотинки) съдебно-деловодни разноси съразмерно на уважената част от исковете.

ОСЪЖДА „Ней - 68” ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от управителя *, и *, ЕГН *****, адрес: *, да заплатят на О. Х. Т. , ЕГН *****, адрес: * сума в размер на 271,79 лева (двеста седемдесет и един лева и седемдесет и девет стотинки) съдебно-деловодни разноси съразмерно на отхвърлената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____