

# РЕШЕНИЕ

№ 3055

гр. София, 20.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 64 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: М\* П. ИЛЕВА

при участието на секретаря ПЕТЯ ЦВ. СЛАВОВА  
като разгледа докладваното от М\* П. ИЛЕВА Гражданско дело №  
20211110160994 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.124 ГПК.

“Марвет Арт“ ООД е предявило искове по чл.88, ал.1, изр.2, вр. чл.82 ЗЗД срещу Спортно училище „Г.В.С.“ за обезщетение за вреди в общ размер от 13189,32 лева от разваляне на договор за наем № 27/29.10.2018г., ведно със законната лихва от 30.07.2021г. (дата на подаване на исковата молба) до окончателното плащане, от които сумата от 1476 лева – разходи за заплатени възнаграждения за юридическа помощ, сумата от 672,80 лева – разходи за изграждане на подова настилка и консумативи за привеждане в работен вид на новонает офис на ул. „Цветан Лазаров“ № 74, сумата от 168 лева – разход за измиване на мозайка, необходим за привеждане в работен вид на новонаетия офис, сумата от 240 лева – разход за транспортна услуга, състояща се в местене на машини, сумата от 72 лева – разходи за лабораторни електрически измервания на обекта, предмет на сключения между страните договор за наем, необходим в защита срещу отправени обвинения за кражба на електроенергия и предаване владението на обекта поради разваляне на договора, сумата от 372 лева – разход за демонтиране на три броя климатици от обекта, предмет на сключения между страните договор за наем, и повторно монтиране при новонаетия офис, сумата от 1440 лева – разходи за провеждане на СМР в новонаетия офис, сумата от 387,11 лева – разходи за обзавеждане на новонаетия офис с вертикални щори, както и сумата от 8361,41 лева – обезщетение за вреди, изразяващи се в разликата между наемната цена на обекта, предмет на разваления договор за наем между страните, и по – високата наемна цена на новонаетия офис по договор за наем от 15.06.2020г., за периода 16.07.2020г. – 30.07.2021г. (последната претенция е уточнена с молба от 25.11.2022г. – л.56, том II от делото), иск по чл.29, вр.чл.34 ЗЗД за сумата от 1550 лева – дадена сума по унищожаем договор за дарение за закупуване на автоматична бариера, ведно със законната лихва от 30.07.2021г. (дата на подаване на исковата молба) до окончателното плащане.

С исковата молба по реда на чл.210, ал.1 ГПК са предявени и искове по чл.82 ЗЗД, вр. чл.52 ЗЗД от В. П. Х. и В. В. Х. за сумата от по 6000 лева в полза на всеки един от ищите срещу Спортно училище „Г.В.С.“ – обезщетение за неимуществени вреди, представляващи преживени болки, стрес и страдания от неправомерни действия на Б. Б. в качеството му на директор на ответното училище.

Ищецът твърди, че след проведена тръжна процедура и съгласно сключен договор за наем №

27/29.08.2018г. наел офис с площ от 122 кв.м. – държавна собственост, стопанисван и отдаден под наем от ответника Спортно училище „Г.В.С.“. Наетият от ищеца обект – офис, се намирал на първи надземен етаж в сградата на общежитие № 1, бл.1 към Спортно училище „Г.В.С.“. Ищецът твърди, че стриктно е изпълнявал задълженията си по договора за наем, като добросъвестно стопанисвал наетото помещение, своевременно заплащал наемната цена и режимните разходи. До м.01.2020г. ищецът необезпокоявано ползвал наетото помещение, като достъпът до него се осъществявал през източната врата и през бариерата за преминаване на ползваните от дружеството моторни превозни средства. Достъпът до офиса с МПС бил от изключителна важност, тъй като фирмата се занимавала с рекламна и печатна дейност, която била свързана с непрекъсната доставка на обемни по вида си материали и консумативи. След назначаване на нов директор на училището – г – н Б. Б., в началото на 2020г. същият променил реда, по който да се осъществява достъпът до офиса с МПС. До този момент това се случвало чрез бариера с ръчно управление, като директорът изискал от ищеца бариерата да се вдига и спуска от ищеца след посещение на всеки негов клиент. Поради неудобството от ръчното манипулиране на бариерата страните стигнали до решение за закупуване на автоматична бариера, като в голямата си част средствата за закупуването ѝ да се осигурят от наемателите на обекти, сключили договор с училището. Директорът заявил, че който не предостави пари, няма да получи дистанционно управление от автоматичната бариера. В тази връзка на 21.02.2020г. ищецът превел по сметка на училището сумата от 1550 лева за изграждане на автоматична бариера. В следващите месеци директорът на училището започнал да издава неправомерни заповеди, да налага на наемателите, вкл. на ищеца, ограничения, като възпрепятствал достъпа до наетия обект, създавал административни пречки от всякакъв характер, подавал жалби до различни проверяващи институции, спирал произволно тока в помещението, като извършвал внезапни проверки в наетия обект. Целта му била да принуди ищцовото дружество да напусне наетия обект. След обявяване на извънредното положение в страната директорът – г- н Б., издал заповед № 1154/06.04.2020г., с която забранил достъпа до училището, вкл. и за ищеца като наемател. По време на пандемията била спряна и топлата вода. След посещение без предупреждение от представители на училището било извършено засичане на водомерите в наетото помещение и директорът обвинил ищцовото дружество, че краде вода, защото нямало пломба на водомерите. Ищецът обяснил, че това са в наетото помещение са монтирани контролни водомери и относно тях няма изискване за поставяне на пломби. На 08.04.2020г. директорът издал заповед, с която се забранява всякакъв достъп до МПС в двора. До датата на издаване на посочената заповед ищцовата страна разполагала с ключ от старата бариера и за източната врата в близост до наетия офис. В деня след издаване на заповедта ищецът установил, че всички катинари са подновени и въпреки отправените молби до директора ищецът не бил снабден с ключ от източната врата, нито от старата бариера, а след подмяна на последната с автоматична – не получил и дистанционно управление за същата, въпреки че съгласно уговореното участвал за закупуването ѝ. Единственият начин за достъп до наетия офис бил чрез преминаване под бариерата след премахване на решетъчна ограда. Други наематели в други обекти на училището продължавали да влизат необезпокоявани с МПС в двора на училището. Извършеното препятстване на достъпа наложило всички поръчани от дружеството работни материали и консумативи, някои от които били много тежки и обемисти, да бъдат пренасяни на ръка от мястото на бариерата до офиса на немалко разстояние. На 13.04.2020г. директорът разпоредил проверка на водомерите и електромерите в наетия обект, като същата затруднила трудовия процес, защото помещението останало без ток и вода за известно време. Констативният протокол от извършената проверка не бил представен на ищеца. Били извършени и други действия, които затруднявали работната дейност като подаване от страна на директора на многобройни жалби и сигнали до различни държавни контролни органи.

Предвид всички описани действия от директора на училището ищецът бил принуден да отправи предизвестие за прекратяване на договора по вина наемотателя, което направил на 15.06.2020г. Съгласно предизвестиято договорът следвало да се прекрати на 15.07.2020г., като до тогава следвало да се освободи наетото помещение. В офиса се намирали оборудване и машини, като голяма част от машините били тежки – около 250 – 300 кг. и обемисти (260 x 140 см) и било невъзможно да се пренесат на ръка от офиса до бариерата. В срока на предизвестиято директорът отправил обвинение, че ищецът неправомерно манипулира главното ел. табло, макар същото да се

намирало в коридора на общежитието и да се владее от собственика на наетия обект. След това директорът отправил и обвинение, че ищецът неправомерно ползва допълнително помещение – стая 110, като избил вратата в стената, за да има достъп до това помещение. В тази връзка директорът наредил да се приведе помещението във вида, в който е било наето, като в противен случай достъп до МПС в двора за изнасяне на техниката нямало да бъде предоставен. С действията си директорът нарушил основно задължение по договора да предостави и осигури свободно ползване на наетото помещение. Във връзка с разваляне на договора за наем ищецът бил принуден да направи разходи, свързани с организиране на правна защита, преместване на офис техниката, намиране на нов офис и за оборудване на последния. Ответникът дължал и разликата в наемната цена между наема, който бил заплащан по договора с ответника и наема на новия офис, който наем бил в размер на 1208,79 лева месечно или с 696,79 лева по – висок от наема по прекратения от ищеца договор за наем с ответника.

С постъпването си на работа новият управител започнал да се държи „менторски“ и надменно с двамата управители на дружеството и да злоупотребява с правомощията си. Вследствие на това двамата управители на дружеството – ищите В. Х. и В. Х., претърпели неимуществени вреди, изразяващи се в непрекъснат стрес, безпокойство, безсъние. Изпитвали постоянна тревога и напрежение, чувство за безпомощност и безсилие. Двамата управители посещавали работното си място с огромна доза притеснение и с очакване за ново възпрепятстване на работата им от страна на директора. Вследствие на преживения психически стрес и притеснение управителят В. Х. получил високо кръвно налягане, безсъние, схващане и парене на левия прасец и таза. От ежедневния стрес управителят В. Х. започнал да приема успокоителни и обезболяващи медикаменти, като станал сприхав и раздразнителен. Вследствие на преживения стрес В. Х. отслабнал, страдал от безсъние и получил обриви по тялото. Управителите станали раздразнителни, затворени и силно притеснени от факта, че обществената им репутация в бранша била срината.

Ответникът е подал отговор на исковата молба в срока по чл.131 ГПК, с който оспорва исковете. Оспорва ищецът да е изправна страна по сключения между страните договор за наем, като изтъква, че ищецът е допуснал нарушение на договора, като е използвал отдадения под наем обект за производствена дейност в нарушение на уговореното в договора ползване и в разрез с предназначението на обекта съгласно одобрения инвестиционен проект за промяна на предназначението на обекта, а именно - за офис. Освен това в нарушение на предназначението на имота офиса да не се използва за складиране на материали, обектът бил използван от ищеца именно за складиране на големи и тежки количества материали. Ищецът без необходимото съгласие от ответника и в нарушение на ЗУТ извършил преустройство в имота, като в допълнителното отдадено помещение направил дупка с размери 100 на 200 см. Освен това по надлежния ред било установено, че ищецът нарушава изискванията за пожарна безопасност при техническата поддръжка на имота. След извършена проверка през м.05.2020г. на ел. инсталацията в наетия обект било установено, че захранващите кабели заобикалят контролния панел на обекта и изразходваната енергия се отчита от електромера на училището и се заплаща от училищния бюджет. При това ищецът не заплащал разходите за ел. енергия при действието на договора, каквито задължения имал в качеството си наемател на обекта. Издадената заповед № 1159/08.04.2020г. относно забрана на достъпа до МПС в двора на училището била съобразена със издадена в същия смисъл заповед за министъра на образованието, младежта и спорта и затова била действителна и същата била нарушена от ищеца. Освен това със сключения между страните договор за наем ответникът не бил поемал задължение да осигури на ищеца място за паркиране или достъп на автомобили в двора на училището. Извършването на проверки на ел. инсталацията в наетия обект било в правомощията на директора на училището съобразно издадена заповед на министъра на образованието, младежта и спорта. Неоснователна била претенцията на ищеца за имуществени вреди, защото договорът бил прекратен не поради твърдяно неизпълнение на договорни задължения, а по инициатива на ищеца с отправено предизвестие. Наемната цена на новонаетия офис оспорва като завишена с оглед пазарните цени. Исковите за обезщетение за неимуществени вреди оспорва с възражение, че действията на директора на ответното дружество Б. Б., от които се претендира да са произтекли неимуществени вреди на управителите на ищцовото дружество, са били съобразени с изискванията на компетентните органи. Освен това

неимушествените вреди подлежали на доказване при условията на пълно и главно доказване.

*Софийски районен съд, като взе предвид предявените иски, възраженията срещу него и доказателствата по делото, намира следното:*

По иска по чл.88, ал.1, изр.2 ЗЗД :

В тежест на ищцовото дружество е да докаже, че между страните е сключен договор за наем, че поради виновно неизпълнение на договорни задължения от страна на ответника ищецът е упражнил правото да развали договора, че е направил претендираните разходи, които са в причинно - следствена връзка с разваляне на процесния договор за наем.

В тежест на ответника е да докаже възражението си за виновно неизпълнение на договорни задължения от страна на ищеца, на което неизпълнение се позовава в отговора на исковата молба.

Страните не спорят, а и от събраните по делото доказателства се установява, че на 29.08.2018г. между ищцовото дружество „Марвет Арт“ ООД в качеството на наемател и ответника – Спортно училище „Г.В.С.“ в качеството на наемодател след проведен търг е сключен договор за наем по отношение на недвижим имот – публична държавна собственост, представляващ офис, находящ се на първия етаж на общежитие бл.1 с обща площ 122 кв.м., със самостоятелен вход (чл.1, ал.1 от договора). Уговорено е, че наетият имот ще се ползва за офис (чл.1, ал.2 от договора). Договорът е сключен за срок от 5 години – от 01.09.2018г. до 01.09.2023г. (чл.2 от договора). Месечният наем е в размер на 512 лева с ДДС (чл.3 от договора). Наемателят е поел задължение да заплаща всеки месец на наемодателя електроенергията (по контролен водомер) и вода (по контролен водомер), като отчитането на изразходваната електроенергия и вода се извършва ежемесечно (чл.17 от договора).

Няма спор по делото, а от събраните доказателства се установява, че ищцовото дружество е развалило договора за наем с едномесечно предизвестие (л.67, том II от делото), връчено на ответника на 16.06.2020г. С отправеното предизвестие за прекратяване на договора за наем ищецът се е позовал на неизпълнение на основно задължение на наемодателя да осигури свободно ползване на наетите помещения от страна на наемателя за периода от 06.04.2020г. – 15.06.2020г. Това неизпълнение се изразявало в следното : възпрепятстване на достъпа до наетия обект през източната врата на двора на общежитията, извършено чрез смяна на катинара и отказ от предоставяне на нов ключ, както и чрез отказ от предоставяне на дистанционно управление за отваряне на автоматичната бариера от изграждането ѝ; недопускане на МПС – та, ползвани от ищцовото дружество и тези на доставчиците през автоматичната бариера до входа на наетия офис за извършване на зареждане с консумативи и материали; недопускане на клиенти с МПС от автоматичната бариера до входа на наетия офис; подаване на жалби до различни държавни контролни институции; извършване на непрекъснати посещения и проверки от страна на служители на училището без предварително съгласуване с ищеца; прекъсване на ел. хранване без предварително уведомяване, което възпрепятствало възможността възложените поръчки да бъдат завършени в срок.

Следва да се посочи, че след получаване на предизвестие за прекратяване, отправено от ищцовото дружество, ответникът на свой ред с предизвестие с изх. № 886/16.06.2020г. е отправил предизвестие за прекратяване на договора, като се е позовал на договорно неизпълнение от страна на ищеца. Страните не спорят, а от събраните доказателства се установява, че отправеното от ищеца предизвестие е получено по – рано от отправеното от ответника предизвестие.

За да е налице валидно разваляне на договора за наем от страна на ищцовото дружество, освен отправяне на волеизявление за прекратяване с предизвестие, следва да е налице договорно неизпълнение от страна на ответника на тези задължения, на които ищецът се е позовал в отправеното предизвестие.

Основно задължение на наемодателя да е да предостави ползването на наетия обект (чл.228 ЗЗД), като част от съдържанието на това задължение е и осигуряването на безпрепятствен достъп до обекта. Не се спори, а от събраните доказателства се установява, че наетият обект се намира в сграда на общежитие към ответното училище, находящо се на територията на училището с пропускателен режим за достъп.

Относно ограничаване на достъпа на представители на ищцовото дружество, на техни клиенти

и на превозни средства, обслужващи дейността на ищеца, по делото са приети две заповеди. Първата е заповед № 1154/06.04.2020г. (л.105, том I) на директора на училището, мотивирана с въведеното извънредно положение и предприетите мерки от компетентни органи за ограничаване разпространението на коронавируса, с която е забранено влизането на граждани в двора на училището и е наредено да се затворят всички входове към двора, сградата и общежитието при училището. Втората е заповед № 1159/08.04.2020г. (л.106, том II от делото), мотивирана с издадено предписание от полицейски орган, Правилника за осигуряване на безопасни условия на обучение и труд и заповед № 1934/28.08.2019г., с която е въведена строга забрана за влизане и паркиране на лични МПС в двора на училището, в т.ч. МПС за зареждане и извършване на товаро – разтоварителни дейности, като забраната се отнася за учители, служители, наематели на ученически бюфети, за фирмени наематели на складови помещения и офиси в общежитие бл.1 и техните служители, за всички МПС на външни лица.

Посочените две заповеди са в подкрепа на твърдението на ищеца, че достъпът до наетият обект е бил забранен по време на пандемията и че е забранен достъпът с МПС до наетия обект, след като се не допускат и МПС, обслужващи наематели на офиси в общежитие бл.1, какъвто наемател по време на издаване на заповедта е бил ответникът. Не се установява заповед № 1159/08.04.2020г. да почива на законово основание, след като към мотивите ѝ са посочени източници, които не са представени по делото – нито е представена цитираната заповед № 1934/28.08.2019г., нито предписанието на полицейския орган, нито Правилника за осигуряване на безопасни условия на обучение и труд. Предвид това необоснована е въведената от директора на училището цялостна забрана за достъп на МПС (без МПС със специален режим на движение) на територията на училището. В тази връзка следва да се има предвид приетата като доказателство заповед № РД 09-1583/09.09.2009г. на министъра на образованието, младежта и спорта (л.41 от делото) е наредено директорите на училищата да налагат строг контрол върху достъпа на МПС в недвижими имоти, ползвани от ръководените от тях институции, като изключение от забраната за влизане и паркиране на МПС на територията на ръководените институции са автомобили, по повод осъществяване на дейността на трети лица, с които институциите са в договорни отношения, като могат да се допускат МПС на територията на училището единствено за паркиране, товаро – разтоварителна дейност съобразно правилника за осигуряване на безопасни условия на възпитание, обучение и труд и правилника за вътрешния трудов ред. При това съдът приема, че съгласно цитираната заповед на министъра на образованието, младежта и спорта, следва да се допускат МПС на територията на училището единствено за товаро – разтоварителна дейност, осъществявана от ищеца, с който ответното училище е в договорни правоотношения.

Предвид горното съдът приема, че ответникът е бил длъжен да осигури на ищеца както пешеходен достъп до наетия обект, така и достъп с МПС до наетия обект за товарно – разтоварителна дейност.

Относно организиране на достъпа от ищеца до наетия обект по делото са събрани свидетелски показания.

Според показанията на св. М.Д. (счетоводител на дружеството - ищец и дъщеря на ищеца В. Х. и сестра на ищеца В. Х.) наетото от ищеца помещение се намира встрани от училището, на място, където се намират общежитията. В началото на сключения договор за наем пешеходният достъп до наетия обект се е осъществявал през източната врата, като достъпът оттам бил забранен чрез внезапна смяна на катинара. Бариерата до източната врата също била със сменен катинар и въпреки опитите на управителите на дружеството да се свържат с директора на училището – Б. Б., достъп не им бил осигурен чрез предоставяне на дубликат от ключовете на сменените брави. Достъпът до обекта се осъществявал чрез преминаване под бариерата, като клиенти и доставчици на ищеца минавали по същия начин. Извън двора на училището имало паркинг, като управителите на дружеството паркирали колите си на паркинга извън територията на училището. Достъпът до самия вход на наетия обект, до който се стигало по метална стъбла, не е бил ограничаван. Входът към училището се ползвал само от администрацията на училището и през него нямали право да преминават наематели на обекти на територията на училището, респ. техни клиенти. Други наематели като „Живел мебел“ имали достъп с моторни превозни средства на територията на училището.

Според показанията на разпитания като свидетел Ст.Ст. който бил в договорни правоотношения с ищцовото дружество, достъпът до наетото помещение се осъществявал през бариера и през източната врата. В началото нямало проблем с достъпа, като проблемите започнали при смяна на директора на училището. Бариерата, както и източната врата били заключени и трябвало да се минава под бариерата. Когато посещавал обекта, свидетелят минавал под бариерата. Той съобщава, че двамата управители трябвало да дадат пари за смяна на бариерата с ръчно управление на такава с автоматично управление с цел да се улесни трудовия си процес, защото преди това трябвало да отключват и заключват бариерата след всеки клиент. След инсталиране на новата бариера пак им бил отказан достъпът през бариерата. Друго дружество - наемател по договор с училището – „Живел мебел“, занимаващо се с производство на мебели, нямало проблем с достъп с моторни превозни средства в двора на училището.

Разпитаният като свидетел С.Д. посочва, че наетото от ищцовото дружество ателие се намирало в задната част на двора на училището и достъпът до него се осъществявал през вход на около 30 – 40 м., който бил заключен по нареждане на директора.

Свидетелката М\* М. (намираща се във фактическо съжителство с ищеца В. Х.) също съобщава за това, че след смяна на директора на спортното училище през м.01.2020г. трябвало да се минава под бариерата, за да се достигне до наетото от ищеца помещение.

Показания в различен смисъл дава единствено разпитания като свидетел Б. Б., който е бил директор на училището към периода на процесните събития, който посочва, че ищцовото дружество като наемател е имал достъп до вход в близост на наетия обект, както и че тази врата на е била затваряна, а също така и че е предоставил на ищеца дистанционно управление за автоматичната бариера. Съдът не кредитира показанията му в посочените части, защото те са в противоречие с останалите свидетелски показания, а от друга страна той е пряк участник в конфликта с управителите на ищцовото дружество, за който сочат и съставените предупредителни протоколи от орган на полицията (в приобщената пр.пр. № 29675/2020г. на СРП).

При така обсъдените по – горе и кредитирани от съда свидетелски показания се установява, че след издаване на заповед № 1159/08.04.2020г. на директора на ответното училище е бил ограничен достъпът до наетия обект – чрез смяна на катинара на източната врата и на бариерата, а след подмяната ѝ на такава с автоматично управление – чрез непредоставяне на дистанционно управление. При това пешеходният достъп до наетия обект е бил затруднен – осъществявал се е само чрез минаване под бариерата. Достъпът на МПС до обекта е бил изцяло възпрепятстван. С посоченото поведение ответникът е нарушил основно задължение по договора, а именно да осигури свободен и безпрепятствен достъп до имота, макар и ползването на наетия имот да не е било препятствано.

Съдът намира останалите доводи, на които ищецът обоснова правото да развали договора, за неоснователни. Те състоят в извършване на внезапни проверки на изправността на ел. инсталациите и на водомерите, както и в подаване на жалби до различни държавни контролни органи. Следва да се отбележи, че съгласно заповед № РД 09-1583/09.09.2009г. на министъра на образованието, младежта и науката на директорите на училищата е наредено да предприемат необходимите действия за проверка на изправността и за привеждане в готовност на ел. инсталациите, на противопожарните уреди и противопожарните инсталации – т.2, б. “а” и б. “в” от заповедта. При това извършването на проверки на инсталациите в наетия обект, което не е спорно и се установява от събраните свидетелски показания и от приетите като доказателства констативни протоколи, са в рамките на правомощията на директора за проверка на изправността на инсталациите в наетия обект, доколкото същият се намира в сграда на общежитие към училището. Не е предвидено задължение директорът да предизвестява за готвена проверка, доколкото чрез внезапността ѝ се гарантира достоверност на резултатите при извършването ѝ. Не може да се приеме за неправомерно и в нарушение на договорните задължение подаване от страна на директора на сигнали до различни институции със съмнения за извършвани от ищеца нарушения, защото подаване на сигнал е гарантирано от закона право.

Предвид горното с оглед установеното договорно неизпълнение от страна на ответника, изразяващо се в ограничаване на достъпа до наетото помещение, което косвено възпрепятства и дейността на ищцовото дружество, съдът приема, че в полза на ищеца валидно е възникнало

правото да развали договора за наем по реда на чл.87, ал.1 ЗЗД и това право в случая е надлежно упражнено.

При разваляне на договора изправната страна има право на обезщетение за вредите от неизпълнението, което е дало повод за разваляне на договора – чл.88, ал.1, изр.2 ЗЗД. Право на обезщетение при неизпълнение възниква само в полза на изправната страна по договора. В случая ответникът противопоставя възражение за неизправност на ищеца, изразяващо се това, че ищецът не ползва предоставения под наем обект съобразно уговореното и съобразно предвиденото по инвестиционен проект предназначение. Както се посочи по – горе, в договора е уговорено, че имотът ще се ползва за офис (чл.1, ал.2 от договора). Съгласно обяснителна записка на обект : преустройство на част от първи етаж на общежитие № 1 в офис – кв.2, на бул. „Асен Йорданов“ № 2, гр. София, част „Архитектурна“ (л.34, том II от делото), предназначението на обекта, отдаден под наем, е да служи за приемна и обслужваща дейност, като е предвидено в офиса да се извършва търговска дейност с клиенти по мостри без складиране на налични количества – сключване на договори, договаряне и др. Ответникът възражава, че противно на така предвиденото и уговорено предназначение имотът се ползва за производствени цели, в който се печатат реклами материали.

При разпита си свидетелят Б. Б. (директор на дружеството към процесния период) посочва, че след посещение в имота е установил, че в него има разположени машини, преси, като в него се изготвяли плакати, флаери, рисуvalи се тениски. Виждал е как фреза реже хартия и според него това е производствен процес. Според свидетелката Марияна Д. ищцовото дружество се занимава с дизайн, предпечат, печат на материали. Тя посочва, че в помещението имало бюра, компютри, принтери, преса. Там се печатали визитки, календари, рекламни материали, щамповали се тениски. Свидетелят С. също посочва, че ищцовото дружество се занимава с рекламна дейност и в наетия обект е имало принтери машини, в помещението се изработвали рекламни материали, визитки, брошури, винилни платна.

В приетия като доказателство доклад на Министерство на младежта и спорта с вх. № РД – 09-584/16.06.2020г., извършен въз основа на заповед № РД – 09-584/08.06.2020г. (л.45, том II), се установява, че при извършена проверка от комисия е установено, че в наетото помещение са разположени ламинатор, плотер, 3 бр. преси, широкоформатен принтер на 1,6 м., латексен принтер, екосолвентен принтер, вакуум машини за опаковане, като в едно от санитарните помещения е монтирана фреза. Извършена е констатация, че ищцовото дружество извършва рекламна и печатна дейност, която се състои в брендиране на автомобили, фасадни реклами и широкоформатен печат, латексов печат.

От изслушаната съдебно – техническа експертиза, приета без възражения, която се кредитира от съда, изготвена на база снимки, направени от вътрешността на наетото помещение, се установява, че в наетото помещение се съхраняват два вида плотер машини – единият за форматиране на изображения, а другият – за печат и други обемни машини.

В исковата молба също се съдържат изявления в посока на това, че в помещението са се съхранявали изключително тежки и обемни машини, поради което при напускане на обекта е било невъзможно изнасянето им без превозно средство.

При така събраните многобройни и еднопосочни доказателства съдът намира за несъмнено доказано, че противно на уговореното и на предвиденото по проект предназначение, помещението не е ползвано за офис, а за производствена дейност. Предназначението на помещението за офис е предполагало ползване само за договаряне и представяне на мостри на клиенти без складиране, както изрично е посочено в обяснителната записка за промяна на предназначението на обекта. Именно производството, което се е извършвало в процесното помещение – печатане, брендиране и др. дейности, обясняват и претенциите на ищеца до имота да се осигурява постоянен достъп чрез моторни превозни средства, с които се извършват товаро – разтоварителни дейности на материали и консумативи, свързани с осъществяваната в процесното помещение производствена дейност. При това съдът намира, че от страна на ищеца е допуснато нарушение на съществено задължение по договора за наем, а именно да ползва имота по уговореното предназначение – чл.232, ал.1 ЗЗД.

От изложеното по – горе следва, че и двете страни по договора за наем са били неизправни, от което следва, че в полза на всяка една от тях е възникнало право да развали договора. Като

неизправна страна по договора за наем, макар надлежно да е упражнил правото да развали договора, на ищеца не се следва обезщетение при договорното неизпълнение на ответника.

Предвид горното исковете по чл.88, ал.1, изр.2, вр. чл.82 ЗЗД са неоснователни и следва да се отхвърлят.

Само за пълнота на изложението следва да се посочи, че по делото не се установиха останалите възражения от ответника за неизпълнение на договорни задължения от страна на ищеца. Не се доказаха възраженията на ответника, че ищецът е ползвал ел. енергия, топлинна енергия или вода, неправомерно, т.е. за сметка на училищния бюджет.

По отношение на претенциите от страна на ответника за неправомерно присъединяване към електропреносната и електроразпределителната система следва да се посочи, че видно от приобщената пр.пр. № 23815/20г. на СРП досъдебното производство е прекратено с постановление за прекратяване. В мотивите на постановлението е прието, че няма данни за извършено престъпление по чл.234в НК (неправомерно присъединяване към електропреносна или електроразпределителна мрежа).

Недоказано е и възражението, че ищецът е ползвал топлинна енергия, отдадена от топлопреносната мрежа, която не е заплащал. В имота е имало разположени 3 бр. климатици, което се установява и от доклада на министъра (л.45). Установява се, че в имота има и 3 бр. радиатори, свързани към отоплителната система. Наличието на радиатори, свързани към отоплителната система, за което свидетелства и разпитаният бивш директор Б. Б., не означава, че отоплението е осъществявано чрез ТЕЦ. Свидетелство, че радиаторите не са ползвани, се съдържат в показанията на Марияна Д. и Стамен Станков. Според тези показания помещението като цяло било топло, защото било разположено над абонатна станция, то се отоплявало с климатици, а радиаторите били затрупани с материали и оборудване.

Не се доказва и че ответникът самоволно да си е осигурил достъп до допълнително помещение – стая 110, чрез разрушаване на стена. В процесния договор за наем от 29.08.2018г. е посочено, че обектът, който се отдава под наем, е с обща площ от 122 кв.м. В приемо – предавателния протокол от 03.09.2018г. (л.15, том I от делото), се установява, че обектът се състои от 4 помещения без врати и каси, като в архитектурното заснемане на отдадения под наем обект са отбелязани 4 офис пространства, 1 сервизно помещение и 1 тоалетна. При това съдът приема, че по силата на процесния договор ищецът е имал право да ползва 4 офис помещения без врати между тях, вкл. и т.н. стая 110, след като това помещение е включено в обема на процесния договор за наем, без значение че то не фигурира в разрешението за преустройство на обекта съгласно обяснителна записка (л.34 от делото). По делото не е установено как е осъществено приобщаването на допълнителното помещение – стая 110, към останалите пространства и съответно не е установено това да е извършено по твърдения от ответника начин – чрез извършено от ищеца неправомерно премахване на преграда.

Не се доказва безспорно, че ищецът е нарушил правила за пожарна безопасност, след като до приключване на съдебното дирене не се доказва издаденото спрямо ищеца наказателно постановление № НП – ПБЗН – СДО – 75/30.06.2020г. да е влязло в сила предвид предприетото от ищеца обжалване.

По иска по чл. 29, вр. чл.34 ЗЗД :

Искът е основан на твърдения, че ищецът е платил на ответника сумата от 1550 лева за закупуване на автоматична бариера, чрез която да се осъществява достъп до наетото помещение. Сумата била преведена по сметка на училището като дарение, но договорът за дарение бил сключен единствено поради създаването и поддържането на заблуждение от директора на училището, че ако дружеството не преведе под формата на дарение посочената сума, няма да получи дистанционно управление за автоматичната бариера, ще бъде лишено от достъп до наетия обект и договорът ще бъде едностранно прекратен. При това управителите на ищцовото дружество били подведени относно правните последици, които ще настъпят след извършения предвид на сумата от 1550 лева, което мотивирало управителите на ищеца да сключат сделката (съгласно уточнителни молби от 20.01.2022г. и 27.01.2023г. – л.9 и л.61, том II от делото).

Съдът приема за доказани твърденията, че ищецът е превел в полза на ответника сумата от



1550 лева за покупка на автоматична бариера, което се установява както от приетите писмени доказателства (оферта № 2901V200020 за доставка и монтаж на пътна бариера и платежно нареждане от 21.02.2020г. – л.96 и л.97, том I от делото), така и от събраните свидетелски показания, вкл. и от разпита на бившия директор на училището – Б. Б.. В платежното нареждане като основание за превод на сумата е посочено дарение, като от показанията на св. Марияна Д. се установява, че сумата от 1550 лева била преведена на училището с оглед на това след изграждане на автоматичната бариера да се осигури достъп до бариерата, но след изграждането ѝ ищецът не получил дистанционно управление за същата. Обстоятелството, че ищецът не е получил дистанционно управление за автоматичната бариера безспорно се установи от свидетелските показания с изключение на показанията на бившия директор Б. Б., като показанията на последния в посочената част не се кредитират от съда като противоречащи на останалите доказателства по делото – както гласни, така и писмени – отправените писмени оплаквания на ищеца за липса на достъп (напр. молба с вх. № 2553/29.05.2020г. – л.85, том I от делото, покана за доброволно изпълнение с вх. № 2345 от 13.04.2020г. – л.109, том I от делото, сигнал до 07 РУ – СДВР – л.102, том I от делото).

Порокът, на който се позовава ищецът при сключване на сделката е измама, като измамата представлява умишлено въвеждане в заблуждение на едно лице с цел да бъде то мотивирано към сключване на определена сделка. Измамата води до унищожаемост на сделката, когато волеизявлението за сключване на сделката е направено под действието на неверни представи, които другата страна или трето лице са предизвикали умишлено у волеизявяващия. Умишленото заблуждаване се предприема главно с оглед на това да предизвика или засили мотивационните процеси, които са причина за осъществяване на опороченото волеизявление – в този смисъл е решение № 368 от 3.04.2013 г. на ВКС по гр. д. № 243/2012 г., III г. о., ГК. В случая, след като се установи, че договорът за дарение е бил сключен при въвеждане на ищеца от ответника в заблуждение, че ще ползва автоматичната бариера след изграждането ѝ и такова ползване не е осъществено предвид непредоставяне на ищеца на дистанционно управление след инсталирането на новата бариера, следва, че договорът за дарение на сумата за изграждане на автоматична бариера е сключен при измама, водещо до унищожаемост на договора. При това платената сума подлежи на връщане на основание чл.34 ЗЗД. От това следва, че искът е основателен и следва да се уважи така, както е предявен.

По исковете по чл.82 ЗЗД :

Както се посочи по – горе в случая се установи договорно неизпълнение от страна на ответника, което се изразява в ограничен достъп до наетото помещение чрез отказан достъп до източната врата на двора на училището, в което се помещава наетия обект. Последното е принудило както управителите, така и клиенти на ищцовото дружество да влизат и излизат от наетия обект, като се навеждат под бариерата. Бил е отказан и цялостен достъп чрез превозни средства до наетия обект, което е създавало затруднение при разнасяне на материали и консумативи на разстояние от бариерата до наетия обект. Освен това се установиха неоснователни обвинения за неправомерно ползване на ток за сметка на училищния бюджет, както и за ползване на вода и топлинна енергия без заплащане на цената ѝ. Описаното поведение, осъществено от директора Б. Б., който действа като представител на ответното училище, може да ангажира отговорността на училището, ако вследствие на това поведение са нанесени неимуществени вреди на ищите – физически лица – управителите на ищцовото дружество В. Х. и Венелин Х.. За доказване на претърпени от последните неимуществени вреди по делото са събрани свидетелски показания. Свидетелят С.Д. (съпруг на дъщерята на В. Х.) посочва, че директорът се отнасял грубо и неуважително спрямо управителите на ищцовото дружество, като ги обвинявал, че крадат ток и предизвиквал спрямо тях различни проверки. Дватама управители – В. Х. и В. Х. се чували зле, защото губели клиенти. С поведението си директорът създавал пречки спрямо бизнеса им, заключвал вратите на двора на училището. В периода, в който имали прекратения с директора на училището, дватама управители се променили коренно. В. отслабнал с около 10 кг. В. Х. се чувствал обиден, смачкан и изпитвал чувство на безсилие за периода от началото на 2020г. до м.07.-м.08.2020г., когато освободили помещението. От пречките, които им били създавани, те чувствали, че губят бизнеса си и това породило тяхното негативно емоционално състояние. В. Х. вдигал кръвно налягане, а В. Х. получавал обриви от притеснение. Били принудени да изнасят на

ръце под бариерата всички материали и консумативи. Двамата управители непрекъснато говорили за проблемите свързани с ползване на помещението и били притеснени за бизнеса си.

Свидетелката М\* М., намираща се във фактическо съжителство с ищеца В. Х., посочва, че след смяна на директора на спортното училище, в което се помещавала семейната фирма на В. Х. и В. Х. – ищцовото дружество, започнали проблеми. Новият директор пречел на работния им процес – затварял входовете, през които се стигнало до помещението, подавал сигнали до различни институции. Вследствие на това ищцовото дружество започнало да губи клиенти и това принудило ищите да напуснат помещението. Основният проблем бил с достъпа до техния офис. Трябвало да прескачат бариера, за да стигнат до наетия от тях офис. Всяка вечер се прибирали стресирани и притеснени, страдали от безсъние. В. Х. видимо отслабнал, имал нервен стомах. В. Х. вдигал кръвно, като преди това нямал такива проблеми. Посоченият стрес и притеснение продължил, докато не се нанесли в ново помещение. Оплаквали се, че бизнесът им е не върви добре. Изпитвали затруднения със съня. Конфликтът им с директора на училището бил единствената тема на разговор у дома. Двамата управители станали изнервени и разсеяни. Всеки ден трябвало да достигнат до работното си място, прескачайки бариерата. В. Х. вдигал високо кръвно, а В. Х. получил обриви по цялото тяло, като след преглед при дерматолог се установило, че се дължат на нервна почва. Впоследствие кожните проблеми утихнали. Случвало се ищите да плачат от безсилие, при все че поначало не се разстройвали лесно.

Съдът кредитира така дадените свидетелски показания въпреки възможната им заинтересованост (чл.172 ГПК), защото същите са логични, последователни и взаимно се допълват.

Размерът на обезщетението за неимуществени вреди се определя от съда по справедливост – чл.52 ЗЗД. При това като съобразява естеството на договорното изпълнение – ограничен достъп до наетото помещение, което принудило както управителите, така и клиентите на дружеството да минават под бариерата, неоснователно отправени претенции за неправомерно поведение с цел избягване на заплащане на действително разходвани количества ел. енергия, вода и топлинна енергия, и причинените от това стрес, неудобство, притеснения, безсъние и физически неразположения за управителите на ищеца – за В. Х. – вдигане на кръвно налягане, а за В. Х. – получени обриви и отслабване, периодът, през който са търпени вредите – за период около 6 месеца, съдът приема, че дължимото обезщетение за всеки един от ищите В. Х. и В. Х., следва да се определи в размер на по 800 лева.

Предвид горното исковите за обезщетение за неимуществени вреди следва да се уважат до сумата от 800 лева, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното плащане и да се отхвърли за разликата до пълния предявен размер.

По разноските :

Ищецът „Марвет Арт“ ООД има право на разноски съразмерно с уважената част от исковите. Той е доказал разноски в общ размер от 4224,03 лева, включващо държавна такса, депозити за вещи лица, както и платено адвокатско възнаграждение в размер на 2500 лева. Съдът намира за основателно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като се има предвид че минималният размер на възнаграждението в случая възлиза на сумата от 1223,02 лева (чл.7, ал.1, т.4 ред. преди изм бр ДВ 88 от 2022г.) НМРАВ и предвид правната и фактическа сложност на делото, която е сравнително висока с оглед многобройните предявени иски и немалък обем доказателства, поради което разноските за адв. възнаграждение следва да се намалят на основание чл.78, ал.5 ГПК до сумата от 2000 лева (с около 60 % завишение над минималния размер), като над посочения размер възнаграждението е прекомерно. При това от разноски след намалението в общ размер от 3724,03 лева на ищцовото дружество се следват разноски в размер на 391,62 лева.

Ищите В. Х. и В. Х. имат право на разноски съразмерно с уважената част от исковите. Те са доказали разноски в общ размер от 2080 лева за държавна такса и платено адвокатско възнаграждение в размер на 1600 лева. Съдът намира за основателно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като се има предвид че минималният размер на възнаграждението в случая възлиза на сумата от 890 лева (чл.7, ал.1, т.4 ред. преди изм бр ДВ 88 от 2022г.) НМРАВ и предвид правната и фактическа сложност на делото, която е сравнително

висока предвид изложеното по - горе, поради което разноските за адв. възнаграждение следва да се намалят на основание чл.78, ал.5 ГПК до сумата от 1400 лева (с около 60 % завишение над минималния размер), като над посочения размер възнаграждението е прекомерно. При това от разноски след намалението в общ размер от 1880 лева на ищците – физически лица се следват разноски в общ размер на 250,67 лева.

Ответникът има право на разноски съразмерно с отхвърлената част от исковете. Той е доказал извършването на разноски в размер от 4200 лева с ДДС (3500 лева без ДДС) за платено адвокатско възнаграждение. Съдът намира за основателно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като се има предвид че минималният размер на възнаграждението в случая възлиза на сумата от 1583 лева без ДДС или сумата от 1899,60 лева с ДДС (чл.7, ал.1, т.4 ред. преди изм бр ДВ 88 от 2022г.) НМРАВ, вр. пар.2а НМРАВ и предвид правната и фактическа сложност на делото, която е сравнително висока предвид изложеното по – горе, поради което разноските за адв. възнаграждение следва да се намалят на основание чл.78, ал.5 ГПК до сумата от 3000 лева с ДДС (с около 60 % завишение над минималния размер), като над посочения размер възнаграждението е прекомерно. При това от разноски след намалението в общ размер от 3000 лева на ответника се следват разноски в размер на 2646,59 лева.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от “Марвет Арт“ ООД, ЕИК 202099456, със седалище и адрес на управление : гр. София, ж.к. „Дружба“, бл.117, вх.А, ет.3, ап.5 искове по чл.88, ал.1, изр.2, вр. чл.82 ЗЗД срещу Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2, за обезщетение за вреди в общ размер от 13189,32 лева от разваляне на договор за наем № 27/29.10.2018г., ведно със законната лихва от 30.07.2021г. (дата на подаване на исквата молба) до окончателното плащане, от които сумата от 1476 лева – разходи за заплатени възнаграждения за юридическа помощ, сумата от 672,80 лева – разходи за изграждане на подова настилка и консумативи за привеждане в работен вид на новонает офис на ул. „Цветан Лазаров“ № 74, сумата от 168 лева – разход за измиване на мозайка, необходим за привеждане в работен вид на новонаетия офис, сумата от 240 лева – разход за транспортна услуга, състояща се в местене на машини, сумата от 72 лева – разходи за лабораторни електрически измервания на обекта, предмет на сключения между страните договор за наем, необходим в защита срещу отправени обвинения за кражба на електроенергия и предаване владението на обекта поради разваляне на договора, сумата от 372 лева – разход за демонтиране на три броя климатици от обекта, предмет на сключения между страните договор за наем, и повторно монтиране при новонаетия офис, сумата от 1440 лева – разходи за провеждане на СМР в новонаетия офис, сумата от 387,11 лева – разходи за обзавеждане на новонаетия офис с вертикални щори, както и сумата от 8361,41 лева – обезщетение за вреди, изразяващи се в разликата между наемната цена на обекта, предмет на развадения договор за наем между страните, и по – високата наемна цена на новонаетия офис по договор за наем от 15.06.2020г., за периода 16.07.2020г. – 30.07.2021г.

**ОСЪЖДА** Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2 да плати на “Марвет Арт“ ООД, ЕИК 202099456, със седалище и адрес на управление : гр. София, ж.к. „Дружба“, бл.117, вх.А, ет.3, ап.5 на основание чл.29, вр.чл.34 ЗЗД за сумата от 1550 лева – дадена сума по унищожаем договор за дарение за закупуване на автоматична бариера, ведно със законната лихва от 30.07.2021г. (дата на подаване на исквата молба) до окончателното плащане.

**ОСЪЖДА** Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2 да плати на основание чл.82 ЗЗД, вр. чл.52 ЗЗД на В. П. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., и на В. В. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., сумата от по 800 лева в полза на всеки един от тях – обезщетение за неимуществени вреди, представляващи преживени болки, стрес и страдания от неправомерни действия на Б. Б. в

качеството му на директор на ответното училище, като **ОТХВЪРЛЯ** искове за разликата до пълния предявен размер от по 6000 лева.

**ОСЪЖДА** Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2 да плати на “Марвет Арт“ ООД, ЕИК 202099456, със седалище и адрес на управление : гр. София, ж.к. „Дружба“, бл.117, вх.А, ет.3, ап.5, на основание чл.78, ал.1 ГПК сумата от 391,62 лева – разноски.

**ОСЪЖДА** Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2 да плати на В. П. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., и на В. В. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., на основание чл.78, ал.1 ГПК сумата от 250,67 лева – разноски.

**ОСЪЖДА** “Марвет Арт“ ООД, ЕИК 202099456, със седалище и адрес на управление : гр. София, ж.к. „Дружба“, бл.117, вх.А, ет.3, ап.5, В. П. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., и В. В. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес : гр. Благоевград, ул. „Т. Александров“ № 43А, ет.2, ап.3 – адв. Д., да платят на Спортно училище „Г.В.С.“, БУЛСТАТ 000673114, адрес : гр. София, бул.“Асен Йорданов“ № 2 на основание чл.78, ал.3 ГПК сумата от 2646,59 лева – разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му.

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