

РЕШЕНИЕ

№ 1419

гр. София, 25.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 58 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛАНА Й. БЪЧЕВА

при участието на секретаря МАГДАЛЕНА ИВ. РАНГЕЛОВА
като разгледа докладваното от СВЕТЛАНА Й. БЪЧЕВА Гражданско дело № 20211110166319 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по предявен от Т. Н. М. против „с к *****“ ЕООД иск за установяване по реда на чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК на парично задължение с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. първо вр. чл. 236, ал. 2 ЗЗД в размер на **4 618,80 лв.**, което се твърди като неизплатена част от обезщетение за ползване без правно основание на недвижим имот на адрес София, ул. Кокиче 13 и дължимо за периода от 01.06.2021г. до 30.06.2021 г. (за месец юни 2021 г.), ведно със законна лихва от 01.07.2021г. до изплащане на вземането - за което задължение по ч.гр.д.№ 38642/2021 г. на СРС в полза на ищеца и против ответника е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК.

Твърди се сключен между страните Договор за наем на недвижим имот от 01.04.2018 г. за отдаване под наем на част от жилищна сграда с идентификатор 68134.902.247.1, а именно първи и втори етаж; две южни мазета, както и посочена част от дворно място, както и Анекс от 01.07.2018 г. към договора. Твърди се изпратена от ищеца на ответника Покана за доброволно плащане на дължимите по договора суми и 6-месечно предизвестие за прекратяване на Договора. Поканата е била връчена чрез ЧСИ на дата 20.10.2020 г. На дата 21.04.2021 г. имотът е следвало да бъде освободен, според ищеца; извънсъдебен спор за датата, на който изтича предизвестията, както и за кой от всички наети имоти се отнася (което ищецът оспорва, като твърди, че между страните няма сключени договори за наем за други имоти, освен посочения). Извършено от ответника частично плащане (в размер на 3021,20 лв. от дължими 7640 лв.) На дата 16.06.2021 г., която ответникът извънсъдебно бил считал като датата на изтичане на срока

на предизвестието, имотът също не е бил предаден.

От страна на ответника в срока за отговор искът се оспорва със следните възражения: срокът на отправеното от ищеца предизвестие е изтекъл на 16.06.2021 г., поради което за тази част от процесния период (01.06.2021-16.06.2021 г.) между страните е действал договора за наем и обезщетение не се дължи. Дължимият наем е заплатен; за втората част от периода 17.06.21-30.06.2021 г. обезщетение е заплатено, като се оспорва пълният размер на дължимото обезщетение за целия месец да е двойния размер на наема. Наемът и обезщетението за месец юни 2021 г. са заплатени общо с платежно нареждане, приложено към Отговора; При евентуалност: предоставена е под наем цялата сграда (видно от Анекса към договора), а не само част; При евентуалност: възражение за прихващане с вземане на ответника към ищеца по чл. 61, ал. 2 ЗЗД вр. чл. 230, ал. 1 ЗЗД за сума в размер на 6168,96 лв., претендирана като неотложен разход на ответника за ремонт на ел.инсталацията на сградата.

От своя страна ищецът, с молба вх.№ 89817/05.05.2022 г. оспорва Отговора на ответника и заявява становище за недопустимост на възражението за прихващане.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, намира от фактическа и правна страна следното:

С определението по чл.140 ГПК, обявено за доклад без възражения на страните, е отделено за безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните, че през процесния период ответникът е ползвал частта от имота, за която ищецът претендира заплащане.

Видно от представения по делото договор за отдаване под наем на недвижим имот, сключен на 01.04.2018 г. между ищеца Т. М. и ответника „с к *****“ ЕООД, предоставеният под наем имот е описан по следния начин – *„първи етаж от двуетажна жилищна сграда, намираща се в град София, улица „к *****, състояща се от три стаи, кухня, хол, кухня, баня – тоалет, коридор и стълбище, със ЗП111,50 кв.м., заедно с две южни мазета с обща полезна площ от 30 кв.м. и общо ползване средното западно мазе, заедно с дворното място – незастроена част, без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата / площ около 9 кв.м/, което място съставлява парцел П – 247-6, квартал 75 по плана на София, местност Лозенец, с площ на цялото дворно място 226 кв.м., при съседни на имота от север – улица „к ***** от изток – имот пл.№ 246, от юг- имоти пл.№ 245 и № 249, от запад – имот пл.№ 248 от същия квартал“*, срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на 1500 лева, като имотът е отдаден под наем за срок 3 години, считано от 17.03.2108 г. Видно от разпоредбата на т.1.2 от договора, имотът се отдава под наем само за ресторант с градина.

С анекс от 01.07.2018г. страните са изменили сключения договор за

наем, както следва: под наем е предоставен имот, описан като: „жилищна сграда, намираща се в град София, улица „к *****, състояща се от два етажа – първи и втори, всеки от който притежава три стаи, кухня, хол, кухня, баня – тоалет, коридор и стълбище, със ЗП 113 кв.м., заедно с две южни мазета с обща полезна площ от 30 кв.м. и средното западно мазе, заедно с дворното място – незастроена част, без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата / площ около 9 кв.м./, което място съставлява парцел П – 247-б, квартал 75 по плана на София, местност Лозенец, с площ на цялото дворно място 226 кв.м., при съседни на имота от север – улица „к***** от изток – имот пл.№ 246, от юг- имоти пл.№ 245 и № 249, от запад – имот пл.№ 248 от същия квартал“. С анекса е увеличена и наемната цена - на 3 320 лева, като е предвидено същата да е платима: сумата от 2420 лева- наем за първи етаж и мазетата, и отдадената под наем част от дворното място, като същата е платима, считано от м.7.2018г., и сумата 900 лева- наемна цена на втори етаж, от м.9.2018г.

Според клаузата на т.3.1, б.Б от анекса, за периода от м.7.2018г. до м.9.2018г. наемателят няма да дължи наемна цена от 900 лева, като вместо това се задължава за собствена сметка в този период да извърши ремонт и подобрения на втори етаж, без да има право да претендира заплатените суми за тези подобрения от наемодателя. Променен е и срокът на договора – 4 години, считано от 01.04.2018г. до 01.04.2022г.

Ответното дружество е представило акт № 1/20-23.11.2018г. – образец 19, при възложител: ответното дружество, за приемане на извършени от „Аа е *****к“ ЕООД ремонт. Като адрес на възложителя е посочен улица „к *****“, като с посочения акт е приложена фактура за сумата 2 000 лв. – платен аванс на изпълнителя, както и фактура за заплащане на сумата от общо 3931,40 лева/ след приспадане на аванс/ - възнаграждение за извършения ремонт и фактура за СМР на стойност 1451,28 лева с ДДС, като платежните документи са с дати 20.11.2018г до 27.11.2018г. Представени са платежни нареждания за кредитен превод в полза на изпълнителя за общата сума от 6168,96 лева.

Страните не оспорват заключението на изготвената оп делото съдебно-техническа експертиза, което установява, че СМР, описани в акт-образец 19, действително са извършени на място.

Същото обстоятелство се установява от показанията на свидетеля Ивана к*****, която работи при ответното дружество като управител на ресторанта от 2013г. Свидетелят к***** сочи, че през зимата на 2017г. затворили ресторанта за основен ремонт – сменило се всичко, разбили се плочки, сменила се ел. инсталацията, отоплителната система, променило се вида напрежение. Заявява, че след като работодателят ѝ взел под наем цялата къща през 2018г., направили по-голям ремонт, направили кухня на втори етаж, през 2000г. направили нов ремонт за отстраняване проблем с тока. Не знае за уговорка за чия сметка са тези ремонти. Преди ремонта от 2017г., в кухнята

имало малко кухненско оборудване, повечето уреди били домашни, а не професионални. Вечер, при натоварена работа, имало прекъсване на тока.

Свидетелите Никол М., дъщеря на ищеца, на 23 години, и Маноел Михайлов, син на ищцата, на 29 години, сочат, съответно, че мястото от 1998г.е било ресторант, а свидетелят Михайлов сочи, че доколкото знае, сегашните наематели не са правили ремонт. Според свидетеля М., нейният дядо й бил разказвал за ресторанта, както и знае, че наемателите са правили ремонт за тяхна сметка, като преди настоящите наематели да вземат обекта, било ремонтирано.

Във връзка с възражението на ответника за прихващане, от страна на ищеца в становище по представените доказателства от 05.05.2022г. се твърди, че имотът е бил отдаден под наем на ответното дружество още през 2013г. по силата на сключен договор между ответника и бащата на ищеца - Никола Пепелийски. Твърди се, че със споразумение от 11.01.2017г. към договора за наем от 2013г. на ответното дружество е дадено съгласие да извърши ремонт, включително да подмени електрическата инсталация, като заплатените суми за ремонта са за сметка на наемателя.

Не се спори, че между страните е висящо гр.д.№ 66317/2021г., по описа на СРС, 66-ти състав с предмет иск с правно основание чл.422 ГПК във връзка с чл.236,ал.2 ЗЗД за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване на имота за м.5.2021г., по което дело, ответното дружество е упражнило възражението си за прихващане, заявено и по настоящото дело. Към момента на приключване на устните състезания пред настоящия състав, по гр.д.№ 66317/2021г. е постановено съдебно решение, като решението не е влязло в сила, а се обжалва.

От страна на ищеца е представено споразумение от 11.01.2017г., между Никола Пепелийски и ответното дружество, в което е посочено, че наемодателят се съгласява, а наемателят следва да извърши преустройства: подмяна на подова настилка и стенни плочки във всички помещения на кота 0 / кухнята на ресторанта/, подмяна и поправка на врати и прозорци с по-добра изолация, монтаж на автомат за входна врата на ресторанта, подмяна на ВиК инсталация, подмяна на ел.инсталация, *както и че разходите, предвидени за ремонтните дейности, са изцяло за сметка на наемателя.*

Това Споразумение е представено в о.с.з. от 12.4.2023г., като ответното дружество възражава, че е налице споразумение от същата дата, но същото е с различно съдържание, като по друго дело – гр.д.№ 66317/2021г. на СРС, същото е било оспорено и е била допусната съдебно-графологична експертиза.

По почин на ответника е приет документ на Споразумение от същата дата, идентично на представеното от ищеца, с изключение на вписването, че разходите, предвидени за ремонтните дейности, са изцяло за сметка на наемателя, като представения от ответника документ е с печат, за разлика от документа на ищеца.

Без уважение е оставено искането на страните за приобщаване към доказателствения материал по делото на изготвената по гр.д.№ 66317/2021г. съдебно-графологична експертиза. Освен че не е допустимо, в случая ползването на изготвена по друго дело СГРЕ не е и необходимо, тъй като по гр.д.№ 66317/2021г. са били изследвани и потвърдени подписите на страните под двата документа /което не решава въпроса за истинността на документите в случаите на пренесен текст над подписите/, а по настоящото дело няма заявени възражения за неистинност на някой от двата документа на Споразумение от 11.01.2017г., при което се налага изводът, че единия документ отразява окончателната воля на двете страни, а другият документ – не илие подписан поради грешка.

Страните не спорят за получаване на следните покани: на 20.10.2020г. на ответното дружество е връчена покана за доброволно плащане и предизвестие за прекратяване на договора за наем, с която покана, ищецът е поканила ответника да й плати сумата 3021,20 лева – наем за м.4.2020г., в едноседмичен срок, като е посочено, че се отправя шестмесечно предизвестие за прекратяване на договора. В поканата е посочено, че предизвестиято касае имот, отдаден под наем по силата на договор от 17.3.2018г., на адрес улица Кокиче 12. От страна на ищеца е представен и отговорът на ответника на поканата, входиран при ЧСИ на 28.10.2020г., който отговор не се оспорва от страните, че е получен от ищеца – с който отговор ответното дружество е заявил, че счита изявлението за прекратяване на договора за недействително поради посочени технически грешки на поканата / адрес, дата на договора за наем/ и тъй като имот на този адрес, по силата на този договор за наем, не е отдаван.

На 16.12.2020г. чрез ЧСИ, на ответното дружество е връчена покана за предаване на имота и за доброволно плащане, в която е посочено, че в поканата са допуснати технически грешки, като ответникът се кани на 21.04.2021г. да върне държането на имота, както и да заплати на ищеца сумата 3 021,20 лв. по банков път. В поканата е цитирано уведомление, непредставено по делото, че ответното дружество ще заплаща 1 660 лева – искане, неприето от наемодателя.

На 07.01.2021г. при ЧСИ е входиран отговор, в който е посочено, че ответното дружество приема за връчена покана за прекратяване на договора едва с получаване на поканата на 16.12.2020г., както и че срокът изтича на 16.06.2021г., поради което и на датата, посочена от страна на ищцата, няма основание за предаване на имот. Прави се възражение за недължимост на наем за 4.2020г.

На 19.1.2021г., чрез ЧСИ, ищцата е изпратила до ответното дружество покана за предаване на имота, в която се изразява несъгласие относно тълкуването, дадено от ответника в поканата, изпратена на 7.1.2021г., както и се прави изявление, че в случай на непредаване на имота на 21.4.2021г., ответното дружество се кани да заплаща обезщетение за ползване на имота в

двоен размер на месечния наем. Това изявление е било връчено на 25.1.2021г. на управителя на ответника.

По делото са представени протоколи за извършени от наемодателя огледи на: таванския етаж на 27.1.2021г., на 21.4.2021г. – за отказ да се предаде държането на имота, заедно с протокол за оглед на тавански етаж.

Ответното дружество е представило платежно нареждане, с което на 2.6.2021г. е заплатило в полза на ищцата сумата 3021,20 лева – наем за месец 6.2021г.

Разпоредбата на чл.236,ал.2 ЗЗД предвижда, че ако наемателят продължи ползването на имота въпреки противопоставянето на наемодателя, то наемателят дължи обезщетение.

С договора за наем, изменен с анекс от 1.7.2018г., неоспорени от страните, е прието, че срокът за отдаване под наем на обекта, се удължава на 4 години, до 1.4.2022г. Съгласно разпоредбата на чл.6,4 от анекса, „независимо от уговорения в чл.2,ал.1 от наемния договор срок, договорът може да бъде прекратен с 6- месечно писмено предизвестие, както от наемателя, така и от наемодателя“.

С оглед посоченото, се налага извод, че с анекса, страните са предвидили възможност за предсрочно прекратяване на наемното правоотношение, без да се търси причина у която и да е от страните. Условието договорът да се прекрати е, страната, която желае предсрочното прекратяване, да отправи до другата страна, изявление за прекратяване на договора преди изтичане на срока, същото изявление да достигне до насрещната страна, и да изтече 6- месечен срок от получаване на това изявление. Прекратяването на правоотношението би настъпило с настъпването на юридическото събитие – изтичане на определения от страните в анекса 6- месечен срок. При представените доказателства е видно, че ищцата е направила опит да прекрати договора още с изявлението, връчено на ответника на 20.10.2020г. Същото изявление съдържа воля на ищцата да прекрати договор за наем на имот, на адрес : улица Кокиче 12, като посоченият договор за наем е от дата 17.3.2018г. По- горе, в описване адреса на ответника ясно е посочено улица Кокиче 13. Изявлението на страната, която иска да прекрати предсрочно един договор, следва да е ясно и конкретно, като същото следва недвусмислено да сочи на волята на страната. Доколкото договорът за наем е сключен на 1.4.2018г., адресът на имота е улица Кокиче 13, то и изявлението на ищцата, че прекратява предсрочно договор за наем, какъвто не съществува, за имот, който не е отдаден под наем, не може да породи исканите правни последици с получаването му от ответното дружество. Ето защо, не може да се приеме, че на 20.10.2020г., ищцата валидно е упражнила правото, по анекса от 1.7.2022г., на основание чл.6,4 от същия, да прекрати предсрочно договора за наем. Не следва друг извод от представения отговор на поканата, изготвен от ответното дружество – същото изрично се противопоставя на исканията, формулирани от ищцата в

поканата, изпратена и получена от ответника на 20.10.2020г., посочвайки изрично, че договор за наем от 17.3.2018г. не е бил сключван между страните, ответното дружество никога не е наемало имот на улица Кокиче 12.

В отговора не е налице признание на ответното дружество, както приема ищецът в исковата молба, че изявлението на ищцата касае отдадения под наем имот – няма такова изявление в поканата. Ето защо, следва да се приеме, че до ответника е достигнало изявлението на ищцата за предсрочно прекратяване на договора, едва с получаване на поканата за предаване на имота и заплащане на дължими суми, получена на 16.12.2020г. С изтичане на 6- месечен срок, от 16.12.2020г., договорът за наем е бил прекратен, считано от 17.6.2021г. От тази дата, ответното дружество следва да дължи обезщетение на наемодателя, в случай че продължава да ползва имота. Разпоредбата на чл.236 ЗЗД разграничава хипотезите, при които ползването на имота продължава: без противопоставянето на наемодателя, и с изричното му противопоставяне.

С изявление от 19.01.2021г., получено от ответното дружество на 25.1.2021г., ищецът изрично е заявила, че се противопоставя на ползването на имота, след като договорът за наем е бил прекратен, да бъде продължено. Няма пречка изявлението на наемодателя, съдържащо изрично противопоставяне да се отправи до наемателя преди прекратяването на договора. Същото, отново, ще произведе правните си последици, от момента, в който е достигнало до своя адресат, в настоящия случай, преди исковия период. Ето защо, СРС намира, че искът е основателен за период 17.6.2021г.- 30.6.2021г., за който период, ответното дружество, което е продължило ползването на имота, с изричното противопоставяне на наемодателя по прекратения договор за наем, дължи обезщетение по чл.236,ал.2 ЗЗД. Обезщетението цели да възмезди наемодателя за вредите – пропуснати ползи, които наемодателят търпи вследствие на продължилото ползване на имота. Когато наемателят продължи да ползва имота след прекратяване на наемното правоотношение въпреки противопоставянето на наемодателя, той ползва същия без правно основание и за това дължи обезщетение за вреди. Размерът на вредите подлежи на доказване от ищеца и се определя в зависимост от вида на засегнатото благо, като в зависимост от проведеното доказване е възможно да има различни по естеството си стойности. В общия случай обезщетението е в размер на средния пазарен наем, като той не може да бъде по-нисък от уговорения размер на наема по прекратения договор за наем. Неясно е откъде произтича претенцията на ищцата за двоен размер на месечния наем, доколкото нито в договора за наем, нито в анекса е уговорена някаква неустойка, дължима при хипотезата на продължило при противопоставяне от наемодателя, ползване.

Относно средната пазарна цена на наема за отдадения по договора имот, преди обсъждането на размера, следва да се обсъдят доводите на страните за това, какъв имот е бил отдаден под наем. Този факт е от значение при определяне на средната пазарна цена във връзка с размера на

обезщетението. Нито в договора за наем, нито в анекса е посочено, че под наем се отдава и таванското помещение. В двата документа е налице изброяване на обектите, предмет на наемното правоотношение, като таванското помещение не е посочено. Няма твърдения от нито една от страните, че същото е било обособено на по-късен етап, след сключване на анекса, от втория етаж, като такова твърдение би било изначално неоснователно, предвид установеното от вещото лице, че най-високата светла част на таванското помещение е 3,7 м. Следователно, към исковия период, ответното дружество ползва: отдаденият под наем обект по договора и анекса, при противопоставянето на наемодателя, и таванското помещение, без каквото и да е основание за това. Ето защо, обезщетение за ползването на таванското помещение се дължи за целия период, тъй като ползването му не е било предмет на договора за наем.

Относно размера на обезщетението:

По делото са приети две съдебно–оценителни експертизи.

Вещото лице К. в заключението си сочи, че е извършила оценка по поставената задача въз основа материалите по делото. Не е налице вписване в заключението, че вещото лице е извършила оглед на имота. Съгласно уточненията, направени от вещото лице, заключението е дадено, като за отдаване под наем на къща, водена от представените документи, и според изложеното, цената, уговорена като наем, е справедлива пазарна цена.

Вещото лице С. сочи различна стойност на наема за м.6.2021г., като е представила отделни стойности за сутерена, партера, първи етаж, подпокривно пространство. При даване на заключението си, вещото лице С. се е запознала с архитектурен проект, заснемане на сградата, част „архитектурна“ на Бизнес клуб Европа, нотариален акт от 1956 г., нотариален акт от 1998г., като е извършила оглед на имота. По кадастрални данни, имотът съставлява сграда с идентификатор 68134.902.247.1 с административен адрес град София, улица „К *****“, с предназначение – жилищна сграда на 2 етажа, със ЗП 113 кв.м., като същата е разположена в имот с идентификатор 68134.902.247. По нотариални актове, площта на сградата е различна от записаната в кадастъра – съответно: по н.а. от 1998г.– 111,5 кв.м., по КККР – 113 кв.м. Вещото лице е цитирало обяснителна записка, съгласно която, сградата към 1993г., се е състояла от : сутерен, партер, етаж и подпокривно пространство, всеки с площ 111,50 кв.м., като подпокривното пространство е едно, общо; както и разрешение за строеж от 1999г., за преустройство и промяна на предназначението на сутерен и партер на жилищната сграда в ресторант – бизнес клуб Европа. През 2003г., е издадено разрешение за ползване на обекта за ресторант. Вещото лице сочи, че към 18.10.2023г. /датата на огледа/ сградата се ползва, както следва: приземният етаж се ползва за кухня, партер и първи етаж се ползват с разположени маси и столове за клиенти, на първи етаж има допълнителна кухня, подпокривното пространство се ползва за склад. Подпокривното пространство съставлява

едно общо помещение, скосено, с таван на височини: най – ниско – 1 метър, най- високо – 3,7 м.

Съдът кредитира заключението на вещото лице С., която е обосновала дадените стойности както въз основа на извършен оглед на място, така и въз основа документите по делото, така и е посочила използваните сравнителни аналози. В този смисъл, нейното заключение е по обосновано от заключението на вещото лице К., поради което и съдът кредитира стойността, определена от в.л.С.. Възраженията на ответната страна по експертизата касаят незададени от нея, в писмен вид, задачи на вещото лице. Съответно, недоказано е от ответното дружество, че ресторантското оборудване е луксозно, за да се приеме, че това оборудване следва да оскъпи или намали средната пазарна стойност на наема. Възражението относно ДДС също е неоснователно – платец по доставката е ответното дружество.

Средната пазарна наемна цена на сутерен, партер и първи етаж, отдадени под наем по договора за наем, възлиза на 4510 лева, без ДДС или 5412 лева с ДДС. От тази сума следва да се извади платения месечен наем от страна на ответника, на 02.06.2021г. – сумата от 3021,20 лева, или на месец, сумата, доказана от ищеца, възлиза на 2390,80 лева, която ответното дружество дължи за месец 6.2021г.

За основателната част от периода /17.06.2021-30.06.2021г./, сумата – среден пазарен наем възлиза на 1035,97 лева / 79,69 лева на ден *13 дни/. Обезщетението за ползване на таванското помещение, съгласно заключението на в.л.С., възлиза на 480 лева без ДДС, 576 лева с ДДС, която се следва изцяло.

По изложените съображения съдът намира спорното задължение по чл. 79, ал. 1, предл. първо вр. чл. 236, ал. 2 ЗЗД за неизплатена част от обезщетение за ползване на недвижим имот за положително установено до размер на сумата 1611,97 лева.

Относно възражението за прихващане:

Както се посочи по-горе, към приключване на устните състезания пред СРС, 58- ми състав, СРС, 66-ти състав е постановил съдебно решение по гр.д.№ 66317/2021г., по което решение, възражението за прихващане е разгледано, но тъй като решението не е влязло в законна сила, а се обжалва, то и не е налице хипотезата на чл.298,ал.4 ГПК. Така изрично е посочено в ТР № 2/2020г. от 18.3.2022г. по т.д.№ 2/2020г. на ОСГКТ на ВКС.

Възражението има своето основание в разпоредбата на чл. 61, ал. 2 ЗЗД вр. чл. 230, ал. 1 ЗЗД и е за сума в размер на 6168,96 лв., претендирана като неотложен разход на ответника за ремонт на ел.инсталацията на сградата. От неоспореното от страните и прието от СРС заключение се установи, че ремонтът, за който е съставен акт – образец 19 през 2018г., е изпълнен. В акта е посочено, се подменя част електро, като са изброени извършените СМР. Този извод се подкрепя от изложеното от свидетеля к*****.

Разпоредбата на чл.230 ЗЗД предвижда следното: Ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползуването, за което е наета.

Ако вещта не е предадена в надлежно състояние, наемателят може да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи.

Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетата вещ, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора, освен ако недостатъците са опасни за неговото здраве или за здравето на лицата от неговото домакинство.

По делото е установено, че първоначално обектът е отдаден под наем на ответното дружество от бащата на ищца, през 2013г. След смъртта на наследодателя, ищцата е сключила нов договор с ответното дружество. В договора от 2018г. изрично е посочено, че обектът се отдава за ресторант с градина, като с анекса от 7.2018г. ищцата е отдала под наем цялата къща / без таванското помещение, както се прие по – горе/, като съгласно чл.3,1 от анекса, страните са се спогодили, че сумата 900 лева – наемна цена за втори етаж от 900 лева на месец, част от общо дължимата цена от 3320 лева на месец, ще се дължи едва от м.10.2018г., като за период 1.7.2018г.-1.9.2018г., дължимата наемна цена от 900 лева на месец, ще се прихване с вземането на наемателя, по извършен от него ремонт и подобрения на втори етаж.

Според показанията на свидетеля К*****, през 2018г. е извършен един ремонт – този на електрическата инсталация, заедно с подмяната на ресторантското оборудване. Поправката на електрическа инсталация, по аргумент за противното от разпоредбата на чл.231, ал.1 ЗЗД, не съставлява „дребна поправка“, поради което и заплащането на разхода за нея, е на наемодателя. Работещата електрическа инсталация, при изричната воля на страните, изразена в анекса, ресторантът да се разшири и на втори етаж, е част от изискването на закона /чл.230,ал.1 ЗЗД/, вещта да се предаде в състояние, което да отговаря на ползуването, за което същата е наета. Не може да се приеме, че ответникът се е съгласил да използва вещта в състоянието ѝ от 2013г., когато я е наел от бащата на ищцата. Именно затова страните, разширявайки предмета на договора, включвайки още един етаж, предвиждат и извършването на ремонт от страна на наемателя.

При доказване, че ремонтът е извършен от наемателя, то и на основание чл.231,ал.2,изр.последно от ЗЗД, стойността на ремонта следва да се прихване от дължимия наем. Разпоредбата е диспозитивна, като страните по наемно правоотношение са свободни да се уговорят как да се извърши прихващането, каквото е сторено по настоящото дело.

За м.7,8,9.2018г. ответникът дължи сумата от $900 \times 3 = 2700$ лева наем за втори етаж, с който се извършва прихващането. Ето защо, с плащането на сумата 4717,68 лева с ДДС по акт – образец 19 /26.11.2018г., от страна на ответника, ищцата следва да възстанови на ответното дружество останалата

заплатена сума, доказано платена за ремонт на електро инсталацията -2017,68 лева. СРС не приема, че е доказано, че сумата за горницата, за която е упражнено възражението за прихващане, за 6168,96 лева, е отишла за ремонт на елинсталацията, каквото е твърдението в отговора. Остатъкът от заплатената от ответника сума е с основание „доплащане СМР“, същото плащане е след издаване на акт – образец 19, поради което и не може да се свърже с извършения ремонт на ел.инсталация.

Ето защо, възражението за прихващане е основателно за сумата от 2017,68 лева, от заявените 6168,96 лева, поради което и основателният иск за общата сума 1611,97 лева следва да се отхвърли, като погасен чрез прихващане. Съгласно т. 2 от цитираното Тълкувателно решение, в диспозитива следва да се индивидуализира както активното / на ответника/, така и пасивното / на ищеца/ вземане, като се произнесе само до размера на уваженото възражение за прихващане – размерът на иска. С оглед изложеното, искът , предявен за сумата от 4618,80 лева, следва да се отхвърли като неоснователен за сумата от 3006,83 лева, и като погасен с прихващане за сумата 1611,97 лева.

При този изход на спора, право на разноски има само ответното дружество. Това е така, отново по мотивите в посоченото по – горе Тълкувателно решение. Причините за отхвърляне на иска се коренят в частично основателното възражение за съдебно прихващане, заявено своевременно с Отговора. Поради това ищецът дължи всички сторени от ответното дружество разноски. По списък и доказателства за плащане, ответното дружество доказва разноски от 1400 лева адвокатско възнаграждение и 800 лева депозит за СТЕ. Възражението за прекомерност на противната страна не следва да се разглежда от съда, тъй като, въпреки представените доказателства за плащане на възнаграждението, не е представен договор за правна защита и съдействие, от който да следва дължимостта на платената сума. И по заповедното производство, и по исковото, са представени единствено пълномощни за процесуално представителство. Макар да е възможно в един договор да се съдържа както пълномощно, така и договор за правна защита, който предвижда и размер на възнаграждение, което е платимо от страната, в настоящия случай, представените документи са само пълномощни, и не съдържат уговорка за плащане на възнаграждение.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. Н. М. ЕГН: ***** против „с к *****“ ЕООД с ЕИК: // за установяване по реда на чл. 422, ал. 1 вр. чл. 415, ал. 1 ГПК на парично задължение в размер на 4 618,80 лв. с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. първо вр. чл. 236, ал. 2 ЗЗД, което се твърди

като неизплатена част от обезщетение за ползване без правно основание на недвижим имот на адрес София, ул. Кокиче 13 в периода от 01.06.2021г. до 30.06.2021 г. (за месец юни 2021 г.), ведно със законна лихва от 01.07.2021г. до изплащане на вземането, и за което задължение по ч.гр.д.№ 38642/2021 г. на СРС в полза на ищеца и против ответника е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, както следва: за сумата **3006,83 лева** като НЕОСНОВАТЕЛЕН; за сумата от **1611,97 лева** като ПОГАСЕН ЧРЕЗ ПРИХВАЩАНЕ с насрещното вземане на „с к *****“ ЕООД по чл. 61, ал. 2 ЗЗД вр. чл. 230, ал. 1 ЗЗД /за сума, представляваща неотложен разход за ремонт на ел.инсталацията на сградата/.

ОСЪЖДА Т. Н. М. с ЕГН ***** да заплати на „с к *****“ ЕООД с ЕИК ///// сумата **800 лв.** – съдебни разноски за исковото производство.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд с въззивна жалба в 2-седмичен срок от връчването му в препис.

Съдия при Софийски районен съд: _____