

# РЕШЕНИЕ

№ 4360

гр. С., 09.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 56 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Н. Д. С. М.

при участието на секретаря П. Н. Н.  
като разглежда докладваното от Н. Д. С. М. Гражданско дело № 20211110168310 по описа за 2021 година

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД и чл. 86 ал. 1 ЗЗД от „Р. - В. БГ“ ЕООД срещу „Б.“ ЕООД.

Ищцовото дружество твърди, че между него, в качеството му на наемател, и ответника, в качеството му на наемодател, е съществувало облигационно правоотношение по силата на договор за наем от 28.01.2015 г. на недвижими имоти, находящи се в гр. С., район „М.“, бул. „Ц. Ш.“, 7-ми километър, а именно на следните обекти, находящи се в сграда с идентификатор 68134.4081.9431.1: 234 кв. м. разположени на първи етаж и 270 кв.м., разположени на втори етаж; 1476 кв.м. складови площи. Сочи, че договорът за наем е прекратен, считано от 01.01.2021 г. вследствие на отправено от наемателя тримесечно предизвестие, както и че на същата дата наемателят е предал държането на имотите на наемодателя. Твърди, че по силата на договора наемателят се задължил при получаване държането на имотите да заплати депозит в размер на 7000 евро, в левова равностойност от 13 690,82 лв., която сума следвало да служи като гаранция за изпълнение на задълженията на наемателя. Било договорено същата да се възстанови при предаване на имотите обратно на наемодателя и подписване на приемо-предавателен протокол за връщане на владението или от нея да се прихванат задължения на наемателя за неплатени консумативни разходи, наемни вноски или възстановяване на щети. Сочи, че депозитът бил реално получен от наемодателя. Твърди, че към момента на прекратяване на договора наемателят нямал непогасени задължения, страните са останали в добри отношения, но приемо-предавателен протокол не бил подписан. Ищцовото дружество поканило ответника извънсъдебно да възстанови депозита, включително чрез покана за доброволно изпълнение, връчена на представител на ответника на 13.10.2021 г. чрез ЧСИ Милен Бъзински, но връщане на сумата и до момента не било извършено, нито бил подписан приемо-предавателен протокол, въпреки готовността на ищеца. Въз основа на горното иска ответното дружество да бъде осъдено да заплати на ищеца сумата от **13 690,82 лв.** (левовата равностойност на сумата от 7000 евро), представляваща невъзстановен депозит по договор за наем от 28.01.2015 г. между страните, ведно със законната лихва

от 30.11.2021 г. (датата на предявяване на иска) до окончателното изплащане, и сумата от **1251,19 лв.**, представляваща обезщетение за забава за периода от 01.01.2021 г. до 25.11.2021 г.

Ответното дружество е представило в срок отговор на исковата молба, в който оспорва исковете по основание. Не оспорва, че договорът за наем е прекратен, считано от 01.01.2021 г., нито оспорва реалното получаване на депозит в размер на 13 690,82 лв., представляваща левовата равностойност на 7000 евро, но счита, че не е настъпило основанието за връщане му, доколкото имотите не били предадени на наемодателя посредством подписване на приемо-предавателен протокол.

**Съдът, след като взе предвид доводите на страните, и като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:**

Като неоспорени от ответника и ненуждаещи се от доказване на основание чл. 153 ГПК в доклада по делото са отделени следните обстоятелства: че между „Б.“ ЕООД, в качеството на наемодател, и „Р. - В. БГ“ ЕООД в качеството на наемател, на 28.01.2015 г. е сключен договор за наем на недвижими имоти, находящи се в гр. С., район „М.“, бул. „Ц. Ш.“, 7-ми километър, а именно на следните обекти, находящи се в сграда с идентификатор 68134.4081.9431.1: 234 кв. м. разположени на първи етаж и 270 кв.м., разположени на втори етаж; 1476 кв.м. складови площи; че договорът за наем е прекратен, считано от 01.01.2021 г.; че сума в размер на 13 960,82 лв. е получена от ответника като депозит /гаранция за изпълнение на договора/, като същата и до момента не е възстановена на ищеца; че покана за връщане на сумата е получена от представител на ответника на 13.10.2021 г. Горните обстоятелства се установяват и от приложените по делото писмени доказателства – договор за наем от 28.01.2015 г., преводно нареждане за заплащане на сума от 27 381,62 лв.( представляваща легова равностойност на 14 000 евро по т. 3.4 от договор от 28.01.2015 г.

Съгласно чл. 3.2 от договора при предаване на владението на наетите имоти, наемателят се задължава да заплати на наемодателя сумата в размер на 7000 евро, представляваща депозит, който служи като гаранция за изпълнение на задълженията на наемателя и се възстановява от наемодателя при прекратяване на настоящия договор и подписване на приемо-предавателен протокол за връщане на владението. Наемодателят има право да прихване от депозита дължимите от наемателя суми за неплатени консумативни разходи, неплатена наемна вноска или за възстановяване на щети, констатирани при подписването на приемо-предавателен протокол.

В чл. 3.4. и т. 3.5 от процесния договор страните са се споразумели наемателят да плати на наемодателя сума в размер на 14 000 евро в деня на подписване на договора, която да служи като неустойка, в случай, че наемателят се откаже от договора, която да служи като обезщетение за разходите за преустройство, а наемодателя се задължава да възстанови на наемателя тази сума в 3-дневен срок от предаване на имотите. Не се спори между страните, че след началото на действието на договора, наемодателят е възстановил само половината от сумата, като другата половина от 7000 евро в легова равностойност от 13 690,82 лв. е задържал като депозит по договора.

В чл. 6.1.5 от процесния договор за наем страните са постигнали съгласие при прекратяване на договора да върне на наемодателя наетите по силата на настоящия договор имоти, като двете страни подписват приемо-предавателен протокол.

По делото са представени два приемо-предавателни протокола от 28.01.2015 г., с които се установява предаване на имотите на наемателя при сключване на договора,

което обстоятелство също не е спорно.

По делото е приложено писмо от ответника „Б.“ ЕООД до ищеца „Р. - В. – БГ“ ЕООД, неоспорено от ответника, в което се отправя искане до „Р. - В. – БГ“ ЕООД, с оглед извършващата се годишна инвентаризация, „Р. - В. – БГ“ ЕООД да потвърди наличието на вземане към „Б.“ ЕООД в размер на 13 690,82 лв. Писмото е подписано на 20.01.2021 г., като същото е получено от представител на „Р. - В. – БГ“ ЕООД на 26.01.2021 г., като в отговор на същото още на този ден е изпратено потвърдително писмо.

Представено е и покана за доброволно изпълнение от „Р. - В. – БГ“ ЕООД до „Б.“ ЕООД, връчена чрез ЧСИ Милен Бъзински на 13.10.2021 г., с която се иска възстановяване на сумата от 7000 евро, представляваща депозит по договора. Получаването на поканата е потвърдено от представител на ответното дружество още на същия ден по електронната поща. В приложената разпечатка от електронното съобщение служителят на ответното дружество М. М. посочил, че депозитът ще бъде възстановен след подписване на приемо-предавателния протокол между страните.

За установяване на спорното по делото обстоятелство относно осъществяване на реалното предаване на наетите имоти обратно на наемодателя при прекратяване на договора са събрани гласни доказателствени средства.

От показанията на св. Венета Лазарова, служител на ищеца, заемаща длъжността „мениджър качествен контрол на поръчки“, се установява, че наетите от ищцовата страна имоти са били поетапно предавани на ответника – наемодател в продължение на близо 3 месеца – първо е освободена складовата база, впоследствие и офисите, а най-накрая помещението на печатницата, като това предаване било осъществено от края на м. октомври до края на м. декември 2020 г. Успоредно с поетапното освобождаване на помещенията, наемодателят „Б.“ ЕООД започнал да се нанася в същите, като разполагал свои вещи там – стока в складовете, както и в офисите са се нанесли служители на наемодателя. Изнасянето на вещите на ищцовото дружество се осъществявало в присъствието на представител на „Б.“ ЕООД, включително собственика и сина му. В показанията се свидетелства още за това, че наемодателят не е отправял претенции към наемателя при предаване на имотите. Свидетелката сочи още, че в последните две седмици от м. 12.2020 г. ключовете за помещенията са били на разположение на „Б.“ ЕООД, оставени в тях, тъй като те са се нанесли в офисите и склада, като дори когато на свидетелката се налагало да остава до 21 – 22 ч., се обаждала на сина на собственика М. А. да включи СОТ. От показанията на св. Атанасова се установява още, че наемателят е оставил някои вещи в наетите помещения – кухня с наличното в нея пълно оборудване, пейки, пепелници, които наемодателят „Б.“ ЕООД искал да закупи от наемателя.

От показанията на св. М. М., служител на ответното дружество на длъжността юрисконсулт, се установява, че неговото участие във връзка с договора за наем между „Ре – Верк БГ“ ЕООД и работодателя му се изразявала в изготвяне на писмената документация – договора за наем, приемо-предавателен протокол за предаване имотите на наемателя, както и такъв при освобождаването на същите от наемателя и връщането му на наемодателя. След изготвянето на протокола във връзка с предаване на процесните имоти обратно на наемодателя, предоставил същия на управителя на „Б.“ ЕООД, тъй като той поел инициативата във връзка с подписването му. Свидетелят потвърждава, че след получаване на имейла за връщане на депозита е изпратил отговор, в който посочил, че депозитът ще бъде върнат след подписване на приемо-предавателен протокол.

Съдът кредитира показанията на свидетелите, като логични, непротиворечиви вътрешно и помежду си и изложени добросъвестно от лица, които са били преки

участници в отношенията по повод наетите имоти. Ето защо съдът ползва същите при формиране на фактическите си изводи.

**При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:**

По главния иск с правно основание правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти: наличието на наемно правоотношение по посочения в исковата молба договор за наем, реално предаване на ответника на депозит в сочения размер, предаване (връщане) на имотите на ответника след прекратяване на договора за наем.

При установяване на горните обстоятелства в тежест на ответната страна е да докаже връщане на депозита или наличието на основание за задържането му.

При така разпределената доказателствена тежест, съдът намира, че искът е основателен по следните съображения:

Наличието на облигационно правоотношение между страните по силата на договор за наем и реалното получаване от наемодателя на депозит в размер на 7000 евро с левова равностойност от 13 690,80 лв. е безспорно установено по делото. Съгласението за предоставяне на депозит има характер на договор за залог по см. на чл. 149 - чл. 161 от ЗЗД, тъй като целта е с предаването му да се обезпечи изпълнението на задължения на наемателя.

Спорният въпрос от правна страна се свежда до това осъществено ли е обратно предаване на наемите имоти от наемателя в полза на наемодателя, при условие, че между страните не е подписан приемо-предавателен протокол.

Съгласно разпоредбата на чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД наемателят е длъжен да върне вещта след като облигационната връзка престане да съществува. Съгласно установеното в съдебната практика, под „връщане“ на имота, предмет на наемния договор, законът разбира предаването му от страна на наемателя на наемодателя. Връщането на наетата недвижима вещ не се изчерпва с изнасяне на машини, съоръжения и материали от нея, нито с непосещаването ѝ занапред. Имотът е предаден по смисъла на чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, когато наемателят е осигурил на наемодателя достъп до имота и му го е предал в състоянието, в което е бил към момента на сключване на наемния договор - опразнен от вещи и друго имущество на наемателя, както и като наемателят предаде на наемодателя ключа на имота. Предаването на държането на имота включва комплекс от фактически действия, които законът е възложил на наемателя именно с разпоредбата на чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД. (В този смисъл например Решение № 107 от 12.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4787/2007 г., III г. о., ГК, Решение № 214 от 23.01.2017 г. на ВКС по т. д. № 1642/2015 г., II т. о., ТК).

Съдът намира спорният факт относно връщане на процесните имоти по смисъла изяснен в съдебната практика за осъществено, макар страните да не са подписали протокол при връщане на имотите. Действително в чл. 6.1.5 от договора страните са постигнали съгласие връщането да се удостовери в приемо-предавателен протокол. Липсата на такъв обаче не обуславя извод това да не може да се осъществи, респективно и докаже. В този смисъл, двустранният акт, установяващ реалното предаване на имота обратно на наемодателя, който е визиран в цитираното от ответното дружество Решение № 131 от 13.11.2009 г. на ВКС, по т. д. № 661/2008 г., II т. о., ТК, не следва да се разбира непременно като двустранно подписан приемо-предавателен протокол или друг писмен акт, а като **съгласуване на волята на двете страни**, при което едната предава имота, а другата приема държането му във вида, в който последният се намира. Установяването на факта на предаване на имота може да

се извърши посредством допустимите в ГПК доказателствени средства – не само писмени доказателства, но и свидетелски показания, доколкото в случая не е налице някоя от хипотезите на чл. 164 ГПК, изключваща допустимостта им. Придаването на протокола за предаване на имота на значение същият да е единственият способ за доказване връщането на наетата вещ, поставя рискът дори в случаи на неоснователен отказ от страна на наемодателя да бъде разписан такъв, респективно недобросъвестно упражнено право на това, наемателят да е осуетен да получи обратно предадения депозит, въпреки надлежното изпълнение на неговите задължения. Задържането на депозита би било правомерно единствено при липса на осъществено връщане, равнозначно на непостигнато съгласие за приемане на имота в състоянието, в което се намира, или при наличие на неизпълнени задължения на наемателя по чл. 232 ГПК – за заплащане на наемни вноски, консумативи или при констатирани щети и липси.

Тълкувайки волята на страните съобразно критериите по чл. 20 ЗЗД, съдът намира, че значението на приемо-предавателния протокол е да удостовери състоянието на имота към момента на връщането му, като в случай, че са констатирани щети или несъответствие на вещта спрямо състоянието, в което е била приета от наемателя, установяването на последните обстоятелства е в тежест на наемодателя. По делото не са установени с категоричност причините, поради които протокол при обратното предаване на имотите не е подписан, като релевантни такива, обуславящи извод връщането да не е осъществено, са наличието на щети, липси, непогасени задължения, каквито ответното дружество нито твърди – извънсъдебно или в рамките на процеса, нито доказва. От друга страна от показанията на св. Атанасова несъмнено се установява, че при освобождаване на помещенията, ползвани от наемателя обратно на ответното дружество, последното поетапно се е нанасяло в тях, разполагайки свои вещи и служители. Наред с това, наемодателят е получил и ключа от имотите, като дори св. Атанасова се е свързвала с представител на ответника за активиране на СОТ системата при напускане на работното място късно вечер. Дори данните за оставени вещи на наемателя в имотите в случая не обуславят извод помещенията реално да не са върнати, доколкото се установя за това да е налице съгласувана воля между страните, предвид изразеното от ответника желание да изкупи същите. По отношение на тях в рамките на производството ответната страна не навежда фактически твърдения да е отказала подписване на протокола именно поради ненужни оставени вещи на наемателя, с което наемодателят да счита, че имотът не му е предаден в състоянието, в което е получен.

Предвид това, че доводи и доказателства за причините, поради които е отказано подписването на протокола, основано на легитимни причини, както се посочи вече, нито се твърди, нито доказва от ответника в процеса, а същевременно ищецът в изпълнение на разпределената му доказателствена тежест, доказва твърдението си за връщане на имотите, то се обуславя извод за основателност на исковата претенция по главния иск, поради което същият следва да бъде уважен.

По акцесорния иск с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване наличието на главен дълг и изпадане на ответника в забава. При установяване на тези факти, в тежест на ответника е да установи погасяване на вземането.

Доколкото задължението за връщане на предадения по силата на договора за наем депозит не е срочно, то на основание чл. 84, ал. 2 ЗЗД ответникът е изпаднал в забава след отправяне на покана от ищеца. По делото се установи, че такава е получена на 13.10.2021 г., поради което началният момент на периода, за който искът за лихва се явява основателен, е денят следващ този на получаване на поканата. По реда на чл. 162 ГПК и с помощта на общодостъпен калкулатор, съдът изчисли, че искът следва да се

уважи за сумата от **163.53 лв.**, представляваща обезщетение за забава за периода от **14.10.2021 г. до 25.11.2021 г.** До този размер искът следва да се уважи, като за разликата до сумата от **1251,19 лв.** и за периода от **01.01.2021 г. до 13.10.2021 г.** искът подлежи на отхвърляне като неоснователен.

***По разноските:***

Предвид изхода на спора право на разноски имат и двете страни. Ищецът е претендирал разноски в размер на 597,69 лв. държавна такса и 1000 лв. адвокатско възнаграждение. Ответникът е направил възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на претендираното от ищцовата страна адвокатско възнаграждение. С оглед материалния интерес по делото минималното възнаграждение, изчислено по реда на чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. възлиза на сумата от 978,26 лв. С оглед фактическата и правна сложност на делото и извършените процесуални действия съдът намира за неоснователно възражението по чл. 78, ал. 5 ГПК, направено от ответната страна. Ето защо на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъде присъдена и сумата от **1481,39 лв.**, представляваща разноски, съразмерно на уважената част от претенциите.

Ответната страна е претендирала разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лв. С оглед фактическата и правна сложност на делото и извършените процесуални действия възражението на ищеца по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на претендираното от ответната страна адвокатско възнаграждение се явява основателно, като същото следва да бъде намалено до сумата от 1000 лв. Ето защо и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника сумата от **72,79 лв.**, представляваща разноски, съразмерно на отхвърлената част от исковете.

Воден от горното, съдът

**РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* да заплати на „Р. - В. БГ“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* на основание чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, вр. чл. 156, вр. чл. 149 ЗЗД сумата от **13 690,82 лв.** (левовата равностойност на сумата от 7000 евро), представляваща невъзстановен депозит по договор за наем от 28.01.2015 г. между страните, ведно със законната лихва от 30.11.2021 г. (датата на предявяване на иска) до окончателното изплащане.

**ОСЪЖДА** „Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* да заплати на „Р. - В. БГ“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **163.53 лв.**, представляваща обезщетение за забава за периода от **14.10.2021 г. до 25.11.2021 г.**, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над сумата от 163,53 лв. до пълния предявен размер от 1251,19 лв. и за периода от 01.01.2021 г. до 13.10.2021 г., като неоснователен.

**ОСЪЖДА** „Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* да заплати на „Р. - В. БГ“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1481,39 лв.**, представляваща разноски, съразмерно на уважената част от претенциите.

**ОСЪЖДА** „Р. - В. БГ“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* да заплати на „Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от сумата от **72,79 лв.**, представляваща разноски, съразмерно на отхвърлената част от претенциите.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в 2 – седмичен срок от връчването му на страните.

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