

РЕШЕНИЕ

№ 5665

[*****], 29.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: М. ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. ИВАНОВА
като разгледа докладваното от М. ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело №
20231110117502 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава Осемнадесета, раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на И. С. Г., чрез адв. М. Ф., с която срещу И. Д. Д. са предявени осъдителни претенции с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 88 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД, вр. чл. 12 от договор за наем на недвижим имот от 20.12.2022 г., по който ищецът е бил наемател, а ответникът - наемодател, за следните суми: сумата **580 лева**, заплатена като наемна цена по договор за наем на недвижим имот от 20.12.2022 г., сумата **750 лева**, заплатена като депозит във връзка с договора за наем, сумата **580 лева**, представляваща неустойка, дължима на договорно основание /чл. 12 от сключения договор/, сумата **456 лева**, представляваща обезщетение за имуществени вреди във връзка с неизпълнението на задължението на наемодателя по договора, които се твърди да се дължат от ответника на ищеца на отпаднало основание - с оглед развалянето на сключения помежду им договор за наем на недвижим имот от 20.12.2022 г., поради виновно неизпълнение на задълженията по същия от страна на ответника. Претендира се и законна лихва от предявяването на исковете до окончателното плащане.

Ищецът твърди, че между страните на 20.12.2022 г. е бил сключен процесния договор за наем, като фактическата власт върху наетия имот е била предадена с приемо-предавателен протокол от 21.12.2022 г., подписан между страните. Твърди да е заплатил описаните с исковата молба суми във връзка със сключения договор. Поддържа, че е изправна страна по договора, но наемодателят спряла да изпълнява задълженията си по същия, считано от 30.12.2022 г., когато отказала да допусне ищеца до наетия имот. Твърди изобщо да не е ползвал имота, отдаден под наем по силата на договора между страните. Освен това във връзка със сключването на имота е заплатил комисион на брокер, което твърди да съставлява за него имуществена вреда, с оглед

невъзможността да ползва имота за уговорения с договора срок. Поддържа, че е поканил ответника да му върне заплатените суми, но последната отказала. С исковата молба и случай че съдът приема, че договорното правоотношение между страните не е било прекратено по-рано, отправя изявление за разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задълженията на ответника по същия, като твърди, че изпълнението за него е станало безполезно, с оглед което претендира връщане на платените суми, неустойка и обезщетение за имуществени вреди от поведението на ответника.

В срока за отговор, е постъпил такъв от ответницата И. Д. Д., която оспорва предявените искове. Твърди, че при сключване на договор за поръчка с брокерска агенция, поставила изискване, имотът да бъде нает само от един човек. След бездействие от страна на брокера в рамките на три седмици от възлагането, твърди, че е публикувала частна обява за отдаване под наем на процесния имот. Въпреки това, при извършване на огледите, брокерът В.К. бил поканен да присъства, като на 20.12.2022 г., когато бил подписан договорът за наем между страните в настоящото производство, ответницата заплатила на брокера сума в размер на 300 лева комисион. Посочва, че при подписване на договора за наем, поискала авансово плащане на един месечен наем в размер на 580 лева, както и депозит в размер на 750 лева, но тъй като наемателят не разполагал с такава сума, ответницата се съгласила да получи депозит в размер на 520 лева, а остатъкът от 230 лева да бъде заплатен до 31.01.2023 г. Изразява съмнение, че ищецът е заплатил комисион на брокерска агенция, която му е съдействала /[*****/] в размер на 456 лева, като се аргументира с това, че комисион поначало се заплаща след сключване на договор, а не авансово, с оглед на което счита, че претенцията на ищеца в тази част е неоснователна. Твърди се, че на 29.12.2022 г., брокерът е възстановил на ответницата част от платената от нея сума за комисион – в размер на 150 лева. На 29.12.2022 г., ответницата уведомила ищеца, че желае договорът да бъде прекратен. На 30.12.2022 г. бил проведен разговор с трето, неучастващо по делото лице /[*****/]. – брокер, сътрудничил на ищеца/, в който ответницата отново настоявала за прекратяване на договора. Страните уговорили среща през деня на 30.12.2022 г., на [*****/], на която се появили и брокерите [*****/] и [*****/], както и още един мъж, като действията на ищеца и на брокерката [*****/]. спрямо ответницата, били агресивни. Привечер, страните отишли до наетия имот, където ответницата и брокерът [*****/], помогнали на ищеца да събере вещите, оставени в имота, като отново от страна на ответницата бил извършен опит за доброволно уреждане на последиците от прекратяване на договора. Поддържа, че дори да се приеме, че договорът е развален, същият няма обратно действие, тъй като е за продължително изпълнение, както и че ищецът е ползвал имота в периода от 21.12.2022 г. до 30.12.2022 г., поради което дължи наемна цена за този период. Моли за отхвърляне на исковете.

В срока за отговор на исковата молба са предявени насрещни искове от първоначалния ответник И. Д. Д. срещу И. С. Г., както следва: по чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД за **сумата 386 лева**, представляваща неустойка, дължима на основание чл. 4 от сключения между страните договор за наем поради неизпълнението на задължението на наемателя по чл. 3 от договора, начислена за периода 20.12.2022 г. - 30.12.2022 г.; иск по чл.88, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за **сумата 150 лева**, представляваща обезщетение за претърпени от ищцата имуществени вреди - заплатена от ищеца възнаграждение по договор за посредничество на [*****/] за отдаване под наем на процесния имот, възникнали от неизпълнение на задължението на ответника по чл. 3 от договора, станали причина ищцата да развали договора с ответника; иск по чл. 45, ал. 1 ЗЗД за **сумата 1663 лева**, представляваща обезщетение за имуществени вреди под формата на пропуснати ползи от неотдаване под наем на процесния недвижим имот за периода 31.12.2022 г. - 26.03.2023 г., поради получавани по телефона през този период заплахи,

подбудени от ответника; искове по чл. 45, ал. 1 ЗЗД за обезщетения за неимуществени вреди, както следва: за **сумата 1200 лева**, обезщетение за неимуществени вреди, причинени ѝ от поведението на ответника на 29.12.2022 г., който използвал обиден за ищцата тон, злорадствал и демонстрирал надмощие, като поискал от нея да отлепи моноблока в санитарното помещение на отдадения под наем имот и след това да го залепи отново, от което ищцата се почувствала унижена и омърсена; за **сумата 3000 лева**, /съгласно молба с вх. № 274022/3.10.2023 г. – л.159 от делото/ обезщетение за вредите, причинени от поведението на ответника на 30.12.2022 г. в района на [*****], изразяващо се в подстрекаване, подбуждане и лаконично подканване на трето за спора лице /[*****]/, която предварително е била предупредена от ответника какво се очаква от нея - да се обръща към ищцата с думите "Ти за каква се мислиш? Виж се на какво приличаш - грозна, стара" и заплахите: "Ще те пречукам. Не ми пука!", като ответникът кимал с глава одобрително и я поощрявал с думите: "Не спирай!", от което ищцата се почувствала унижена, обидена, уплашена, получила силен световъртеж, дори в седнало положение, който допълнително ѝ създал дискомфорт и притеснения, **сумата 800 лева**, обезщетение за неимуществени вреди причинени ѝ от заплахи, получени по телефона в периода м.януари 2023 г. - м.март 2023 г., "че ще я намерят и пречукат", поръчител на които е бил ответникът, изразяващи се във влошаване на здравето, чувство на натиск в областта на гърдите, стрес, затруднено дишане, чувство на тъга и невъзможност да се радва на живота. Излага твърдения, че в началото на 2023 г., ответницата била заплашвана посредством телефонни обаждания от страна на [*****], както и от лица, представящи се за служители на агенция [*****], като предполага, че въпросните обаждания са били провокирани от ищеца и посочената брокерка. Посочва, че поради заплахите, не са били извършвани огледи на имота с цел отдаването му под наем, като допълва, че имотът е бил обявен за отдаване под наем чрез фалшива обява, вследствие на което се наложило да осъществява комуникация с лица, които се свързвали с ответницата, тъй като телефонният номер бил посочен във фалшивата обява. На 26.03.2023 г., имотът бил отдаден под наем, във връзка с което ответницата заплатила комисион в размер на 300 лева. В началото на февруари, страните осъществили контакт, като ответницата съобщила на ищеца, че за нея са налице пропуснати ползи, както и че здравето се влошило в резултат на обажданията и тормоза, който била принудена да търпи.Претендира разноски.

Ответникът по насрещния иск е подал отговор, с който оспорва същия с твърдения, че договорът е развален поради виновното поедение на ищцата, т.е. не ѝ се следва обезщетение. Счита, че не са посочени действия/бездействия на ответника, които са причинили страдание на ищцата, както и че последната е възприела неправилно фактите във връзка с моноблока на тоалетната, който съгласно твърденията на ответника, действително не е функционирал. Сочи, че за нарушение на задължението имотът да не се пренаема, не е дължима неустойка. Допълва, че дори е съдействал на ищцата във връзка с пренасянето на пералня в имота. Не се оспорва, че срещата на автогарата е протекла в присъствието на двамата брокери, тъй като те поели ангажимент относно сключения между страните договор за наем. Поддържа, че ищцата е посочила действия, извършени от брокерката [*****], а не такива от ответника. Счита за недоказано обстоятелството, че са били отправяни заплахи по телефона към ищцата, както и че не е налице виновно и противоправно поведение от страна на ответника, съответно той не носи отговорност за същите. По иска за пропуснати ползи, посочва, че се касае за хипотетични, а не за реално настъпили вреди за ищцата, поради което същият се явява неоснователен. Моли за отхвърляне на исковите и присъждане на разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото релевантни доказателства и взе предвид доводите на страните, намира от фактическа страна следното:

Безспорно между страните е, че помежду им е бил подписан процесният договор за наем от 20.12.2022 г., по силата на който И. Д. е предоставила на И. Г. ползването на имот, находящ се на адрес: [*****], представляващ [*****] срещу месечна наемна цена в размер на сумата 580 лева, както и че имотът е бил освободен от наемателя на 30.12.2022 г., когато последният е получил вещите си, намиращи се в имота и е върнал ключовете от апартамента на наемодателя.

Като писмено доказателство в производството е приет договорът за наем на недвижимия имот, съгласно клаузата на чл. 3 от който не се допуска преотдаване на имота под наем, както и преотстъпването му на други лица. Чл. 4 от договора предвижда, в случай на преотдаване или преотстъпване на друго лице за съвместно и/или самостоятелно ползване, наемателят дължи наемна цена в двоен размер от уговорената с договора, считано от установяване на това обстоятелство. Предвидено е установяването на това обстоятелство да се установява с извършване на фактическа проверка от наемодателя и със съставяне на протокол за фактическо пренаемане на имота. С клаузата на чл. 11 от договора е установено задължения за наемодателя да осигури безпрепятствено ползване на имота за срока на договора, като в случай на претенции от страна на трети лица да окаже необходимото правно и фактическо съдействие на наемателя за защита на правата му, произтичащи от договора. В чл. 12 е разписано, че в случай на принудително отстраняване на наемателя от ползването на имота поради причина, която не може да му се вмени във вина, по съдебен или административен ред през време на срока на настоящия договор, наемодателят се задължава да обезщети наемателя със сума в размер на месечния наем. Предвидено е при подписването на договора наемателят да заплати на наемодателя сума в размер 520 лева, представляваща депозит за обезпечаване изпълнението на задълженията на наемателя по договора за наем. В клаузите на чл. 19 и чл. 20 от договора са разписани хипотезите, при които наемодателят има право да задържи и да се удовлетвори от стойността на заплатения от наемателя депозит. В чл. 21 е установено задължение за наемодателя да върне депозита в деня на връщане на имота от наемателя, в случай че не са налице хипотезите, предвидени с чл. 19 и чл. 20 от договора. Договорът е сключен за срок от 24 месеца, считано от 21.12.2022 г. Предвидено е, че за прекратяването му всяка страна дължи отправяне на едномесечно предизвестие до другата страна. С клаузата на чл. 24 от договора е предвидена неустойка за неспазен срок на предизвестията за прекратяване на договора в размер на един месечен наем.

В представения от ответника по първоначално предявените искове екземпляр от договора за наем е предвидено, че размерът на депозита се увеличава със сумата от още 230 лева, платими в срок до 31.01.2023 г., като страните не спорят относно съдържанието на постигнатата уговорка за увеличаване размера на депозита.

На 23.11.2022 г. И. Д. е сключила с [*****] договор за посредничество относно отдаването под наем на процесния имот при обявен месечен наем от 530 лева, като изпълнителят е поел задължение да посредничи за сключване на договор за наем на имота чрез осъществяване на реклама и организиране на огледи, както и да съдейства за сключването на договор за наем срещу възнаграждение, дължимо при сключване на договор за наем с наемател, който е извършил оглед на имота чрез изпълнителя. Договорено е възнаграждение в размер на 60 % от месечната наемна цена по сключения договор за наем. В договора за посредничество е посочено, че в отдавания се под наем имот няма пералня.

Приобщени по делото са фактура № [*****] и касов бон за сумата от 300 лева за предоставена посредническа услуга при отдаване под наем на имот.

Приети като доказателства са и договор за посредничество с наемател, сключен между И. Г. и [*****] на 15.12.2022 г., с който дружеството се е задължило да

посредници за наемане на имот от страна на възложителя с приблизителна наемна цена около 550 лева. Уговорено е при наемане на недвижим имот да се дължи възнаграждение в размер на 80 % от месечната наемна цена. С договора е предвидена възможност за предоставяне на депозит у изпълнителя, от който при сключване на договор за наем да се прихване задължението за заплащане на възнаграждение на посредника. Уговорено е плащането да се извърши в брой срещу издаване на документ, удостоверяващ заплатената сума. Предвидено е също възнаграждението да се дължи поради свързване на страните по договора за наем. Задълженията, предвидени за изпълнителя съгласно договора за посредничество се изчерпват до сключването на договор за наем със страна възложителя. Представена е разписка за получена на 20.12.2022 г. от управителя на [*****] сума в размер на 464 лева, заплатена му от И. Г..

В хода на съдебното дирене пред първоинстанционния съд са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите [*****], [*****]. и [*****] (майка на И. Д.). Въз основа на показанията им, съдът приема за установено следното:

Свидетелят [*****], работещ като брокер в агенция за недвижими имоти, е имал договорно правоотношение с И. Д., по силата на което е имал задължение да посредничи за намиране на наемател за имота в [*****]. Известно му е, че и други негови колеги са търсели наемател за същия апартамент. Наемодателят имал изисквания договорът да бъде сключен дългосрочно, а наемателите да бъдат „нормални, бели хора“. Не си спомня за други конкретни изисквания. В деня, в който се запознал с ищеца, са били насрочени три огледа за имота. Свидетелят убедил ищеца, че имотът отговаря и на неговите изисквания и последният решил да го наеме. Споделя, че в имота не е имало пералня, с оглед което и страните се договорили за увеличаване размера на депозита, като същият да бъде в размер по-висок от един месечен наем. Известно му е, че наемателят се пренасял от провинцията и в деня на подписването на договора дошъл с багажа си. В същия ден му били дадени и ключовете от апартамента. Останала за доплащане малка сума – около 200 – 300 лева, тъй като не бил подготвен за увеличаването на депозита. След сключването на договора, страните го потърсили – И. Д. звъняла настойчиво и му се оплаквала, че наемателят не си вдигал телефона. Потърсил го и И. Г. с неговата брокерка. Свидетелят разбрал, че Д. иска да прекрати договора и Г. да освободи имота по време на коледно-новогодишните празници. Брокерката, с която работил Г., му се обадила и му казала, че страните са уговорили среща на [*****] и поканила [*****] да присъства. Той отишъл, тъй като се почувствал ангажиран със случая. Съгласно показанията Д. уведомила, че е сменила ключалката на имота, но обещала, че ще осигури достъп на Г. да си вземе личните вещи от имота. Г. върнал ключовете пред свидетеля и Д. отключила имота със същите, т.е. свидетелят счита, че ключалката не е била подменена. Помогнали на Г. да си събере вещите и да ги изнесе. На срещата на [*****] свидетелят [*****] не е възприел агресивно поведение, грубо отношение или физически досег от страна на другата брокерка или на Г. спрямо Д., нито е чул обиди.

От показанията на свидетеля Д., майка на И. Д., се установява, че от дъщеря си знае, че в деня, в който е отишла в апартамента да достави пералнята, наемателят се е държал лошо с нея, поведението и отношението му към дъщеря ѝ коренно се различавали от тези, които той е имал при сключването на договора. Дъщеря ѝ споделила, че я е накарал да отлепи и да залепи моноблока в тоалетната. От дъщеря си също знае за проведен по телефона разговор с брокерката, съдействала на Г. за наемане на имота, в който тя е казала на И. Д., че живее в апартамента и тя не е никоя да я гони. Свидетелят Д. е заявила пред съда, че никога не е виждала брокерката. За срещата на [*****] разказва, че когато тя самата е пристигнала, дъщеря ѝ е била изключително разстроена, разтреперана, изглеждала зле. Споделя, че заедно с брокера [*****] са

отишли до апартамента, откъде И. Г. си е взел вещите. Същата вечер той върнал ключовете от имота. Когато И. Д. проверявала за забравени вещи в гардероба открили вещ, която според свидетеля по-скоро принадлежала на жена. След като Г. освободил имота много брокери звъняли на Д. за отдаване на имота под наем. Според свидетеля наематели се намирали много бързо. Свидетелят споделя, че е чувала отправени към дъщеря ѝ заплахи в телефонни разговори – брокерката се обаждала, крещяла, че ще я намери и ще я пребие. Появили се здравословни проблеми – била зле и в депресия, а преди не е изпадала в такива състояния. Била умислена, притеснена, имала затруднено дишане, световъртеж, наложило се да посещава лекари.

Въз основа на показанията на свидетеля [*****][*****] съдът приема за установено, че към м.декември 2022 г. е работела в агенция за недвижими имоти като брокер. В регистъра, воден от агенцията, фигурирал апартаментът, отдаван от И. Д. под наем с телефонен номер за контакт на друг брокер. И. Г. търсел имот под наем чрез агенцията, в която свидетелят М. работела и по този повод М. се свързала с брокера на г-жа Д. за оглед на апартамента. Отрича да е разговаряла с Д. по телефона и да е имала личния ѝ номер. Спомня си, че в имота не е имало пералня, като в тази връзка се наложила корекция на финансовите параметри на договора, за да закупи наемодателят пералня. Отрича да е казвала на И. Д., че тя също живее в апартамента в [*****]. От И. Г. узнала, че И. Д. му се е обадила и му е казала да си изнесе багажа от апартамента. Уредили си среща на [*****], където свидетелят също отишла и изчакала Г. да пристигне от провинцията. По това време се появила и И. Д., която след като забелязала М. започнала да бяга, да се крие. Отрича да е имала други извън служебни отношения с И. Г.а и да е била подбуждана от него да има агресивно поведение спрямо И. Д. или да я обижда.

При така установеното от фактическа страна, по приложението на закона съдът намира следното:

По искове с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 88 ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е бил сключен договор за наем със соченото в исковата молба съдържание, че той е изправна страна, прекратяването на договорното правоотношение поради виновното неизпълнение от страна на ответника, както и че за ищеца е възникнало правото да получи връщане на заплатените и претендирани в настоящото производство суми.

В тежест на ответника по предявените искове е да установи основателността на възраженията си и че са налице освобождаващи го от отговорност обстоятелства.

По иска с правно основание чл 92 ЗЗД, в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване, че между страните е възникнало валидно договорно правоотношение по сключен договор за наем, по силата на който ответникът е поел задължение в посочения в договора срок и условия да предостави и предаде за ползване на ищеца вещта, предмет на договора, че ищецът е изпълнил своите задължения по договора, че със същия с валидна клауза е уговорена неустойка за принудително отстраняване от имота поради причинна, която не може да се вмени във вина на наемателя, съобразно уговореното с договора, размер на неустойката.

Ответникът следва да докаже фактите, от които произтичат възраженията му, в т. ч., че е бил изправна страна по договора и/или че е погасил процесните задължения.

По насрещния иск с правно основание чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже че между страните е възникнало валидно договорно правоотношение по сключен договор за наем, по силата на който ищцата е поела задължение в посочения в договора срок и условия да предостави и предаде за ползване на ищеца вещта, предмет на договора, че е изпълнила своите задължения по договора, че със същия с валидна клауза е уговорена неустойка в случай на преотстъпване

ползването на имота, съобразно уговореното с договора, преотстъпване на ползването, размер на неустойката.

Ответникът следва да докаже фактите, от които произтичат възраженията му, в т. ч. че е бил изправна страна по договора и/или че е погасил процесните задължения.

По насрещния иск с правно основание чл. 88, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже, че е извършила разноски в посочения размер /заплатената от нея сума на посредник във връзка с отдаване на имота под наем/ и че договорът е развален по вина на ответника.

В тежест на ответника е да докаже възраженията си, в т. ч., че е бил изправна страна по договора и/или че е погасил процесните задължения.

По насрещния иск с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже осъществяване на фактическия състав на непозволеното увреждане - неправомерно поведение на ответника, в причинна връзка с което за ищеца са възникнали неимуществените вреди, описани в исковата молба.

По отношение на претенцията за пропуснати ползи - в тежест на ищцата е да докаже, че между страните е бил сключен процесният договор за наем, че е изправна страна по договора – изпълнила е насрещните си задължения, неизпълнение на поетото от ответника задължение, настъпили вреди във вид на пропуснати ползи /вреди, които са довели до непостъпване в нейния патримониум на очаквано благо, за което е било налице висока степен на сигурност на постъпване/ от неизпълнението, причинно-следствена връзка между неизпълнението и настъпването на вредите, размер на вредите.

При установяване на изложеното, в тежест на ответника е да докаже, че е изправна страна по договора.

Съгласно чл. 45, ал. 2 ГПК вината се предполага до доказване на противното. Ответникът следва да обори презумпцията за вина.

По първоначално предявените искове:

В конкретния случай по делото е установено, че страните са сключили процесния договор за наем на 20.12.2022 г., когато е предадена фактическата власт върху имота на наемателя, както и че последният е заплатил на наемодателя месечната наемна цена за първия месец от срока на договора в размер на сумата 580 лева, както и депозит, гарантиращ изпълнението на задълженията му по договора в размер на сумата 520 лева. Не е спорно също, че страните са договорили, че депозитът се увеличава със сумата от 230 лева, която наемателят писмено се е задължил да заплати на наемодателя в срок до 31.01.2023 г. Не е спорно също, че фактическата власт върху наетия имот е предадена обратно на наемодателя на 30.12.2022 г., когато наемателят е освободил имота от вещите си и е върнал ключовете от същия.

Договорът за наем е неформален и консенсуален, като за валидното възникване на наемното правоотношение е необходимо между страните, да бъде постигнато съгласие за вещта, която наемодателят ще предостави за ползване на наемателя и за възнаграждението, което наемателят ще заплаща за така предоставеното му ползване. При постигането на такова съгласие договорът се счита за сключен, независимо от това дали вещта, предмет на същия, реално е била предадена на наемателя. Предаването □ от друга страна е от значение за дължимостта на наемната цена, доколкото вземането на наемодателя за същата е обусловено от изпълнението на основното му задължение да отстъпи ползването на вещта, предмет на наемния договор. В случай, че наемодателят не е изпълнява задължението си по чл. 228 във връзка с чл. 230 ЗЗД да предаде на наемателя вещта, предмет на наемния договор, за последния не е възникнало обусловеното от изпълнението на задължението за предаване насрещно

такова за заплащане на наемната цена /така решение № 143 от 23.08.2016 г. на ВКС по гр. д. № 5958/2015 г., IV г. о., ГК, решение № 27 от 16.04.2014 г. на ВКС по т. д. № 1893/2013 г., II т. о., ТК и др./.

В случая от събраните по делото доказателства съдът намира, че договорът за наем е бил прекратен с изявление на наемодателя, че иска от наемателя да освободи имота и да му върне фактическата власт върху същия. Съгласно договореното с клаузите на чл. 23, б. „б“, чр. чл. 24 от договора съдът намира, че страните са уговорили, че всяка от тях може да отправи волеизявление до другата за прекратяване на договора, като ѝ дължи едномесечно предизвестие, а в случай че този срок не бъде спазен – страните са уредили последиците от неизпълнението на това задължение, предвиждайки дължимостта на неустойка на основание чл. 24 от договора. Следователно и всяка от страните съобразно съглашението може да се освободи от договорната обвързаност и без да изпълнява задължението си за отправяне на предизвестие. От събраните доказателства, а и това не се оспорва от страна на ответника, че в качеството си на наемодателя по договора за наем е отправила до ищеца (наемател) изявление, че прекратява договора и иска да ѝ се върне фактическата власт върху същия. Ето защо и съдът намира, че правоотношението е преустановило действието си, считано от освобождаването на имота и връщане на ключовете от наемателя на наемодателя. От посочения момент занапред никоя от страните няма задължение да изпълнява задълженията си по същия – нито наемодателят има задължение да предоставя ползването на вещта, нито пък наемателя има задължение да заплаща цена, доколкото не ползва вещта, предмет на прекратения вече договор.

В обобщение съдът приема, че наемна цена се дължи за предоставяне на отдадената под наем вещ за ползване, т.е. осигуряване на възможност наемателя безпрепятствено да си служи и да ползва вещта за уговореното с договора или обичайното ѝ предназначение. Насреща наемателят дължи заплащане на наемна цена, като за задължението му е без значение дали той фактически ползва наетата вещ, стига да му е предадена фактическата власт върху същата.

Както се посочи и по-горе, фактическата власт върху имота и осигуряване на възможност същият да бъде ползван по силата на договора за наем на ищеца е била осигурена за периода 20.12.2022 г. – 30.12.2022 г. вкл. За посочения период заплатената наемна цена намира своето основание в договора за наем и наемателят дължи заплащането ѝ на наемодателя. От друга страна, след посочената дата и доколкото договорът вече е бил прекратен, наемодателят не е изпълнявал задължението си да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на вещта от наемателя. Ето защо и доколкото от една страна договорът е преустановил действието си, а от друга не е спорно, че наемателят не е имал възможност да ползва вещта, то и за периода след 30.12.2022 г. наемателят не дължи наемна цена на наемодателя на основание сключения помежду им договор за наем. На основание чл. 162 ГПК и предвид размер на уговорената месечна наемна цена, съдът приема, че искът за връщане на заплатената наемна цена от ищеца е основателен за сумата 374,20 лева, представляваща заплатена наемна цена за периода 31.12.2022 г. – 19.01.2023 г. За разликата от 205,80 лева искът е неоснователен и следва да се отхвърли.

По отношение на доводите на ищеца, че изобщо не е ползвал имота след сключването на договора за наем, както се посочи и по-напред, обстоятелството дали фактически и реално наемателят е ползвал имота за периода, за който му е предоставена фактическата власт върху апартамента, не е от значение за възникване на задължението му за заплащане на наемна цена. Такава се дължи за осигурената възможност имотът да бъде ползван. От събраните доказателства в производството е установено, че до вечерта на 30.12.2022 г. И. Г. е разполагал с ключове за наетия

апартамент, с оглед което и съдът приема, че за този период договорът за наем е бил действащ, а на наемателя е била осигурена възможност да ползва имота. В тази част и за посочената сума, като неоснователен този иск следва да се отхвърли.

Основателна е претенцията на ищеца Г. за връщане на заплатената като депозит по договора за наем сума в размер на 520 лева, която страните не спорят да е била заплатена при сключването на договора на 20.12.2022 г. Ответникът по този иск не се позовава да е налице някоя от предвидените в разпоредбата на чл. 19 от договора хипотези, даващи й право да задържи заплатения депозит във връзка с неизпълнение на задълженията на наемателя за периода на ползването на имота. Следователно и до посочения размер този иск е доказан и също следва да бъде уважен. В частта относно увеличения размер на депозита и предвид направеното от страна на ответника по този иск оспорване на факта на получаване на допълнителна сума в размер на 230 лева, съдът следва да посочи, че задължението за заплащане на допълнителен депозит е уговорено писмено с договора за наем. Видно е, че страните са положили подписите си до вписаната в частта „Специални разпоредби“ от договора уговорка за заплащане на тази сума от страна на наемателя. Страните не спорят по съдържанието на уговорката и относно падежа на това задължение. Спорно е дали тази сума е била заплатена от наемателя, който е заявил, че не му е била издадена разписка, т.е. че не разполага с писмен документ, удостоверяващ заплащането й на наемодателя.

Съгласно разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 4 ГПК свидетелски показания не са допустими за установяване факта на погасяване на установени с писмен акт парични задължения, както е в случая. Ето защо и предвид липсата на съгласие на ответника по този иск за установяване на това обстоятелство със свидетелски показания, съдът не може да кредитира показанията на свидетеля [*****], който е заявил пред съда, че е възприел предаването на сумата, уговорена като допълнителен депозит вечерта на 30.12.2022 г. В тази част претенцията на ищеца е недоказана и следва да бъде отхвърлена.

За неоснователен съдът намира иска за заплащане на неустойка на основание чл. 12 от договора за наем. Съгласно посочената клауза от договора в случай на принудително отстраняване на наемателя от ползването на имота поради причина, която не може да му се вмени във вина, **по съдебен/административен ред** през време на срока на настоящия договор, наемодателят се задължава да обезщети наемателя със сума в размер на месечния наем. В случая и както се посочи по-горе, се касае за неизпълнение на задължението на наемодателя да отправи до наемателя предизвестие за прекратяването на договора, чиято продължителност страните са уговорили да е един месец. Доколкото обаче ищецът се позовава на клаузата на чл. 12 от договора с твърдения, че същата съдържа уговорка, по силата на която за изправната страна възниква вземане за неустойка в размер на един месечен наем при принудително отстраняване от имота, то и съдът е обвързан от диспозитивното начало и дължи да се произнесе само в рамките на искането, с което е сезиран. Обсъжданата клауза съдържа уговорка за дължимост на неустойчно вземане, но само в хипотези на отстраняване на наемателя по съдебен или административен ред през времето на срока на договора, каквото отстраняване в случая не се твърди и не се установява да е налице. Същевременно последиците от неизпълнение на задължението на страната да спазва срока на уговореното предизвестие страните са уредили с друга клауза на процесния договор, във връзка с която в настоящото производство не е предявена претенция. Ето защо и този иск следва да бъде изцяло отхвърлен.

За неоснователен съдът намира и иска за сумата 456 лева, претендирана като обезщетение за имуществени вреди във връзка с неизпълнението на задължението на наемодателя по договора да осигури ползването на имота за срока на същия, които се

твърди да се дължат от ответника на ищеца на отпаднало основание - с оглед прекратяването на сключения помежду им договор за наем на недвижим имот от 20.12.2022 г. преди уговорения срок.

В случая ищецът претендира като имуществена вреда заплатеното по договора за посредничество възнаграждение на търговското дружество, имащо качеството на изпълнител по този договор.

На първо място съдът намира за необходимо да посочи, че правната уредба на търговския посредник ([чл. 49](#) – [51 ТЗ](#)) дава основание да се приеме, че същият е особен вид търговец, който извършва посредничество по сделки с вещи от гражданския оборот по силата на възмезден договор *ad hoc*. Търговският посредник получава поръчка за посредничество само от възложителя (доверителя), но по силата на закона влиза в отношение с трето лице, като осъществява посредничество относно сделката на възложителя. Предмет на договора за посредничество е преследването на определен резултат – свързване на страните и подпомагането им да сключат договор. Търговският посредник има право на възнаграждение. Това право се поражда със сключването на сделката, за която той посредничи. Това е и моментът, в който задълженията на търговския посредник по договора, сключен със съответната страна, са изпълнени. Заплащането на възнаграждението по този договор се дължи поради самия факт на сключване на другия договор, за който посредникът е поел задължение да осигури съдействие. Следователно и каква ще е съдбата на другото правоотношение е без правно значение за вече изпълненото съдържание на договора за посредничество.

При договора за наем последиците от неговото разваляне (прекратяване) настъпват занапред. Следователно и не може да се твърди, че е налице причинна връзка между онова, което наемателят е заплатил на посредника, за да посредничи за сключването на договор за наем, и неизпълнението на задължението на наемодателя по договора за наем, станало причина за прекратяването на договора, още повече страните в случая са постигнали съгласие договорът да се прекратява с отправяне на едномесечно предизвестие до другата страна, без да е необходимо да се сочат каквито и да е причини. Уредили са и последиците от неизпълнение на задължението за отправяне на предизвестие. Т.е. към момента на сключване на договора за наем всяка страна е била изестена, че насрещната страна може да прекрати договора, да се освободи от задълженията си по него занапред и без да отправя предизвестие до насрещната страна (виж чл. 24 от договора).

Ето защо няма как заплатеното по договора за посредничество възнаграждение да бъде разглеждано като имуществена вреда в бъдещ момент, доколкото за претендирането на вреди на основание чл. 88 ЗЗД се изисква наличие на причинна връзка между неизпълнението, станало причина за развалянето на договора и настъпването на съответната вреда, т.е. реализирането на съответния разход и засягане на имуществената сфера на изправната страна следва да е обусловено от това неизпълнение на задълженията на насрещната страна по договора. Следователно този иск също следва да бъде отхвърлен.

По насрещните искове:

Искът по чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД за **сумата 386 лева**, представляваща неустойка, която ищецът по насрещните искове претендира на основание чл. 4 от сключения между страните договор за наем поради неизпълнението на задължението на наемателя по чл. 3 от договора, начислена за периода 20.12.2022 г. - 30.12.2022 г. е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

На първо място съдът намира за необходимо да посочи, че с клаузата на процесния договор за наем в действителност е уговорено право на наемодателя да получи заплащане на наемната цена в двоен размер при установено неизпълнение на

задължението на наемателя по чл. 3 от съглашението, а именно да не преотдава и да не предоставя ползването на имота на друго лице. Предвидено е за констатирането на това обстоятелство да бъде съставен протокол за фактическо пренаемане на имота.

В случая от събраните по делото доказателства не се установяват твърденията на ищеца по този иск, че наемателят е предоставил ползването на имота и на друго лице. Единствено от показанията на свидетеля Д. съдът намира, че е доказано, че при освобождаването на имота от страна на ответника наемодателят е намерил забравена вещ в гардероба, която съгласно показанията на свидетеля принадлежала на жена. Последното не установява ползването на имота за жилищни нужди от страна на друго лице извън наемателя, доколкото наличието на една вещ, било тя и такава, която по-скоро би могла да бъде окачествена като дамска, не може да се приеме, че пълно и главно установява, че имотът е обитаван и от друго лице освен от наемателя И. Г.. Що се отнася до показанията на свидетеля Д. в частта относно пресъздадения разговор между ищцата И. Д. и свидетеля [*****], съдът следва да посочи, че в тази част показанията на свидетеля Д. пресъздават разказаното от самата страна, т.е. свидетелят Д. не е възприела непосредствено и пряко изявление на свидетеля или на насрещната страна, че в имота освен И. Г. живее и друго лице. Това се потвърждава и от останалите събрани в производството доказателства – показанията на разпитаните свидетели [*****] и М., както и от показанията на свидетеля Д., че е била открита една единствена вещ, която според свидетеля не е принадлежала на [*****], а по-скоро на жена.

Следва да се допълни, че клаузата на чл. 4 от договора визира преотдаване на имота от страна на наемателя или преотстъпване на ползването му на друго лице, т.е. установяване със съгласието на наемателя в имота на друго лице, в нарушение на поетото с чл. 3 задължение. В случая въз основа на съвкупния анализ на доказателствата по делото съдът намира, че не е доказано имотът да е бил преотдаден или ползването му да е било преотстъпено на друго лице от страна на наемателя. Ето защо и този иск подлежи на отхвърляне.

Неоснователен е и искът по чл. 88, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за **сумата 150 лева**, претендирана като обезщетение за претърпени от ищцата имуществени вреди - заплатена от ищеца възнаграждение по договор за посредничество на [*****] за отдаване под наем на процесния имот, възникнали от неизпълнение на задължението на ответника по чл. 3 от договора, сочено като причина ищцата да прекрати договора с ответника.

Както се посочи и по-напред, не е установено неизпълнение на това задължение от страна на наемателя, като съдът в настоящия си състав намира, че наемателят по договора не е бил в неизпълнение на нито едно свое задължение, произтичащо от процесния договор за наем. Обратно, неизправна страна по договора е била наемодателят, която без спазване на уговореното едномесечно предизвестие е предприела действия по отнемане на предоставената на наемателя фактическа власт върху имота, прекратявайки същия. Следователно и не може да се обсъжда наличието на вреди за наемодателя от неизпълнение на задължение на наемателя, каквото не е установено по делото. От друга страна, съдът вече изложи съображения по аналогичния иск на наемателя срещу наемодателя за обезщетение за имуществени вреди от договорно неизпълнение, по който като такива вреди се претендира заплатеното на посредника възнаграждение по съответния договор за посредничество. Тези разходи на страните не могат да бъдат претендирани като имуществени вреди именно поради липсата на каквато и да било причинна връзка между договорно неизпълнение (било то реално или твърдяно) и извършването на самия разход (заплатеното възнаграждение по договорите за посредничество).

В обобщение на изложеното този иск е неоснователен и също следва да бъде отхвърлен.

По исковете по чл. 45, ал. 1 ЗЗД за обезщетения за неимуществени вреди:

Съгласно правната теория и трайната съдебна практика по приложението на този състав на непозволеното увреждане, отговорността по чл. 45, ал. 1 ЗЗД е отговорност *з а лични, неправомерни виновни действия*. В случая ищецът извежда съдебно предявените си субективни права за обезщетения за неимуществени вреди при твърдения, че е накърнена правната ѝ сфера от неправомерно поведение на ответника, както следва:

- че на 29.12.2022 г., когато е отишла да достави пералнята в апартамента, той се е държал с нея по начин, по който е накърнил достойнството ѝ – говорил ѝ е с неприемлив тон, злорадствал е, карал я е да отлепи и да залепи моноблока в санитарното помещение, с което искал да демонстрира надмощие над ищцата и да я накара да се съобразява с него, което тя възприела като неприемливо и се почувствала омърсена, като за обезщетяване на причинените ѝ от това поведение на ответника неимуществени вреди ищцата е предявила иск за сумата 1200 лева;
- че на 30.12.2022 г. вечерта по време на срещата им на [*****] ответникът подбуждал и окуражавал свидетеля [*****]. да има неправомерно поведение спрямо нея – като я обиждала, заплашвала, замахвала ѝ да я удари, но не я ударила, като за обезщетяване на причинените ѝ от това поведение на ответника неимуществени вреди ищцата е предявила иск за сумата 3000 лева;
- че е подбуждал трети за настоящия спор лица да заплашват ищцата по телефона, като ѝ се заканват с извършване на непозволені деяния спрямо личността ѝ, като за причинените ѝ от това поведение на ответника неимуществени вреди ищцата е предявила иск за сумата 800 лева.

Въз основа на анализа на доказателствата по делото съдът намира, че исковете, основани на твърдения за непозволено увреждане, са недоказани и подлежат на отхвърляне. Разпитаните свидетели в показанията си са заявили, че не са възприели описаното в исковата молба и уточняващите я молби неправомерно поведение на ответника, с което се твърди да е накърнена правната сфера на ищцата, в т.ч. честта, достойнството ѝ, физическият и психическият ѝ интегритет. Тук е мястото да се посочи, че в показанията си разпитаната свидетелка [*****] е посочила, че не е ставала пряк свидетел, не е възприела лично определено поведение на ответника, което може да бъде дефинирано като неправомерно, а от дъщеря си знае, че наемателят се е държал неприемливо с нея на 29.12.2022 г., когато е отишла да достави пералнята в апартамента. От друга страна, от показанията на този свидетел стана ясно, че когато е пристигнала на [*****], [*****]. вече си е била тръгнала, т.е. свидетелят Д. не е възприела описаните в исковата молба фактически основания на иска за сумата 3000 лева, претендирани като обезщетение за неимуществени вреди от поведението на ответника на 30.12.2022 г., изразяващо се в подбуждане, подстрекаване и окуражаване на [*****]. да има неприемливо поведение спрямо ищцата. Що се отнася до отправените телефонни заплахи спрямо ищцата следва да се допълни, че по никакъв начин не се установява причасност на ответника към същите.

По изложените съображения и доколкото не е установена първата препоставка за основателност на предявените на деликтно основание искове за обезщетения за неимуществени вреди, а именно неправомерно поведение на ответника, то и безпредметно се явява обсъждането на останалите предоставки, включени във фактическия състав на непозволеното увреждане. Доколкото същите са кумулативно установени, то и дори останалите да са налице, при липса на доказано в условията на пълно доказване вредоносно поведение на сочения като делинквент, исковете отново

биха се отхвърлили.

По иска с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за обезщетение за имуществени вреди под формата на пропуснати ползи от неотдаване на недвижимия имот под наем за периода до 26.03.2022 г., поради получаваните от страна на ищеца заплахи по телефона:

Както се посочи и по-горе, за да възникне отговорност за вреди от непозволено увреждане трябва да са налице всички предпоставки: 1. противоправно действие или бездействие; 2. вреди; 3. причинна връзка между действието или бездействието и вредите; 4. вина на деликвента. Само при едновременното съществуване на посочените предпоставки е налице непозволено увреждане, като осъществяването на фактическия състав завършва с настъпването на вредите

Имуществените вреди са два вида: претърпяна загуба и пропуснатата полза (чл.82 ЗЗД). В теорията и съдебната практика се приема, че пропуснатата полза е неосъществено увеличаване на имуществото на кредитора, респективно на третото лице, увредено от деликта. В теорията и в съдебната практика е възприето становището, че понятието пропуснатата полза е с едно и също съдържание както при договорната, така и при деликтната отговорност. При всяка от тях пропуснатата полза, като вид имуществена вреда, е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение.

Пропуснатата полза представлява винаги реална, а не хипотетична вреда, т.е. следва да е доказана възможността за сигурно увеличаване на имуществото.

Както се посочи, пропуснатата полза е вид имуществена вреда, а вредите са последният елемент от фактическия състав на непозволеното увреждане. За да се постави на изследането настъпването на вредите, съдът следва да е дал отговор на въпроса налице ли е неправомерно поведение на ответника по такъв иск. В случая от доказателствения материал, събран в производството, не се установява причастност на ответника към получаваните от страна на ищцата в периода след м.12.2022 г. телефонни заплахи. Следователно и въпросът за претърпени имуществени вреди от неотдаване на имота под наем поради получаваните телефонни заплахи не следва да бъде по-подробно обсъждан. Този иск също следва да бъде отхвърлен с всички произтичащи от това последици.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК.

Ищецът по първоначалните иски има право на разноски, съразмерни на уважената част от исковите. Право на разноски И. Г. има и в качеството си на ответник по насрещните иски на И. Д., които се отхвърлят в цялост. Въз основа на представените документи за извършени съдебно-деловодни разноски, съдът установява, че И. Г. е извършил разноски в производството, както следва: 168,20 лева за заплатени държавни такси и такси за издаване на съдебни удостоверения, 600 лева – адвокатско възнаграждение, заплатено на процесуалния му представител по първоначално предявените иски, 66 лева – такси и разноски, заплатени в обезпечителното производство в неговата изпълнителна фаза (по налагане на обезпечителната мярка заповед на банковата сметка на ответника по тези иски). На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в качеството си на ищец по първоначалните иски ищецът има право на сумата **328,11 лева**.

В качеството си на ответник по насрещните иски на И. Г. разноски се следват на основание чл. 78, ал. 3 ГПК. Сторените разноски са за заплатена държавна такса по частната жалба срещу допуснатото обезпечение на предявените насрещни иски.

Доколкото последните се отхвърлят, то и тази такса от **15 лева** се дължи на ответника в цялост.

На И. Г., в качеството му на ответник, по насрещните иски е предоставена безплатна правна помощ от адв. М. Ф., която е заявила претенция за присъждане на адвокатско възнаграждение по реда на чл. 38, ал. 2, вр. ал. 1, т. 3 ГПК. Иск се от съда да определи и присъди възнаграждение за безплатната помощ, предоставена на ответника, изразяваща се в процесуално представителство по насрещните иски, изготвяне на частна жалба срещу допуснатото обезпечение на предявените иски, за представителство по изпълнителното производство, образувано въз основа на допуснатото от съда обезпечение на тези иски. Съдът, като съобрази всички специфики на случая, фактическата и правна сложност на спора, броя, вида, цената на предявените насрещни иски, броя и продължителността на проведените пред първоинстанционния съд съдебни заседания, обстоятелството, че се е развило въззивно частно производство, обема на предоставената на ответника по тези иски безплатна правна помощ, определя на основание чл. 38 ЗАдв. адвокатско възнаграждение в полза на адв. Ф. в размер на сумата **1200 лева**. Същата следва да се възложи в тежест на ищеца по насрещните иски.

И. Д. има право на разноски в качеството си на ответник по първоначалните иски. Сторените от страната разноски са в размер на 40 лева – заплатен депозит за свидетел и сумата 15 лева – заплатена по сметка на СГС държавна такса по частната жалба, подадена срещу определението, с което е било допуснато обезпечение на първоначално предявените иски. Съобразно изхода от спора по тези иски на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на И. Д. се следва разноски в размер на сумата **33,37 лева**.

В качеството си на ищец по насрещните иски на И. Д. разноски не се следват, доколкото тези иски се отхвърлят изцяло. Не се следват разноски и за обезпечителното производство по насрещните иски по същите съображения.

Без уважение следва да се остави искането на г-жа Д. съдът да ѝ присъди възнаграждение, че е осъществила сама процесуалната си защита в производството, с оглед липсата на такова материално и процесуално право на страната в процеса.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА И. Д. Д., ЕГН *****, с адрес:[*****], email[*****] да заплати на И. С. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] email: [*****] на основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД сумата **374,20 лева**, ведно със законната лихва от предявяването на иска (31.03.2023 г.) до окончателното плащане, представляваща недължимо заплатена наемна цена по договор за наем от 20.12.2022 г. на недвижим имот, находящ се на адрес: [*****], за периода 31.12.2022 г. – 19.01.2023 г., както и сумата **520 лева**, ведно със законната лихва от предявяването на иска (31.03.2023 г.) до окончателното плащане, представляваща заплатен по същия договор депозит, подлежащ на връщане след прекратяване на договора за наем.

ОТХВЪРЛЯ предявените от И. С. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], email:[*****] срещу И. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: [*****], email: [*****] иски с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД за сумата над 374,20 лева до пълния предявен размер от **580 лева**, представляваща заплатена наемна цена по договор за наем от 20.12.2022 г. за недвижим имот, находящ се на адрес: [*****] за периода 20.12.2022 г. – 30.12.2022 г., и за сумата над 520 лева до пълния предявен размер от **750 лева**, представляваща заплатен по същия договор депозит, подлежащ на

връщане след прекратяване на договора за наем, както и изцяло исковите по чл. 88 ЗЗД за сумата **456 лева**, претендирана като обезщетение за имуществени вреди от неизпълнението на договорното задължение на наемодателя да предостави ползването на имота и представляваща заплатено възнаграждение по договор за посредническа услуга, сключен с [*****], и по чл. 92 ЗЗД за сумата **580 лева**, претендирана като неустойка по чл. 12 от договора за наем поради отстраняването му в качеството на наемател от наетия имот.

ОТХВЪРЛЯ изцяло предявените от И. Д. Д., ЕГН [*****], с адрес: [*****], email:[*****] срещу И. С. Г., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], email:[*****] насрещни искове по чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД за сумата **386 лева**, представляваща неустойка, дължима на основание чл. 4 от сключения между страните договор за наем поради неизпълнението на задължението на наемателя по чл. 3 от договора, начислена за периода 20.12.2022 г. - 30.12.2022 г.; по чл.88, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за сумата **150 лева**, представляваща обезщетение за претърпени от имуществени вреди - заплатено възнаграждение по договор за посредничество на [*****] за отдаване под наем на процесния имот, възникнали от неизпълнение на задължението на ответника по чл. 3 от договора, по чл. 45, ал. 1 ЗЗД за сумата **1663 лева**, представляваща обезщетение за имуществени (пропуснати ползи) от неотдаване под наем на процесния недвижим имот за периода 31.12.2022 г. - 26.03.2023 г., поради получавани по телефона през този период заплахи, подбудени от И. С. Г.; по чл. 45, ал. 1 ЗЗД за обезщетения за неимуществени вреди, както следва: за сумата **1200 лева**, обезщетение за неимуществени вреди, причинени й от поведението на ответника на 29.12.2022 г., който използвал обиден за ищцата тон, злорадствал и демонстрирал надмощие, като поискал от нея да отлепи моноблока в санитарното помещение на отдадения под наем имот и след това да го залепи отново, за сумата **3000 лева**, представляваща обезщетение за вредите, причинени от поведението на ответника на 30.12.2022 г. в района на [*****] в [*****], изразяващо се в подстрекаване, подбуждане и подканване на трето за спора лице, да се обръща към ищцата с думите "Ти за каква се мислиш? Виж се на какво приличаш - грозна, стара" и заплахите: "Ще те пречукам. Не ми пука!", за сумата **800 лева**, обезщетение за неимуществени вреди причинени й от заплахи, получени по телефона в периода м.януари 2023 г. - м.март 2023 г., "че ще я намерят и пречукат", поръчител на които бил И. С. Г..

ОСЪЖДА И. Д. Д., ЕГН [*****], с адрес: [*****], email:[*****] да заплати на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК на И. С. Г., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], email:[*****] сумата **328,11 лева**, представляваща разноски в исковото производство пред СРС по първоначално предявените искове, както и сумата от **15 лева**, представляваща разноски по в.ч.гр.д. № 11169/2023 г. по описа на СГС, ЧЖ-IV-E C-B.

ОСЪЖДА И. С. Г., ЕГН [*****], със съдебен адрес:[*****], email:[*****], да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на И. Д. Д., ЕГН [*****], с адрес: [*****], email: [*****], сумата **33,37 лева**, представляваща разноски в исковото производство пред СРС по първоначално предявените искове.

ОСЪЖДА И. Д. Д., ЕГН [*****], с адрес: [*****], email:[*****], да заплати на основание чл. 38, ал. 2, вр. ал. 1, т. 3 ЗАДВ. на адвокат М. Ф., ПАК, със служебен адрес:[*****], email: [*****]сумата **1200 лева**, представляваща адвокатско възнаграждение за предоставена на И. С. Г. безплатна правна помощ във връзка с производството по предявените от И. Д. Д. насрещни искове.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването на препис на страните.

Препис да се връчи на страните на посочените в решението електронни

адреси, като на получателите се укаже да потвърдят получаването.

Съдия при Софийски районен съд: _____