

# РЕШЕНИЕ

№ 2752

гр. София, 16.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 175 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЕТЪР ИВ. МИНЧЕВ

при участието на секретаря РОЗАЛИЯ ИВ. ЗАФИРОВА  
като разгледа докладваното от ПЕТЪР ИВ. МИНЧЕВ Гражданско дело № 20231110110800 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от М. Т. Я. срещу Р. Б. Г. , с която е предявен отрицателен установителен иск с правно основание чл. 439, ал. 1 ГПК с искане да се признае за установено, че ищецът не дължи на ответницата заплащане на месечен наем за апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бигла“ № 39, ет. 3, ап. 16, в размер на 700 евро, за което вземане е издаден изпълнителен лист от 04.01.2023 г. по гр.д. № 3793/2020 г. по описа на СРС, 149-ти състав и е образувано изп.д. № 99/2023 г. по описа на ЧСИ Р. Апостолова, поради прекратяване на наемното правоотношение.

Ищецът твърди, че с Решение от 18.12.2020 г. по гр.д. № 3793/2020 г. по описа на СРС, 149-ти състав, влязло в сила на 21.01.2021 г. бракът между него и ответницата е прекратен на основание чл. 49 СК, като към този момент децата им били навършили пълнолетие, а ищецът имал жилищна нужда, поради което отправил искане до съда да му бъде предоставено за ползване придобитото по време на брака жилище в режим на съпружеска имуществена общност. С решението съдът бил предоставил жилището за ползване на ищеца, като го бил осъдил да заплаща на ответницата месечен наем в размер на 700 евро. С решението не бил определен срок за ползване на жилището. Сочил, че на 01.03.2022 г. е наел друго жилище, поради което жилищната му нужда била отпаднала. На 29.08.2022 г. изпратил до ответницата уведомление за прекратяване на наемното правоотношение, с което уведомявал ответницата, че жилищната му нужда е отпаднала, а с това и задължението му за плащане на месечната наемна цена. Със същото уведомление ищецът отправил и писмено предизвестие за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 238 ЗЗД. Уведомлението било връчено чрез ЧСИ и било получено от ответницата на 24.10.2022 г. Считано от м. декември 2022 г. ищецът спрял да плаща наем на

ответницата, а последната се снабдила с изпълнителен лист срещу него за сумата от по 700 евро месечно и образувала изпълнително дело, по което били наложени запори върху банковите сметки на ищеца. Моли съда да признае за установено, че не дължи вземането по изпълнителния лист на първо място на основание прекратяване на наемното правоотношение поради отпадане на жилищната нужда считано от 01.03.2022 г. /чл. 56, ал. 4 СК/, а евентуално – на основание прекратяване на наемното правоотношение с едномесечно писмено предизвестие по реда на чл. 238 ЗЗД считано от 25.11.2022 г. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба. Ответницата не оспорва, че страните са бивши съпрузи, че бракът между тях е прекратен, както и че ползването на семейното жилище е било предоставено на ищеца, в това число и че е получила уведомление за прекратяване на наемното правоотношение. Навежда доводи в насока, че не е отпаднала жилищната нужда и в тази връзка оспорва твърденията и представените в подкрепа на тях доказателства досежно наличието на друго наемно правоотношение. Моли съда да отхвърли предявения иск. Претендира разноски

С разпореждане от 10.03.2023г. съдът е прекратил производството по делото в частта по предявения отрицателен установителен иск за недължимост на вземането поради отпадане на жилищната нужда на ищеца М. Т. Я.. Разпореждането е влязло в сила на 21.03.2023г.

Съдът като взе предвид становищата на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, намери за установено следното от фактическа и правна страна.

Исковата молба е редовна, а предявеният с нея иск е процесуално допустим.

Съгласно нормата на чл. 57, ал. 1, изр. 1 СК, по силата на съдебното решение, с което се предоставя ползването на семейното жилище по чл. 56, ал. 1, 2, 3 и 5, възниква наемно отношение. Както е установено в съдебната практика /в този смисъл Решение № 160 от 29.02.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2290/2015 г., II г. о., ГК/, в случаите, когато няма ненавършили пълнолетие родени от брака деца и в съдебното решение не е определен срок, за който ползването се предоставя при условията на чл. 56, ал. 5 СК, наемното правоотношение възниква като безсрочно с произтичащата от това възможност за приложението на чл. 238 ЗЗД. Уреденото в чл. 238 ЗЗД основание за прекратяване на безсрочното наемно правоотношение има извънсъдебен характер – прекратяването настъпва след получаването на предизвестие от наемодателя и изтичането на законоустановения едномесечен срок. От деня следващ датата на изтичане на едномесечния срок, действието на наемното правоотношение се прекратява автоматично по силата на закона, без да е необходимо това обстоятелство да бъде релевирано по съдебен ред. Затова, за разлика от отпадането на жилищната нужда на наемателя, тази хипотеза на прекратяване на наемното правоотношение по чл. 56 СК вр. чл. 57, ал. 1 СК не изисква провеждане на нарочно съдебно производство по чл. 56, ал. 6 СК.

Доколкото, обаче, с решението за прекратяване на брака ползващият жилището съпруг /наемателят/ е осъден да заплаща на неползващия такъв /наемодателят/ месечен наем в конкретен размер и това решение има изпълнителна сила, за прекратилия извънсъдебно

наемното правоотношение наемател съществува правен интерес да релевира прекратяването по съдебен ред чрез иск по чл. 439 ГПК. Това е така, защото издаденият изпълнителен лист легитимира наемодателя да продължава да провежда принудително изпълнение на наемната цена и след прекратяването на наема, а съдебният изпълнител не разполага с компетентност да констатира отпадането на облигационната връзка и да прекрати изпълнителното производство на това основание. Ето защо при издаден изпълнителен лист, с който ищецът-наемател е осъден да заплаща на ответника – наемодател месечен наем в определен размер до настъпване на промяна в обстоятелствата, единственото средство за защита на прекратилия правоотношението наемател е чрез отрицателен установителен иск, с който да бъде установено със сила на пресъдено нещо, че изпълняемото право вече не съществува. В този случай прекратяването по реда на чл. 238 ЗЗД представлява новонастъпило обстоятелство по смисъла на чл. 439, ал. 2 ГПК и наемателят може да се позовава на него. Доколкото изпълняемото вземане е присъдено за в бъдеще, а предметът на иска по чл. 439 ГПК се определя от обхвата на подлежащото на изпълнение право, то отрицателният установителен иск в тази хипотеза също касае отричане на правото на изпълнение за в бъдеще, а не за конкретен изминал период. Още повече, че в случая ищецът твърди, че изпълнителният лист е издаден след като наемното правоотношение между страните вече е било прекратено, т.е. че принудителното изпълнение е изначално лишено от основание.

В настоящата хипотеза страните не спорят и съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване по реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК обстоятелствата, че страните са бивши съпрузи, че бракът помежду им е прекратен с Решение от 18.12.2020 г. по гр.д. № 3793/2020 г. по описа на СРС, 149-ти състав, влязло в сила на 21.01.2021 г., както и че с решението съдът е предоставил семейното жилище за ползване на ищеца при месечен наем в размер на 700 евро; че ответницата на 24.10.2022 г. е получила уведомление чрез ЧСИ относно прекратяване на наемното правоотношение; че считано от м.декември 2022 г. ищецът е спрял да плаща наем на ответницата, поради което същата въз основа на съдебното решение се е снабдила с изпълнителен лист от 04.01.2023 г. и е образувала изп.д. № 99/2023 г. по описа на ЧСИ Р. Апостолова.

Освен безспорния им характер, тези обстоятелства се установяват по категоричен начин и от събраните по делото писмени доказателства. Видно от приетото и неоспорено уведомление за прекратяване на наемно правоотношение, ищецът М. Т. Я. е уведомил ответницата Р. Б. Г., че прекратява възникналото между тях наемно правоотношение по силата на решението от 18.12.2020г., както поради отпадане на жилищната му нужда, така и на основание чл. 238 ЗЗД с едномесечно писмено предизвестие. Видно от приетата и неоспорена разписка на ЧСИ Стоян Якимов, уведомлението е връчено лично на ответницата Р. Б. Г. на 24.10.2022г.

Считано от датата на получаване на уведомлението, едномесечният срок на предизвестията по чл. 238 ЗЗД е изтекъл на 24.11.2022г., поради което действието на договора е прекратено на 25.11.2022г.

Видно от приетия препис от изпълнителен лист за процесното вземане, същият е

издаден на 04.01.2023г., а видно от поканата за доброволно изпълнение, въз основа на него е образувано изп.д. № 20238480400099 по описа на ЧСИ Р. Апостолова е образувано на 10.02.2023г.

Следователно издаването на изпълнителния лист за наемната цена и образуването на изпълнителното дело следват по време датата на прекратяване на наемното правоотношение. При това положение се налага изводът, че предявеният отрицателен установителен иск е основателен. Още към датата на издаване на изпълнителния лист, изпълняваното материално право не е съществувало, тъй като наемното правоотношение вече не е съществувало и ищецът не е дължал на ответницата повече плащане на наемна цена по него.

За този извод е без значение дали жилищната нужда на ищеца е отпаднала или не. Отпадането на жилищната нужда по смисъла на чл. 56, ал. 4, пр. 2 СК и едномесечното предизвестие по чл. 238 ЗЗД представляват самостоятелни основания за прекратяване на наемното правоотношение, които не зависят едно от друго. След като ищецът по своя собствена воля е отправил до ответницата предизвестие по чл. 238 ЗЗД, за прекратяването на наема е без значение дали ищецът продължава да има жилищна нужда или не. В този смисъл всички представени от ищеца и оспорени от ответницата писмени доказателства относно сключването на друг договор за наем са неотносими към настоящото производство. Те се отнасят към другото наведено с исковата молба основание на иска - отпадане на жилищната нужда, по което /както беше посочено по-горе/ производството по настоящото дело е прекратено с влязло в сила разпореждане, именно по изтъкнатите от ответницата съображения, че подлежи на разглеждане по специален ред.

Независимо от това дали ищецът е сключил договор за наем за друго жилище или не, той е прекратил наема на семейното жилище, възникнал по силата на решението за прекратяване на брака, затова не дължи плащане на определената с решението наемна цена. В случай, че ищецът продължава да ползва изцяло семейното жилище след датата на прекратяване на наема /25.11.2022г./, ответницата може да претендира плащане на обезщетение за това ползване или да иска връщане на имота, но не може да продължи да изпълнява принудително вземане за наемна цена по вече несъществуващ наем.

По разноските.

При този изход от спора, право на разноски има единствено ищецът. Същият е сторил разноски за държавна такса в размер на 657,16 лева, както и за адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лева, платено изцяло в брой, или общо 2157,16 лева. Възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като с оглед материалния интерес на спора, възнаграждението се явява дори под минималния размер.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения отрицателен установителен иск с правно основание чл. 439, ал. 1 ГПК, че М. Т. Я., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул.

„Латинка“ № 8, ет. 5, ап. 9, не дължи на Р. Б. Г., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Бигла“ № 39, ет. 3, ап. 16, заплащане на месечен наем за апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бигла“ № 39, ет. 3, ап. 16, в размер на 700 евро, за което вземане е издаден изпълнителен лист от 04.01.2023 г. по гр.д. № 3793/2020 г. по описа на СРС, 149-ти състав и е образувано изп.д. № 99/2023 г. по описа на ЧСИ Р. Апостолова, поради това, че наемното правоотношение по чл. 57, ал. 1 СК, възникнало по силата на Решение от 18.12.2020 г. по гр.д. № 3793/2020 г. по описа на СРС, 149-ти състав, е прекратено на основание чл. 238 ЗЗД на 25.11.2022г.

**ОСЪЖДА** Р. Б. Г., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Бигла“ № 39, ет. 3, ап. 16, да заплати на М. Т. Я., с ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Латинка“ № 8, ет. 5, ап. 9, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **2157,16 лева**, представляваща сторените по делото разноси.

**РЕШЕНИЕТО** може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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