

# РЕШЕНИЕ

№ 2386

гр. София, 22.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 143 СЪСТАВ**, в публично заседание на десети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДИАНА К. ХАДЖИЕВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА Н. ВЛАДИМИРОВА**  
като разгледа докладваното от **ДИАНА К. ХАДЖИЕВА** Гражданско дело № 20211110134776 по описа за 2021 година

**и за да се произнесе взе предвид следното:**

Производството по делото е образувано по искова молба, депозирана от АНГ. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Б. Й. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, Й. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Н. АД., ЕГН \*\*\*\*\*, Т. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, всички чрез адвокат Е.Т. - САК, в качеството ѝ на пълномощник, съдебен адрес - „„„„„, против Н. К. Ф. с ЕГН \*\*\*\*\*, с настоящ адрес - „„„„„.

След проверка на исковата молба по аргумент от разпоредбата на чл.129 ал.2 от ГПК, съдът е приел, че същата отговаря на изискванията на чл.127, ал.1 и чл.128 от ГПК и с нея е заявена допустима искова претенция с правна квалификация чл.233, ал.1, изречение първо от Закона за задълженията и договорите, която подлежи на разглеждане по реда на Глава двадесет и пета „БЪРЗО ПРОИЗВОДСТВО“ от ГПК - по аргумент от разпоредбата на чл.310, ал.1 т.2 от ГПК.

На ответника е връчен препис от исковата молба и са указани последиците от неподаване на отговор на исковата молба.

По делото на 14.12.2021 година, изпратен с куриер на 2.12.2021 година и докладван на съдията на 16.12.2021 година е постъпил отговор на исковата молба, с който се оспорва заявения иск като неоснователен, по съображенията изложени в отговора на исковата молба.

След проверка редовността и допустимостта на предявената претенция, както и другите искания на страните, съдът се е произнесъл с Определение № 11114/17.12.2021 година - по всички предварителни въпроси и по допускане на доказателствата /чл.312, ал.1, т.4 ГПК/, които са относими, необходими и допустими, и по аргумент от същата разпоредба във връзка с чл.146 от ГПК, съдът със същото определение е направил и проекта си за доклад по делото, който е бил обявен за окончателен по реда на чл.146, ал.1 от ГПК в открито съдебно заседание.

В съдебно заседание – за ищците, редовно призовани, се явява надлежно упълномощен процесуален представител. Последният поддържа заявения иск, сочи и представя

доказателства и претендира присъждане на разноски, за които представя списък на разноските по чл.80 от ГПК, като поддържа и искането за допускане на предварително изпълнение на решението.

Ответникът, редовно призован, не се явява в съдебно заседание. Представлява се от надлежно упълномощен процесуален представител, който поддържа заявените оспорвания и претендира присъждане на разноски, за които представя списъка на разноските по чл.80 от ГПК.

В хода на съдебното дирене са събрани писмени и гласни доказателства, въз основа на чийто анализ поотделно и в съвкупност и по смисъла на чл.12 от ГПК, съдът е мотивиран да стори приеме за доказана **следната фактическа обстановка:**

Установява се, че между наследодателя на ишците и ответника е налице валидно наемно правоотношение – по силата на договор за наем – писмен и същият допълнен с устна уговорка между страните, с която е разширен предмета на договора за наем.

Не се спори, че ишците са наследници на „....., с ЕГН \*\*\*\*\*“, който е починал на 12.05.2020 г. в гр. София и, че същите са приели наследството. В смисъл на данни за приемане на наследството от ишците са и показанията на разпитаните свидетели – св.А. и св. ...., от чийто показания се установяват извършените конклюдентни действия от ишците по приемане на наследството, останало след смъртта на Радостев Вичев, в това число и процесния имот.

Доказва се от анализа на доказателствата, като в този смисъл са неоснователни възраженията на ответника, че наследодателят на ишците - „..... е притежавал следния придобит по наследство от родителите си /....., недвижим имот: жилище, находящо се в „....., партерния етаж, състоящо се от две стаи, едната с вход от към стълбището, в дясно при съсед: апартамент на наследници на „....., стълбище, двор, от горе апартамент на „..... и от долу - избени помещения и втора стая с вход от към двора при съсед: двор, „....., и стълбище, от горе - апартамент на „....., и от долу - избени помещения, заедно с мазе и клозет в същото, цялото от 6,50 кв.м., при съсед: наследници на „....., коридор, двор и коридор, от горе - апартамент на наследници на „....., и второ мазе /приспособеното за баня помещение/ при съсед: от две страни коридори на избените помещения, стълбището на избата и двор, от горе стаята на „....., заедно с идеални части от общите части на сградата и дворното място с площ от 634, 80 кв.м., съставляващо парцели XIII и XIV от квартал 310 по плана на гр. София, местността „Центъра“.

Доказва се, че наследници по закон на „..... са неговите братовчеди – ишците. От приетото като писмено доказателство – съдебно удостоверение – лист 32 от делото, се установява, че „....., посочена в т. 1.1.1 в удостоверение за наследници № РОК21-УГО1-324/1/ от 07.06.2021 г. се е отказала от наследството и отказът е вписан в особената книга на СРС под № 1258/11.09.20 г.

За съда е доказано и твърдяното от ишците, че „..... /който е съпруг на „....., която е сестра на майката на „....., - „...../ не е наследник на „....., по силата на разпоредбата на чл. 8, ал. 4 от Закона за наследството и Тълкувателно решение № 3/1994 г. на ОСГК на ВС.

За съда е доказано от фактическа страна, че по силата на наемно правоотношение, за което е бил сключен между „....., и ответника Н.Ф. - Договор за наем на 19.06.2018 г., ответникът е наел за временно и възмездно ползване част от недвижимия имот, описан в договора за наем /лист 43 от делото/ като „....., за което от показанията на свидетелите се установява, че тази стая е стаята с вход от към стълбището.

Пак от показанията на свидетелите съдът приема за доказано, че по силата на устна уговорка между „....., и ответника Н.Ф., последният а неал и ползва възмездно и останалата част от имота, а именно описаната в нотариален акт за собственост на недвижим имот № 15, том втори, дело № 281/1976 година – лист 14-15 от делото – втора стая с вход от към двора

при съседни: двор, ,, и стълбище, от горе - апартамент на ,, и от долу - избени помещения, заедно с мазе и клозет в същото, цялото от 6,50 кв.м., при съседни: наследници на ,, коридор, двор и коридор, от горе - апартамент на наследници на ,, и второ мазе /приспособеното за баня помещение/ при съседни: от две страни коридори на избените помещения, стълбището на избата и двор, от горе стаята на ,,.

Доказва се твърдяното от ищите, че на 29.10.2020 г. ищите са отправили нотариална покана до наемателя - ответника Н. К. Ф., съдържаща писмено изявление, с което на основание чл. 3, точка 3.3., буква „в“ от договора за наем от 19.06.2018 г. са го прекратили едностранно. Същата нотариална покана, както е видно и от съдържанието и цитирането на чл.3, точка 3.3, буква „в“ от договора – има характер на едномесечно предизвестие – както за стаята, която е описана в писмения договор, така и за втората стая, за която е била налице устната уговорка за отдаване и ползване под наем.

Доказва се, че нотариалната покана е била връчена на ,, - баща на наемателя на 27.01.2021 г. от нотариус ,, с рег.№ 302 на НК, район на действие РС София, за което лице свидетелите сочат, че е живял на адреса на наетия имот.

Считано от датата на връчване на нотариалната покана се доказва, че даденото предизвестие е изтекло на 27.02.2021 година, поради което е вярно твърдението на ищите, че считано от 28.02.2021 година договорът за наем е прекратен.

Доказва се от показанията на свидетелите, че ответникът не е напуснал имота, като съдът приема, че към момента същият продължава да го ползва, въпреки прекратения договор за наем

Следва да се посочи, че хода на процеса е изтекъл и предвидения срок на договора по отношение на стаята описана в него срокът, уговорен в договора изтича на 19.06.2021 година.

От разпита на свидетелката А., чиито показания съдът преценява по смисъла на чл.175 от ГПК и приема, че са достоверни, като се подкрепят от показанията на св.,, се установява, че ищите са предоставили пълномощно на М.А. и Б.Б. да се срещнат с ответника, което се е случило на 16.10.2020 година. Съдът приема за доказано, че с ответника е разговаряно, като ответникът отказал да освободи имота и не го е освободил и към момента.

Съдът приема за доказано оспореното от ответника ищите да са приели наследството. Приемането на наследството в казуса е сторено с демонстриране на правата на наследниците – веднъж в личен разговор с ответника, втори път с изпращането на нотариалната покана, на следващо място и с депозираната искова молба. Тези действия на ищите от категорията на конклюдентните при липса на изрично вписан отказ от наследството са достатъчни съдът да стори извода, че ищите са приели наследството, останало след смъртта на ,,.

От фактическа страна съдът приема за недоказано възражението на ответника, че липсва идентичност между помещенията, сочени като собственост на ищите в представения от тях нотариален акт и сочената в Договора за наем стая. Следва да се посочи, че въпреки непълното описание на отдадените обекти под наем в договора за наем е достатъчно доказано от фактическа страна, какъв е предмета на облигационните правоотношения между наследодателя на ищите и ответника.

Неоснователно от фактическа страна е и възражението на ответника относно принадлежността на правото на собственост, за което се събраха доказателства установяващи носителя – наследодателя на ищите, на правото на собственост върху имота.

Горната фактическа обстановка се възприема от настоящия съдебен състав за доказана при анализа на доказателствената съвкупност, която е безпротиворечива и установява възприетите от съда за релевантни към спора факти и обстоятелства.

При доказаната фактическа обстановка, съдът е мотивиран да стори следните правни изводи:

В производството е предявен иск с правно основание чл.233, ал.1, изречение първо от Закона за задълженията и договорите.

Иска се съдът да постанови решение, с което да осъди ответника да освободи изцяло и предаде на ищците процесния имот.

Исковата претенция е основателна като доказана и следва да бъде уважена при следните аргументи:

Ищците установиха в условията на пълно главно доказване по смисъла на чл.154 от ГПК наличието на валидно наемно правоотношение, при което именно ответникът е заел имота за временно и възмездно ползване от наследодателя на ищците, последният негов собственик. Доказа се, че след прекратяване на наемния договор – поради изтичане на дадения срок с нотариалната покана, а и с оглед настъпилото в хода на процеса, което съдът съобразява по смисъла на чл.235, ал.3 от ГПК, прекратяване на договора поради изтичане на неговия срок – ответникът не е върнал на наемодателя, в казуса на неговите правоприемници – ищците процесния имот. Именно невръщането на наетата вещ е неизпълнение на наемателя за връщане на наетата вещ, което се иска да бъде санкционирано в производството.

Следва да се посочи, че от правна страна, ответникът не доказва, въпреки, че нейна беше доказателствената тежест, указана и от съда с доклада по делото - че е напуснал имота след изтичане на срока на договора и, че е изпълнила точно. В този смисъл не е доказана от фактическа страна да са били налице обективни действия от страна на ответникът по напускане на имота и предаването му на ищците – било чрез връщане на ключа от имота, било чрез нарочен приемо – предавателен протокол за предаване, било чрез освобождаване на имота от вещи на ответника. Това откъм фактическа страна категорично за съда налага извода, че ответникът не е изпълнил сложния фактически състав на предвиденото в разпоредбата на чл.233, ал.1, изречение първо от Закона за задълженията и договорите – да върне наетата вещ.

Връщане на наетата вещ се приема както от доктрината, така и съдебната практика, че следва да се изрази във фактически действия по освобождаване на имота, връщане на ключа от апартамента и осигуряване на достъп на наемателя до наетия имот. Категорично е от фактическа страна, чрез разпита на свидетелите се установи, че наследниците на наемодателя нямат достъп до имота, че ответникът Н.Ф. все още държи вещи в имота, че не е предал стаите и прилежащите им помещения с приемо – предавателен протокол на ищците. В този смисъл и съдебната практика – така Решение № 131 от 13.11.2009 г. на ВКС по т. д. № 661/2008 г., II т. о., ТК, докладчик съдията Ваня Алексиева, се приема, че: „Разпореденото от чл. 233, ал. 1 ЗЗД връщане на наетата вещ не е просто изоставяне на наетото имущество, а двустранен акт, който предприет по инициатива на наемателя подлежи на главно и пълно доказване в процеса с допустимите от ГПК доказателствени средства.“. Пак съдебната практика приема и се споделя от настоящия съдебен състав, че: „Под "връщане" на имота, предмет на наемния договор, законът разбира предаването му от страна на наемателя на наемодателя. Предаването на имота не се изчерпва само и единствено с преустановяване ползването му от страна на наемателя. 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 имотът е бил към момента на сключване на наемния договор. Предаването на държането на имота в състоянието, в което е бил към момента на сключването на наемния договор включва комплекс от фактически действия, които законът е възложил на наемателя именно с разпоредбата на чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД. На първо място имотът трябва напълно да се опразни от вещи и друго имущество на наемателя, трябва да се

предаде ключа от имота от наемателя на наемодателя и пр.“ – в този смисъл и Решение № 107 от 12.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4787/2007 г., III г. о., ГК, докладчик съдията „„„„„„„„

По възражението на ответника относно правото на собственост – следва да се посочи, че в настоящето производство по аргумент от разпоредбата на чл.314, ал.3 от ГПК - по искове за опразване на наети и заети за послужване помещения не се допускат възражения за собственост и за извършени подобрения в имота.

Въз основа на приетото за доказано от фактическа страна и правните мотиви на съда, се следва исковата претенция да бъде уважена изцяло – като основателна поради доказаност.

**По искането за допускане на предварително изпълнение на решението по смисъла на чл. 242, ал.1 т.3 от ГПК**

Искането за допускане на предварително изпълнение и неоснователно и следва да ес отхвърли като такова, при следните аргументи:

Съгласно чл. 242, ал. 2, т. 3 ГПК съдът може да допусне по искане на ищеца предварително изпълнение на решението, когато от закъснението на изпълнението може да последват значителни и непоправими вреди за ищеца или самото изпълнение би станало невъзможно или значително би се затруднило. От значение за основателността на искането е наличие на значителност на вредите от закъснялото изпълнение, която се определя от техния размер, както и непоправимостта им, свързана с необратимия характер на процесите, които те биха предизвикали. Доколкото се касае за субективни категории, преценката е предоставена на съда, като тя се прави с оглед на всички налични факти по делото. Във всички случаи съдът преценява и дали в следствие на изпълнението може да се причини на ответника непоправима вреда или вреда, която не подлежи на точна парична оценка – чл. 243, ал. 1 ГПК (в посочения смисъл определение № 666/19.09.2014 г., постановено по ч. гр. д. № 4154 по описа за 2014 г., III г. о., ВКС).

От ангажираните по делото доказателства, съдът прави извода, че закъснението на изпълнението на постановеното по делото решение би предизвикало значителни и непоправими вреди.

В хипотезата на чл. 242, ал. 2, т. 3, пр. 1 от ГПК, която се твърди като приложима, изискването от процесуалния закон е от закъснение на изпълнението да последват значителни и непоправими вреди на ищеца. От събраните по делото доказателства се установява твърдяното от ищите, че ответника като наемател на първо място нарушава реда в сградата, на следващо място – ищцата Биляна Бакоенва е със 74 % трайна намалена работоспособност и се нуждае от доходи, в това число от доход от наем на помещенията. Същото касае и ищцата Мария Аведва, която получава пенсия в минимален размер от 420,82 лева.

Въпреки, че не се доказва, ищите да имат жилищна нужда е доказано, че от имота ищите могат да получават доходи от наем.

Следва да се посочи, както и се приема в съдебната практика, че предпоставките по чл. 242, ал. 2, т. 3, предл. първо от ГПК не се предполагат, и не зависят и от продължителността на съдебния процес, а следва да се докажат от ищеца като наличие, което не е сторено по делото, което за съда е сторено в процеса.

С оглед на горното искането за допускане на предварително изпълнение на решението следва да се уважи като основателно.

В тази част решението има характер на определение, което ще подлежи на обжалване по реда на чл.244 от ГПК.

### **По разноските**

По аргумент от разпоредбата на чл.78, ал.1 от ГПК, съобразно с уважения размер на исковата претенция на ищите се дължат разноски. Същите са доказали, че са сторили разноски за в хода на производството пред настоящата инстанция в размер на 25,00 лева – заплатена държавна такса и 540,00 лева – заплатено възнаграждение на един адвокат. При липсата на възражение за прекомерност и като приема сторените разноски за доказани съдът следва да осъди ответникът да заплати на всеки от ищите стореното разноски поотделно в претендирания размер, като на М.А. присъди и разноските за заплатената държавна такса, доколкото платежното нареждане е с наредител на сумата за плащане от нейно име.

С оглед изхода на спора на ответника не се дължат разноски.

Мотивиран от горното и на основание чл.315, ал.2 от ГПК, и на основание чл.233, ал.1, изречение първо от Закона за задълженията и договорите и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, и на основание чл.242, ал.2, т.3 от ГПК и чл.244 от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Н. К. Ф. с ЕГН \*\*\*\*\*, с настоящ адрес - ,, да освободи изцяло и предаде на АНГ. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Б. Й. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, Й. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Н. АВД., ЕГН \*\*\*\*\*, Т. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, всички чрез адвокат Е.Т. - САК, в качеството ѝ на пълномощник, съдебен адрес - ,, следния недвижим имот, собствен на АНГ. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Б. Й. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, Й. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Н. АВД., ЕГН \*\*\*\*\*, Т. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, предмет на прекратен към 19.6.2021 година Договор за наем, сключен между ,, ЕГН \*\*\*\*\*, който е починал на 12.05.2020 година и Н. К. Ф. с ЕГН \*\*\*\*\*, с настоящ адрес - ,, а именно: жилище, находящо се в ,, партерния етаж, състоящо се от две стаи, едната с вход от към стълбището, в дясно при съсед: апартамент на наследници на ,, стълбище, двор, от горе апартамент на ,, и от долу - избени помещения и втора стая с вход от към двора при съсед: двор, ,, и стълбище, от горе - апартамент на ,, и от долу - избени помещения, заедно с мазе и клозет в същото, цялото от 6,50 кв.м., при съсед: наследници на ,, коридор, двор и коридор, от горе - апартамент на наследници на ,, и второ мазе /приспособеното за баня помещение/ при съсед: от две страни коридори на избените помещения, стълбището на избата и двор, от горе стаята на ,,.

**ОСЪЖДА** Н. К. Ф. с ЕГН \*\*\*\*\*, с настоящ адрес - ,, да заплати на АНГ. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Б. Й. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, Й. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Н. АВД., ЕГН \*\*\*\*\*, Т. ХР. Н., ЕГН \*\*\*\*\* сторените по гр.дело № 34776/2021 година по описа на Софийски районен съд разноски за заплатено адвокатско възнаграждение, като заплати на всеки от по 180,00 лева, като заплати на М. Н. АВД., ЕГН \*\*\*\*\* и сумата от 25,00 лева, представляваща заплатената държавна такса за образуване на гр.дело № 34776/2021 година по описа на Софийски районен съд.

### **Допуска предварително изпълнение на настоящето решение.**

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд – в двуседмичен срок от днес – 22.3.2022 година, *като в частта за допускане на предварително изпълнение същото има характер на определение и подлежи на обжалване в едноседмичен срок пред Софийски градски съд с частна жалба – считано от днес – 22.3.2022 година.*

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