

РЕШЕНИЕ

№ 6972

гр. С.я, 04.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

С.ЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20221110144357 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.310, ал.1, т.2 ГПК.

Образувано е по подадена искова молба от „Млечен Рай“ АД, ЕИК срещу Е. Н. Т..

Ищецът твърди, че по силата на Договор за наем от 10.12.2020 г. е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника следния собствен недвижим имот: ап., ет., вх. Б, находящ се в гр. С.я, р-н Та, ул. „Ф.“ 4, с идентификатор ... с площ от 103,51 кв.м., заедно с мазе № 2.1.4 с полезна площ 6,84 кв.м. и гаражна клетка № с идентификатор ... с площ от 16,45 кв.м., находяща се в същата сграда на ниво -1 (минус едно). Между страните била договорена месечна наемна цена в размер на 1000 евро, която следвало да се заплаща до 5-то число на текущия месец. Към момента ответницата имала незаплатени задължения в общ размер от 5 543,46 лева. Съгл. Т. 3.4. от договора за наем, същият се прекратявал при неплащане на консумативни разходи за срок от 1 месец и при забавяне на плащането на наемната вноска с повече от 14 дни, като в този случай наемодателят имал право едностранно да прекрати договора без предизвестие по вина на наемателя. Твърди, че е провел с ответницата няколко разговора да освободи имота, но същата категорично отказала. С оглед на изложеното предявява настоящия иск, с който иска да бъде осъден ответника да опразни наетите имоти имот. Претендира присъждане на сторените в настоящото производство разноски.

Ответникът Е. Н. Т. в срока по чл. 131 ГПК е депозирала отговор на исковата

молба, с твърдения, че искът е недопустим и неоснователен. Не оспорва, че между нея и ищеца е сключен процесния договор за наем за срок до 15.12.2022 г., както и обстоятелството, че има забава в плащането на наема и консумативите за посочения от ищеца период. Твърди обаче, че ищецът няма правен интерес от настоящия иск, тъй като заявява, че е напуснала имота на 12.08.2021 г., преди датата на депозиране на исковата молба. Сочи, че е провела няколко разговора с ищеца с желания да прекратят договора и да му предаде ключовете от апартамента, респ. държането на имота. Въпреки това ищецът забавил предаването и фактическото връщане на ключовете станало на 16.08.2022 г. Разписала протокол за предаване, с който обаче не разполага. Оспорва, че договорът за наем се прекратява автоматично. Липсват доказателства, че ответникът е в държане на имота към датата на депозиране на исковата молба. Моли искът да бъде отхвърлен.

Съдът, след като прецени доводите на страните и доказателствата по делото, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест по предявения иск с правно основание 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, в тежест на ищеца е да установи, че е предал процесния имот на ответника въз основа на валидно сключен между тях договор за наем, който е бил прекратен.

В тежест на ответника е докаже, че е върнал имота на наемодателя, както и да обори твърдението на ищеца, че договорът за наем е надлежно прекратен.

С оглед твърденията на страните, отделени за безспорни и ненуждаещи се от доказване са обстоятелствата, че между страните е било налице облигационно правоотношение по договор за наем на недвижим имот от 10.12.2020 г. със срок на договора до 15.12.2022 г., както и обстоятелството, че има забава в плащането на наема и консумативите за посочения от ищеца период, поради което спорно се явява обстоятелството дали договорът е бил прекратен и дали имотът е опразнен от наемателя и кога.

Съдът счита, че от събраните по делото гласни доказателства посредством разпита на свидетеля В.И., които съдът кредитира като обективни, логични и последователни се установи, че процесния имот е освободен от ответницата в началото на месец август 2022 г., а ключовете са предадени на ищеца „може би седмица или две след това“. Тези обстоятелства не се оспорват от ищцовата страна.

Не е спорно между страните по делото и се установява от депозираните по делото писмени доказателства, че наемателят не е изпълнил задължението си за заплащане на повече от една наемни вноски. На основание 3.4 от договора за наем, за наемодателя е възникнало правото за едностранно прекратяване на договора без предизвестие. С оглед изложеното, съдът приема, че наемното правоотношение е прекратено на посоченото в исковата молба основание. В допълнение към това, съгласно

константната съдебна практика, договорът може да бъде развален и с исковата молба, с която се претендират последиците от развалянето, в случай, че са налице предпоставките за това, като волеизявлението на кредитора се счита достигнало до длъжника с връчване на препис от исковата молба.

Установи се от събраните по делото гласни доказателства посредством разпита на свидетеля В.И., че процесния имот е освободен от ответницата в началото на месец август 2022 г., а ключовете са предадени на ищеца „може би седмица или две след това“. Ищецът на ангажира в рамките на настоящото производство доказателства установяващи, че към датата на депозиране на исковата молба имотът не е бил опразнен от ответницата. С оглед на изложеното, съдът приема за доказано, че към датата на депозиране на исковата молба – 16.08.2023 г. наемателят е изпълнил задължението си да предаде фактическата власт върху имота след прекратяване на договора.

Установяването опразване на наетия имот след прекратяване на договора за наем води до неоснователност на предявения иск по чл.310, т.2 от ГПК вр. чл.233, ал.1 ЗЗД и като такъв същият следва да бъде отхвърлен.

Относно разноските:

При този изход от спора право на разноски има ответната страна. Съдът счита, че ответникът не е дал повод за завеждане на делото, тъй като по делото се доказва, че ответницата наемател е изпълнила задължението си да опразни наетия имот преди предявяване на исковата молба. Поради това, отхвърлянето на иска освобождава ответницата от задължението ѝ за заплащане на разноски по делото. В полза на ответната страна следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева съгласно представен по делото договор за правна защита и съдействие (л. 44 по делото).

С оглед горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „МЛЕЧЕН РАЙ“ АД, ЕИК:, със седалище и адрес на управление: гр.С.я, р-н В., ул. „Р.“ №, бл, ет, ап. против **Е. Н. Т.**, ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. С.я, ул. „Б.К.о“ № вх., ет, ап. иск предявен по реда на **чл.310, ал.1, т.2 ГПК вр. чл.233, ал.1 ЗЗД**, за предаване държането на следните недвижим имоти: ап., ет., вх. Б, находящ се в гр. С.я, р-н Та, ул. „Ф.“ 4, с идентификатор ... с площ от 103,51 кв.м., заедно с мазе № 2.1.4 с полезна площ 6,84 кв.м. и гаражна клетка № с идентификатор ... с площ от 16,45 кв.м., находяща се в същата сграда на ниво -1 (минус едно).

ОСЪЖДА на основание **чл.78, ал.3 ГПК „МЛЕЧЕН РАЙ“ АД**, ЕИК:, със седалище и адрес на управление: гр.С.я, р-н В., ул. „Р.“ №, бл, ет, ап. против **Е. Н. Т.**, ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. С.я, ул. „Б.К.о“ № вх., ет, ап. сумата от **1000 лв.** – адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред С.йски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при С.йски районен съд: _____