

РЕШЕНИЕ

№ 822

гр. Велико Търново, 20.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, XVI СЪСТАВ, в публично заседание на шести юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ВЛАДИМИР БАЛДЖИЕВ**

при участието на секретаря **ИВАНКА Д. Т.ОВА**
като разгледа докладваното от **ВЛАДИМИР БАЛДЖИЕВ** Гражданско дело
№ 20234110101007 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на Т. З. К., Г. А. К. и Т. А. К., в която се излагат твърдения, че на 01.12.2019г. между техния наследодател *и ответника е сключен договор за наем, съгласно който на последния е предоставено временното и възмездно ползване на недвижим имот *. Изтъква се, че наемателят е продължил да ползва имота и след смъртта на наемодателя, че с покана от 24.02.2023г. ищците са упражнили правото си да прекратят договора с едномесечно предизвестие и че след изтичането му ответникът е отказал да върне наетата вещ. С оглед гореизложеното, се отправя искане до съда да постанови решение, с което да осъди ответника да освободи наетото помещение и да заплати на ищците направените по делото разноски

Ответникът, в отговора си по чл. 131 от ГПК, излага становище относно неоснователността на предявения иск. Изтъква, че за ищците не е възникнало право да прекратят договора за наем тъй като е сключен за срок от десет години, има достоверна дата, а вещта не е придобита чрез правна сделка. С оглед гореизложеното се отправя искане за отхвърляне на исковата претенция и за присъждане на разноски.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и като прецени събраните доказателства, намира за установено следното:

Предмет на делото е иск по чл. 233, ал. 1 от ЗЗД.

От събрания доказателствен материал се установява следната фактическа обстановка:

На 01.12.2019г. между* и ответника е сключен договор за наем, съгласно който на

последния за срок от десет години е предоставено ползването на притежавания от наемодателя недвижим имот *. В чл. 13, б. „в” от договора страните уговорили възможност всяка от тях да го прекрати предсрочно с тримесечно писмено предизвестие. След сключване на договора имотът е предаден на наемателя. На * наемодателят починал като е наследен от *. На 02.03.2023г. наследниците връчили покана до ответника за прекратяване на договора след изтичане на едномесечен срок както и за освобождаване на отдадения под наем недвижим имот. В указания срок наемателят ги уведомил, че упражнява право на задържане по отношение на вещта до заплащане на извършените от него подобрения. В хода на производството по делото ответникът отправил покана до ищците, в която признал прекратяването на наемното правоотношение като направил предложение за уреждане на условията за предаването на имота и за плащане на подобренията в него.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Между наследодателя на ищците и ответника е възникнало валидно наемно правоотношение по договора от 01.12.2019г. като наемодателят е изпълнил задължението си да предостави на наемателя ползването на процесния имот. След смъртта на наемодателя и приемането на наследството му от ищците, същите са го заместили като страна в облигационното отношение предвид настъпилото универсално правоприемство, което изключва приложението на разпоредбата на чл. 237 от ЗЗД. Същата е уредена в защита на наемателя от действия на разпореждане с наетия недвижим имот като е предвидена противопоставимост на договора за наем спрямо трети лица, които не са страна по него тъй като са частни, а не универсални правоприемници. Поради това отправеното от ищците предизвестие следва да се тълкува съгласно срока в чл. 13, б. „в” от договора като прекратяването му е настъпило на 02.06.2023г. След прекратяване на правоотношението липсват доказателства за изпълнение на задължението на ответника да върне на ищците предоставената му за временно ползване вещ, поради което предявеният иск по чл. 233, ал. 1 от ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

При този изход на делото претенцията на ответника за присъждане на разноски е неоснователна, като той следва да бъде осъден да заплати на ищеца Т. З. К. сумата от 572 лв., представляваща направени по делото разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение. Претенцията на ищеца за присъждане на разноски за платена такса от 48 лв. за връчване на покана на ответника чрез ЧСИ е неоснователна. Същата няма характер на разноски по смисъла на чл. 78, ал. 1 от ГПК тъй като е заплатена преди образуване на делото.

Водим от горното, Великотърновският районен съд

РЕШИ:

Осъжда *, на основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД да освободи ползвания по Договор за наем от 01.12.2019г. недвижим имот *, и да предаде държането му на Т. З. К. с ЕГН: *****, Г. А. К. с ЕГН: ***** и Т. А. К. с ЕГН: ***** *.

Осъжда*, да заплати на Т. З. К. с ЕГН: ***** *, сумата от 572 лв. /петстотин седемдесет и два лева/, представляваща направени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване, пред Великотърновския окръжен съд, в двуседмичен срок считано от 20.06.2023г.

Съдия при Районен съд – Велико Търново: _____