

РЕШЕНИЕ

№ 74

гр. Смолян, 31.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СМОЛЯН в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Сийка Златанова

при участието на секретаря Сирма Купенова
като разглежда докладваното от Сийка Златанова Гражданско дело №
20215440101093 по описа за 2021 година

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

Ищецът АНД. М. АНД. от гр. Смолян е предявил срещу ответниците СВ. СТ. Г., Ф. КР. Г., КР. СВ. Г. и Й. АНДР. Г. – всички от с. С, общ. Смолян субективно съединени иски с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, за опразване и предаване на държането на поземлен имот с идентификатор **** по КKKP на с. С с площ 475 кв.м., ведно с построената в имота жилищна сграда с идентификатор *** със застроена площ 56 кв.м.. Претендира за деловодните разноски.

Фактическите твърдения на ищеца, на които се основават исковите, се свеждат до следното:

Ищецът е собственик на процесния поземлен имот и построената в него жилищна сграда и ги е обявил за продан през 2017 г. Поради липсата на купувачи по неформален договор за наем, сключен с първия ответник му предоставил имота и сградата за ползване до намиране на купувач, като ответниците се настанили да живеят в имота. През август 2021 г. се намира купувач, поради което ищецът уведомил ответниците в началото на септември и ги предупредил да напуснат имота, но те отказали. Поради отказа им им отправил нотариална покана, връчена на 16.09.2021 г. на ответниците чрез Й Г, с която ги уведомил, че прекратява договора за наем, считано от 14.10.2021 г. и предоставил едномесечен срок за опразването на имота. С друга нотариална покана, връчена на ищеца на 04.10.2021 г. ответниците го уведомили, че не е възможно да освободят имота в определения от него едномесечен срок, но не са посочили срок, в който могат да направят това.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците подават отговор на исковата молба, с който оспорват исковите като неоснователни, тъй като към 19.11.2021 г. вече са освободили имота и са предали ключа за жилищната сграда на ищеца и същата е приета без възражения от

ищеца и сина му М. Оспорват твърдението на ищеца, че между страните бил сключен неформален договор за наем. Твърдят, че извършили подобрения в имота за тяхна сметка и живели в него от март 2016 г., като случайно разбрали от обява в интернет, че имотът се продава, без да бъдат предупредени за това от ищеца. В последствие продължили да живеят в имота с договорката да бъдат „постоянни наематели“ и да допускат потенциални купувачи за огледи, което им причинявало значителни неудобства. На 12.09.2021 г. ищецът ги посетил на адреса и им казал за потенциалния купувач, което им причинило стрес и безпокойство, тъй като пет години живели в имота и там родили и отгледали детето/внучето си, имали много семеен багаж и багаж на детето. Предупреждавали ищеца, че в имота имат много вещи и ще им е нужно повече време да го освободят. Отричат да са отказвали да напуснат имота, а са искали по-дълъг срок за това, поради което и уведомявали поетапно ищеца за извършените от тях действия, вкл. и чрез съседа им Т. Г. Считано от 01.10.2021 г. наели друго жилище под наем и започнали премесване, което продължило до края на м. октомври, началото на м. ноември. Молят исковите да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани и разноските да останат за ищеца, тъй като не са дали повод за завеждане на делото, а в случай, че не бъде уважено това искане, то да бъдат намалени до минималния размер на адвокатско възнаграждение.

В съдебно заседание ищецът не се явява, за него адв. М поддържа предявените искове и моли да бъдат уважени, претендира за деловодните разноски.

Ответницата Й. Г. счита исковите за неоснователни и моли да бъдат отхвърлени, като моли разноските да останат за сметка на ищеца, тъй като не са давали повод за водене на делото, тъй като не е било възможно освобождаването на имота в определения от ищеца срок и веднага след като наели друг имот, освободили процесния.

Останалите ответници не се явяват и не се представляват.

В съдебно заседание ищецът чрез процесуалния представител адв. М признава факта, че ответниците са освободили имота в началото на м. ноември 2021 г..

Съдът като обсъди становищата на страните и събраните по делото писмени доказателства, установи от фактическа страна следното:

Няма спор по делото и видно от договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на ППЗДС от 30.12.1998 г., удостоверение от 04.08.2017 г. по чл. 202 ЗУТ, изд. от община Смолян; удостоверение за идентичност от 04.08.2017 г., изд. от община Смолян и скица на поземлен имот № *** г., изд. от СГКК ищецът АНД. М. АНД. е собственик на поземлен имот с идентификатор **** по КККР на с. С с площ 475 кв.м., ведно с построената в имота жилищна сграда с идентификатор ****.1 със застроена площ 56 кв.м., състояща се от сутерен, първи жилищен етаж и втори жилищен етаж.

Няма спор между страните, че по силата на неформален договор за наем ответниците като наематели са използвали процесния имот и жилищна сграда, в която живели като семейство и извършвали стопанска дейност, като ищецът ги уведомил, че е обявил имота за продажба. Тъй като през лятото на 2021 г. се намерил купувач, то ищецът поканил ответниците да освободят имота. Тъй като същите имали много багаж – личен и свързан с упражняваната от тях дейност, те заявили, че не могат да напуснат имота.

С нотариална покана, от 15.09.2021 г., която ответниците отказали да подпишат, били уведомени от ищеца, че договорът за наем е прекратен, считано от 14.10.2021 г. поради предстояща продажба на имота. Бил определен едномесечен срок за изнасянето на вещите

им и предаването на ключовете за имота. Ищецът ги предупредил, че в противен случай ще потърси правата си по съдебен ред и ще бъде прекъснато електрозахранването. По същността си тази покана има смисъл на едномесечно предизвестие за прекратяването на договора.

С друга нотариална покана от 04.10.2021 г., ответниците уведомили ищеца, че не е възможно освобождаването на имота в определения от него срок поради необходимост от намиране и наемане на друг имот, демонтаж на конструкции в дворното място, закупени и транспортирани 20 куб.м. дърва за огрев в имота, допълнителни разходи, свързани с транспорт на мебели и вещи и грижите за малкото им дете и внучка на 4 год.възраст.

Ответникът С.Г. сключил нов договор за наем с наемодателите М и А С за наем на вила в с. С за срок от една година, считано от 01.10.2021 г., след което ответниците се нанесли в новонаетия имот и постепенно изнесли багажа си от процесния имот.

Съдът приема за безспорен и доказан признатия от ищеца факт, че към началото на ноември 2021 г. процесният имот бил освободен от ответниците.

Според показанията на свид. М А. – син на ищеца, в началото на месец септември помолили ответниците да се изнесат от имота, като им дали срок от два месеца. На 04.09.2021 г. отишли при ответниците и им казали какво възнамеряват да правят с имота и К.Г. отказал, тъй като имали много багаж и не могат да се изнесат бързо, но нито ги уведомил за немеренията им нито определил срок, в който ще се изнесат. На 06.09.2021 г. потърсили услугите на адвокат М, тъй като полицията отказала да им съдейства по причина, че преди това имали и други случаи с Г.и. Не му е известно ответниците да са разговаряли с баща му, като последният се информирал чрез съсед Т Гайдов как те са извършвали изнасянето.

Съдът кредитира показанията на свидетеля като обективни и кореспондиращи с писмените доказателства по делото

Правни изводи:

Безспорно се установи наличието на наемно правоотношение между страните, по което ищецът е бил собственик и наемодател на процесния имот и построената в него сграда, а ответниците са били наематели. Договорът за наем, сключен между страните устен, неформален.

За договора за наем важат общите правила на чл. 228 и сл. ЗЗД. Основно задължение на наемателя по чл. 233, ал. 1, изр.първо ЗЗД е да върне вещта. Тъй като договорът за наем е бил за неопределен срок, то същият е бил прекратен, считано от 14.10.2021 г.. Поради прекратяването на договора за наем, извършено с нотариалната покана, наемателите са били длъжни да освободят имота и да го върнат на наемодателя и то в определения с поканата срок – 15.10.2021 г.. В този смисъл неоснователно е възражението на ответниците, че не било възможно изнасянето им в определения срок от ищеца. Определеният едномесечен срок е напълно достатъчен за освобождаването на имота и предаването му на наемодателя, независимо от изложените в нотариалната покана на ответниците причини, още повече, че

към 01.10.2021 г. вече ответниците са имали сключен нов договор за наем на вилна сграда.

Безспорно се установи, че ответниците не са освободили имота на ищеца в определения от него срок, както и към момента на подаването на исковата молба – 20.10.2021 г. Безспорно се установи също, че към началото на ноември 2021 г., в хода на процеса ответниците са освободили имота окончателно. При това положение исковете се явяват неоснователни и подлежат на отхвърляне.

Относно деловодните разноски:

Ищецът претендира разноски за настоящото производство в размер на 650 лв., от които държавна такса в размер на 50 лв. и 600 лв. за адвокатско възнаграждение. Тези разноски са доказани с преводното нареждане на л. 13 и договора за правна защита и съдействие на л. 14 и ще следва на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответниците да бъдат осъдени да ги заплатят на ищеца.

Неоснователно е възражението на ответниците, че с поведението си не са станали причина за водене на делото. Напротив, както се посочи, поради неосвобождаването на наетия имот в определения от наемодателя едномесечен срок, както и към момента на образуване на делото, същите са станали причина за воденето на делото.

Що се отнася до възражението за прекомерност на платеното от ищеца адвокатско възнаграждение, същото е неоснователно. Съдът приема, че в случая предметът на иска е именно опразване на имот по прекратен договор за наем. С иска не се иска прекратяването на наемното правоотношение, а само освобождаването и предаването на имота. В този смисъл съдът приема, че се касае за неоченяем иск, поради което и платеното от ищеца адвокатско възнаграждение е в минималния размер, определен в чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредбата за МПРАВ.

Предвид изложените съображения ще следва да бъде постановено неприсъствено решение срещу ответника и затова Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни субективно съединените искове с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, предявени от АНД. М. АНД., ЕГН *****, от гр. Смолян, ул. „****“ № 38 срещу СВ. СТ. Г., ЕГН *****; Ф. КР. Г., ЕГН *****; КР. СВ. Г., ЕГН ***** и Й. АНДР. Г., ЕГН ***** – всички от с. С, общ. Смолян, ул. „****“ № **** за опразване и предаване на държането на поземлен имот с идентификатор **** по КККР на с. С с площ 475 кв.м., ведно с построената в имота жилищна сграда с идентификатор ****.1 със застроена площ 56 кв.м..

ОСЪЖДА СВ. СТ. Г., ЕГН *****; Ф. КР. Г., ЕГН *****; КР. СВ. Г., ЕГН ***** и Й. АНДР. Г., ЕГН ***** – всички от с. С, общ. Смолян, ул. „****“ № **** да заплатят на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на АНД. М. АНД., ЕГН *****, от гр. Смолян, ул. „****“ № **** сумата от 650 лв. за направените деловодни разноски, от които платена държавна такса в размер на 50 лв. и 600 лв. за адвокатско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване.

Решението да се връчи на страните, като на ищеца чрез адв. М.

Съдия при Районен съд – Смолян: _____