

# РЕШЕНИЕ

№ 792

гр. Велико Търново, 13.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, XVIII СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИРЕЛА Г. ЧИПОВА

при участието на секретаря КРИСТИНА ЯНК. ЛАЛОВА  
като разгледа докладваното от МИРЕЛА Г. ЧИПОВА Гражданско дело № 20234110101008 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на Т. З. К., Г. А. К. и Т. А. К. против „К.“ ЕООД, с която е предявен иск с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да освободи и да предаде на ищците недвижим имот, представляващ, магазин за хранителни стоки с площ от 29,10 кв.м., находящо се в гр. \*. Ищците твърдят, че са наследници по закон на А. Т. К., починал на \* г., който от своя страна сключил с ответното дружество договор за наем от 01.10.2019 г. при наемна цена в размер на 165 лв. месечно. На основание този договор дружеството ползвало посоченото по-горе помещение. Ищците твърдят още, че след смъртта на наследодателя им ответното дружество продължило да ползва имота със знанието и съгласието им до 02.03.2023 г., както и че с покана, връчена на посочената дата, отправили до същото едномесечно писмено предизвестие, с което упражнили правото си да се откажат от договора за наем. Посочват още, че предоставеният едномесечен срок изтекъл на 02.04.2023 г., но имотът не бил освободен, а ключовете от него не били предадени. По изложените съображения отправят искане за уважаване на предявения иск, както и за присъждане на сторените по делото разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исквата молба от ответника по делото „К.“ ЕООД, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Не се оспорва, че между наследодателя на ищците и ответника бил сключен процесният договор за наем. Твърди се, че по силата на този договор на дружеството било предадено владението върху посоченото в исквата молба помещение за срок от 10 години, считано от подписването му. В договора било уговорено и предназначението на имота – магазин за хранителни стоки, както и задължението за предаването му в състояние, отговарящо на това предназначение. В отговора се твърди още, че с писмено уведомление, връчено на Т. З. К. на 22.02.2023 г. чрез ЧСИ, ответникът

отправил предизвестие за прекратяване на договора за наем съгласно раздел V, чл. 13, б. „в“. Със същото уведомление ищцата била уведомена за вида и стойността на направените в имота подобрения, извършени с оглед привеждането му в състояние, годно за ползването му по предназначение, както и че задължението на дружеството за заплащане на наемните вноски било изпълнено изцяло и в срок. Изтъква се, че с последваща покана ищцата Т. К. уведомила ответника, че разваля договора за наем с едномесечно писмено предизвестие, който от своя страна уведомил същата, че в качеството си на добросъвестен подобрител упражнява право на задържане върху имота до заплащане на извършените подобрения, както и че не е налице претендираното от ищите основание за прекратяване на договора. В отговора се излагат доводи, че договорът за наем е срочен и има достоверна дата, поради което е противопоставим на наследниците на наемодателя, както и че доколкото не е налице прехвърлителна сделка, а наследяване по закон, правилото на чл. 237, ал. 2 ЗЗД е неприложимо. Изтъква се още, че ответното дружество е изправна страна по договора, доколкото редовно плащало уговорения наем по посочената от наемодателя банкова сметка. Поддържа се, че с оглед подаденото от ответника тримесечно предизвестие за прекратяване на договора, изтичащо на 23.05.2023 г., ищите нямат правен интерес да искат опразване на имота по съдебен път.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, а и от представения договор за наем от 01.10.2019 г. се установява, че А. Т. К. е отдал за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ \*. Договорът е сключен за срок от десет години, считано от датата на сключването му, при уговорена месечна наемна цена в размер на 165 лв.

От представеното удостоверение за наследници с изх. № \* г. на Община Велико Търново се установява, че А. Т. К. е починал на 27.11.2021 г., като е оставил за наследници по закон преживялата съпруга Т. З. К. и низходящите Г. А. К. и Т. А. К..

Представена е покана от 03.02.2023 г., отправена от Т. З. К., лично и като пълномощник на Г. А. К. и Т. А. К., до ответното дружество, с която последното е поканено в седемдневен срок от получаването ѝ да заплати дължимия наем в размер на 5940 лв. за периода от февруари 2020 г. до февруари 2023 г. по посочена в поканата банкова сметка.

По делото е представено уведомление от ответното дружество от 22.02.2023 г., с което същото чрез управителя си е изразило намерението си за предприемане на действия по раздел V от договора за наем за неговото прекратяване и разваляне, като в същото са описани извършените в имота ремонтни дейности и разходите за тях.

Представена е и покана, отправена от Т. З. К., лично и като пълномощник на Г. А. К. и Т. А. К., до ответното дружество, с която последното е поканено в едномесечен срок от получаването ѝ да освободи процесния недвижим имот и да предаде ключа от него, както и да заплати сметките за ползваните консумативи за вода и електрическа енергия. Видно от направеното върху поканата отбелязване, същата е връчена чрез ЧСИ на ответника на 02.03.2023 г. По делото е приобщено становище на ответника относно връчената му покана, в което се оспорва правото на ищите да прекратят договора на посоченото в нея основание. Представен е и отговор на поканата от ответника, с който същият уведомява ищите, че упражнява право на задържане върху

наетия имот до решаване на въпроса за заплащането на извършените в него подобрения.

Представено по делото е и писмо-покана от 02.05.2023 г. от ответното дружество до ищцата Т. З. К. за подписване на анекс относно прекратяването на договора за наем.

Приобщена е и покана от ответното дружество до ищцата Т. З. К., с която същата е поканена да получи ключовете от наетите помещения, както и за уточняване на условията за предаването им с всички подобрения, включително за заплащането на последните. Видно от приложената по делото разписка, посочената покана е връчена на ищцата Т. З. К. на 26.05.2023 г.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Уважаването на предявената искова претенция с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД е предпоставено от установяването по делото наличието на валидно правоотношение по договор за наем, по силата на което процесният имот е предаден на ответника, че договорът за наем е прекратен и че имотът продължава да се ползва от ответника. В случая по делото не е спорно, че между наследодателя на ищите и ответното дружество е сключен договор за наем от 01.10.2019 г., както и че по силата на този договор процесният недвижим имот, представляващ \*, е бил предаден на дружеството. Не е спорно също така, че ответното дружество не е освободило държането на предоставения му под наем имот, от което може да се направи извод за продължаващото му ползване от страна на дружеството. Горното обстоятелство се установява и от приобщената по делото покана от ответника от 23.05.2023 г., адресирана до ищцата Т. З. К., за уреждане на отношенията между страните във връзка с извършени в имота подобрения и за предаването му.

Основният спорен въпрос по делото е прекратен ли е договорът за наем на посоченото от ищите основание. Същите се позовават на разпоредбите на чл. 237, ал. 2, изр. 1 ЗЗД, вр. чл. 238 ЗЗД, като поддържат, че достоверната дата на договора е 27.11.2021 г. – датата на смъртта на починалия наемодател. В тази връзка считат, че договорът е бил задължителен за тях в качеството им наследници за срок не повече от една година от придобиването на имота - до 27.11.2022 г., с оглед на което твърдят, че надлежно са упражнили правото си да се откажат от него по реда на чл. 238 ЗЗД с едномесечно предизвестие, връчено на ответника на 02.03.2023 г. Действително съгласно разпоредбата на чл. 237, ал. 2, изр. 1 ЗЗД договорът за наем с достоверна дата, сключен преди прехвърлянето на имота, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето. Посочената разпоредба защитава интересите на наемателя при прехвърлянето на наетия имот, като урежда една специфична противопоставимост на договора за наем на приобретателя за определен период от време. От тълкуването на разпоредбата обаче следва изводът, че тя урежда случаите на частно правоприемство, какъвто не е настоящият. Не е спорно, че процесният договор за наем е сключен между А. Т. К. като наемодател и ответното дружество като наемател, като по делото се установи, че наемодателят е починал на 27.11.2021 г., оставяйки за свои наследници по закон ищите Т. З. К., Г. А. К. и Т. А. К.. При наследяването по закон правоприемството е универсално и поради това в качеството си на универсални правоприемници на своя наследодател ищите са встъпили в правата и задълженията му по договора за наем и са обвързани от него така, както обвързан е бил самият той. Ето защо не могат да бъдат споделени доводите им, че договорът е бил задължителен за тях само в рамките на едногодишния срок по чл.

237, ал. 2, изр. 1 ЗЗД. В чл. 13 от процесния договор за наем е предвидено, че същият се прекратява поради изтичане на срока му, по взаимно съгласие между страните, изразено в писмена форма, и едностранно с писмено тримесечно предизвестие, отправено до другата страна. В него не е предвидена възможност за прекратяването му едностранно с едномесечно предизвестие и по тази причина не може да се приеме, че същият е бил прекратен с изтичане на едномесечния срок, предоставен на ответника с връчената му на 02.03.2023 г. писмена покана от ищците. Следва да се отбележи още, че в чл. 14 от договора е уредено правото на всяка от страните да го развали в случай, че другата страна не изпълнява задълженията си по него с едномесечно предизвестие, но в исковата молба не се навеждат твърдения за допуснато от страна на ответника неизпълнение на задълженията му по договора, поради което и посочената договорна клауза се явява неприложима в случая. За пълнота на изложението следва да се посочи, че по делото не се установи договорът за наем да е прекратен едностранно от страна на ответното дружество с изтичането на предоставено от него тримесечно предизвестие. Дори и да се приеме, че представеното по делото писмено уведомление от 22.02.2023 г. е достигнало до ищците, то същото не съдържа изрично изявление за прекратяване на договора на посоченото в отговора на исковата молба основание по раздел V, чл. 13, б. „в“, а единствено изразено намерение за това.

По изложените съображения и доколкото по делото не се установи процесният договор за наем да е прекратен, съдът намира предявения от ищците иск за освобождаване и предаване на наетия имот за неоснователен и като такъв същият следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

С оглед този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответното дружество следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 500 лв.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. З. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, Г. А. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, и Т. А. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, тримата с постоянен адрес: гр. \*, за осъждане на ответника „К.“ ЕООД, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. \*, да освободи и предаде на ищците недвижим имот, представляващ \*.

ОСЪЖДА Т. З. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, Г. А. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, и Т. А. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, тримата с постоянен адрес: гр. \*, да заплатят на „К.“ ЕООД, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. \*, сумата от 500 лв. (петстотин лева), представляваща сторени по делото разноски за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Велико Търново в двуседмичен срок от 13.06.2023 г. – датата, която е посочена на основание чл. 315, ал. 2 ГПК.

**Съдия при Районен съд – Велико Търново:** \_\_\_\_\_