

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12542

гр. София, 03.04.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

като разглежда докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20231110111110 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на Н. Н. С. срещу С. Г. А. и А. А. П..

Ищецът твърди, че с ответника С. А. са сключили договор за наем на къща, находящ се в /населено място/, като срокът на договора бил до 31.03.2025г. На 08.02.2023г. на ищеца било връчено предизвестие, съгласно което С. А., в качеството на наемодател, прекратява договора за наем с изтичане на 2-месечен срок от получаване на предизвестието. Ищецът посочва, че от справка в имотния регистър установил, че на 20.02.2023г. имотът бил продаден на другия ответник А. П.. Поддържа, че отправеното предизвестие противоречи на клаузите от договора за наем, както и че желае да продължи да бъде наемател в имота до изтичане на срока на договора, като изпълнявал точно и добросъвестно задълженията си.

С уточнителна молба от 24.03.2023г. ищецът посочва, че правният му интерес от предявяване на иска произтича от това, че страните не могат извънсъдебно да постигнат съгласие относно създалата се ситуация, а срокът на договора бил до 31.03.2025г. С исковата молба желае да се установи, че договорът между него и наемодателката С. А. не е прекратен с отправеното предизвестие, договорът продължава да действа между страните и обвързва и приобретателя на имота – втория ответник А. П..

**Съдът, като съобрази твърденията и доводите на ищеца, намира предявеният иск за недопустим.**

С предявеният иск ищецът цели да установи, че наемното правоотношение продължава да съществува и не е прекратено (неприцизно използване на термина валидност).

В съдебната практика – Определение № 4197/08.11.2022г. по ч. гр. д. № 3762/2022г., III ГО на ВКС, Решение № 127/29.10.2010г. по т. д. № 20/2010г., I ТО на ВКС, Решение № 13/30.01.2019г. по гр. д. № 1806/2018г., IV ГО на ВКС, Определение № 535/18.07.2013г. по ч. т. д. № 2472/2013г., I ТО на ВКС, Определение № 458/11.06.2018г. по г. д. № 1270/2018г., III ГО на ВКС, Определение № 401/19.07.2017г. по ч. т. д. № 886/2017г., II ТО на ВКС и др., се приема, че по силата на чл. 124 ал.1 ГПК, аналогичен на чл.97 ал.1 ГПК /отм./, може да се предяви установителен иск за разрешаване граждански спор относно съществуването или отричането на спорно право /правоотношения/; липсва правен интерес от предявяване на установителен иск, когато може да се предяви осъдителен; установяването на обстоятелството дали

ответник по иск незаконосъобразно е прекратил или развалил договор не може да бъде предмет на установителен иск в нито една от хипотезите на чл.124 ГПК и е недопустимо да се иска установяване съществуването на право по прекратен договор, тъй като на практика съдът санира един прекратен договор /независимо дали е правилно или неправилно прекратен/, което е недопустимо; неизпълнението по един двустранен договор на една от страните е основание за другата страна да търси обезщетение за неизпълнението /чл. 82 и сл. ЗЗД/, при преценката за наличие на което ще се преценява изправността на страните по договора; правото да се развали/прекрати двустранен договор принадлежи само на страните по него и се упражнява извънсъдебно, като по съдебен ред се развалят само договори, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, какъвто договорът за наем не е.

С оглед изложеното, такъв самостоятелен установителен иск за признаване, че договорът за наем не е прекратен и продължава да обвързва както страните по него, така и приобретателят на имота, не е допустим. Ищецът разполага с други средства за защита, включително при евентуално производство за изваждането му от имота може да противопостави възражения по чл. 237 ЗЗД, както и да претендира обезщетение от евентуалното неизпълнение на задълженията по договора. Но самостоятелен процес за установяване на горните обстоятелства не е допустим съгласно трайно установената и непротиворечива съдебна практика.

Воден от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ВРЪЩА** на основание чл. 130 ГПК исковата молба и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в **едноседмичен** срок от връчването му на ищеца.

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