

РЕШЕНИЕ

№ 13373

гр. София, 31.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ Й. ЙОТОВА КУПЕНОВА
като разгледа докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело №
20231110111963 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 310 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба от М. И. В. против М. П. с искане ответникът да освободи апартамент № 5 с идентификатор ****, находящ се в **** предоставен му за ползване по силата на Договор за наем № 23/19.03.2019 г. и да предаде държането върху вещта на ищеца.

В исковата молба са изложени твърдения, че между *** в качеството на наемодател и М. П. в качеството на наемател е сключен Договор за наем № 23/19.03.2019 г., по силата на който дружеството предоставило на ответника за възмездно ползване процесния имот. Ищецът поддържа, че съгласно чл. 7 договорът бил сключен за срок от три години, считано от 01.04.2019 г., като срокът към момента на подаване на исковата молба е изтекъл. В исковата молба са изложени твърдения, че по силата на договор за продажба, обективиран в нот. акт № 25, том I, нот. дело № 24/2021 г. по описа на нотариус Й. Л., М. В. придобил право на собственост върху процесния отдаден под наем имот. Ищецът поддържа, че сключеният между *** и ответника договор за наем не е вписан в Имотния регистър и няма достоверна дата за приобретателя, поради което същия по отношение на ищеца има действие като договор за наем без определен срок. В исковата молба са изложени твърдения, че приобретателят отправил до наемателя едномесечно предизвестие за прекратяване на договора за наем, което било връчено на 09.07.2021 г. Ищецът намира, че договорът за наем е прекратен от приобретателя по силата на отправеното едностранно предизвестие, а при условията на евентуалност с изтичане на срока на договора. В исковата молба са изложени твърдения, че ответникът продължава да упражнява фактическа власт върху имота, поради което е направено искане М. П. да бъде осъден да освободи имота и да предаде държането върху вещта на ищеца. Направено е искане сторените по делото съдебни разноски да бъдат възложени в тежест на ответника.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва предявения иск като неоснователен. В подадения отговор са изложени твърдения, че М. П. ползва описания в исковата молба недвижим имот, отдаден по силата на процесния договор за наем за срок от три години. Ответникът поддържа, че ищецът не е надлежно легитимиран по предявения иск, тъй като

същия не притежава качеството наемодател по съглашението. В подадения отговор са изложени твърдения, че наемодателят не е уведомен надлежно за прехвърлянето на правото на собственост върху процесния имот. В подадения отговор са изложени твърдения, че във връзка с начина на придобиване на правото на собственост върху процесния недвижим имот от ищеца, а именно чрез електронен търг за продажба, е образувано досъдебно производство по чл. 319а, ал. 1 НК, като разследването се осъществява под надзора на СГП по пр. пр. № 18556/2021 г. Ответникът поддържа, че жалбата, по която е образувано досъдебното производство, касае обстоятелства свързани със съмнения относно коректното провеждане на тръжната процедура. По изложените съображения е направено искане предявеният иск да бъде отхвърлен, като сторените от ответната страна съдебни разноски да бъдат възложени в тежест на ищеца.

Съдът, съобразно чл. 235, ал. 2 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД:

Основателността на осъдителен иск с квалификация чл. 233, ал. 1, изр. 1, ЗЗД се обуславя от кумулативното наличие на предпоставките: валидно възникнало наемно правоотношение между страните, прекратяване на правоотношението и релевирано неизпълнение от наемателя на задължението да върне наетата вещ. С оглед разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК доказателствената тежест за установяване на фактите, съставляващи основание на иска и имащи характер на положителни такива, се носи от ищеца, който трябва да проведе пълно и главно доказване. По отношение на неизпълнението, което като отрицателен факт от действителността - а именно неосъществяване на дължимо поведение - връщане на вещта, ответната страна носи доказателствената тежест да установи положителния факт - точно изпълнение, като при липсата на ангажирани годни доказателства и доказателствени средства за последното, съдът следва да приложи неблагоприятните й последици, като приеме за несъществуващи недоказаните факти.

Страните не спорят, а и от представения по делото Договор за наем № 23/19.03.2019 г., сключен в обикновена писмена форма, се установява, че между *** и ответника е възникнало валидно облигационно правоотношение, по силата на което дружеството в качеството на наемодател отдало за временно възмездно ползване на ответника в качеството на наемател апартамент № 5 с идентификатор ****, находящ се в **** Съгласно чл. 7 съглашението се сключва за срок от три години, който срок започва да тече от 01.04.2019 г. Клаузата на чл. 8, ал. 3 предвижда, че наемодателят може да прекрати едностранно договора без предизвестие, в случаите в които е осъществена промяна в собствеността на имота, отдаден под наем. Страните по делото не са изложили твърдения, нито са ангажирали доказателства процесният договор да е вписан в Имотния регистър.

Като писмено доказателство по делото е представен договор за продажба от 29.01.2021 г., обективиран в нот. акт № 25, том I, нот. дело № 24/2021 г. по описа на нотариус Й. Л., по силата на който *** прехвърлило на ищеца правото на собственост върху процесния недвижим имот.

По делото е представен препис от уведомление с изх. № 64/05.02.2021 г., отправено от *** до ответника за настъпилата промяна в собствеността на отдадения под наем недвижим имот. В писмото е обективирано уведомление за едностранно прекратяване на договора на основание чл. 8, ал. 3 от съглашението. Към писмото е представено уведомление за връчване от куриерска фирма „***“.

В представената по делото нотариална покана с рег. № 8807, том IV, № 74 от 08.07.2021 г. по описа на нотариус П. П., е обективирано изявление на ищеца отправено до ответника за едностранно прекратяване на процесния договор за наем с едномесечно предизвестие, считано от датата на получаване на изявлението. Видно от съставената разписка поканата е връчена на М. П. на 09.07.2021г.

Съдът намира, че от събраните по делото доказателства се установява, че между *** и

ответника е възникнало валидно облигационно правоотношение по процесния договор за наем с предмет апартамент № 5 с идентификатор ****, находящ се в **** правото на собственост върху който недвижим имот е прехвърлено от наемодателя на ищеца по силата на договор за покупко-продажба от 29.01.2021 г., обективиран в нот. акт № 25, том I, нот. дело № 24/2021 г. по описа на нотариус Й. Л.. При съобразяване на клаузите на процесния договор за наем следва, че наемодателят *** в хипотезата на чл. 8, ал. 3 с писмено уведомление от 05.02.2021 г. едностранно е прекратил облигационното правоотношение без предизвестие. Действително от представения по делото препис от разписка за връчване от куриерска фирма „****“ не може да се установи дали съобщението е достигнало до М. П.. Същевременно от разясненията дадени с Решение № 123/24.06.2009 г. по т. д. № 12/2009 г. по описа на ВКС, II ТО и Решение № 3/16.04.2014 г. по т. д. № 1711/2013 г. по описа на ВКС, I ТО, във връзка с получаването на уведомление от цедента, като приложение към исковата молба на цесионера, но приложими към разглеждания казус, следва, че наемателят е получил най-късно към момента на връчване на исковата молба ведно с приложенията на 19.04.2023 г. уведомлението от наемодателя за едностранно прекратяване договора за наем без предизвестие, което обстоятелство следва да бъде съобразено като факт от значение за спорното право, настъпил след предявяване на иска, на основание чл. 235, ал. 3 ГПК. В допълнение съгласно трайната съдебна практика, обобщена с Решение № 158/14.12.2009 г. по т.д. № 185/2009 г. на ВКС, I ТО, исковата молба, респ. представеното ведно с нея като писмено доказателство изявление на наемодателя за прекратяване на договора, се счита за предизвестие по чл. 238 ЗЗД.

За пълнота на изложението следва да бъде отбелязано, че съгласно чл. 237, ал. 1 ЗЗД при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е вписан в имотния регистър. Разпоредбата на чл. 237, ал. 2 ЗЗД предвижда, че договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако има достоверна дата, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето, а ако няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок. Съдът намира, че в разглеждания случай предвид липсата на заверка на документа, респ. някои от другите предпоставки по чл. 181, ал. 1 ГПК, договорът за наем е без достоверна дата, поради което договорът е трансформиран в такъв без срок и приобретателят разполага с възможност по чл. 238 ЗЗД да прекрати правоотношението едностранно с едномесечно предизвестие. В случая това е сторено с връчената на ответника на 09.07.2021г. нотариална покана, в която е обективирано изявлението на страната за прекратяване на договора за наем.

При прекратяване на наемното правоотношение задължение на наемателя е да върне имота в състоянието, в което го е приел (при отчитане на обичайното му овехтяване), като го освободи от внесените в него вещи и го предаде заедно с ключовете за достъп на наемодателя като надлежна страна по договора съгласно трайна практика на касационна инстанция, намерила израз в Решение № 214/23.01.2017 г. по т.д. № 1642/2015 г. на ВКС, II ТО, Решение № 73/08.04.2016 г. по гр. д. № 5376/2015 г. на ВКС, IV ГО и др. Ответникът по делото не е навел твърдения, нито е ангажирал доказателства, че е изпълнил задължението си да опразни имота и да върне държането на наемодателя, респ. на приобретателя, поради което предявеният иск е основателен.

С оглед изхода на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени сторените от ищеца съдебни разноски в размер 3108,70 лева, от които сумата в размер на 57,60 лева внесена държавна такса за разглеждане на спора и сумата в размер на 3051,10 лева заплатено адвокатско възнаграждение на процесуалния представител на ищеца с включен ДДС.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. П., ЕГН *****, с постоянен адрес в **, да **опразни и предаде** на М. И. В., ЕГН *****, с постоянен адрес в *** на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, държането върху нает по силата на прекратен Договор за наем № 23/19.03.2019 г. недвижим имот, представляващ апартамент № 5 с идентификатор ****, находящ се в ****

ОСЪЖДА М. П., ЕГН *****, с постоянен адрес в ****, да заплати на М. И. В., ЕГН *****, с постоянен адрес в ****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на 3108,70 лева, представляваща сторени по делото съдебни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от 01.08.2023 г. на основание чл. 315, ал. 2 ГПК.

Съдия при Софийски районен съд: _____