

ОТГОВОРИ:

1. Договорът за наем е частично недействителен – арг. чл. 26, ал. 4 във връзка с чл. 229, ал. 2 ЗЗД. Договорът е породил наемно правоотношение между Стоил Драганов и Георги Здравков, но не за 5, а за 3 години. Клаузата, предвиждаща 5 годишен срок на действие на договора, се замества по право на основание чл. 26, ал. 4 ЗЗД с правилото на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, тъй като пълномощникът е овластен само да управлява имота.
2. Да – арг. чл. 234, ал. 1 ЗЗД. Диспозитивната разпоредбата на чл. 234, ал. 1, пр. 1 ЗЗД допуска наемателят да пренаема части от вещта без съгласието на наемодателя. В казуса няма данни в договора за наем страните да са уговорили, че наемателят следва да иска съгласие за преотдаване под наем на части от апартамента.
3. Не е владелец (държател е) – арг. чл. 68 ЗС. За да е владелец едно лице несобственик е необходимо то да упражнява фактическа власт върху една вещ, към която се отнася като към своя - държи чужда вещ, но като своя. При сключен договор за наем наемателят няма анимус за своеене (не счита вещта за своя) – той ползва чуждата вещ срещу задължението да плаща наемна цена.
4. Не – арг. 238 ЗЗД. Съгласно чл. 238, пр. 1 ЗЗД всяка от страните по безсрочен договор за наем може да се откаже от него, т.е. да го прекрати, като отпрати до другата страна едномесечно предизвестие. Това правило не е приложимо в случая, тъй като договорът за наем е срочен.
5. Да. Като частен документ има достоверна дата 01.05.2021 г. - деня на катастрофата, причинила смъртта на лицето, подписало документа (Никола Петров). Съгласно чл. 181, ал. 1 ГПК частният документ, какъвто е договорът за наем, има достоверна дата за трети лица от деня на смъртта на лицето, подписало документа.
6. Обвързан е до 30.10.2022 г. – арг. чл. 237, ал. 2, пр. 1 ЗЗД. Тъй като договорът за наем има достоверна дата (01.05.2021 г.) той обвързва купувача и е задължителен за него до предвидения в договора срок, но за не повече от 1 година от прехвърлянето на собствеността. От момента на покупко-продажбата (30.10.2021 г.) до изтичане на тригодишния срок на договора има повече от една година. Следователно, купувачът ще бъде обвързан за 1 година от придобиване на собствеността, т.е. до 30.10.2022 г.
7. Съдът следва да остави без разглеждане иска за разваляне като недопустим поради липса на правен интерес и да върне исковата молба съгласно чл. 130, предложение първо ГПК. Съгласно чл. 87, ал. 1 ЗЗД двустранните договори се развалят поради виновно неизпълнение с извънсъдебно изявление, отправено от кредитора до неизправния длъжник. Предвид цитираната разпоредба предявяването на иск за разваляне на наемен договор би бил недопустим, тъй като липва процесуалната предпоставка ищецът да има правен интерес. А той няма такъв, тъй като законът е уредил в чл. 87, ал. 1 ЗЗД извънсъдебно упражняване на потестативното право на разваляне на двустранните договори. По съдебен ред съгласно чл. 87, ал. 3 ЗЗД се развалят само договори, с които се прехвърлят или учредяват вещни права върху недвижими имоти, а договорът за наем няма вещнопрехвърлително действие.

