

## МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

КАЗУС № 2

за изпита за придобиване на юридическа правоспособност – 18.02.2024г.

Стоил Драганов живеел в гр. Бургас и бил собственик на апартамент в гр. София, придобит по наследство. Тъй като бил трудно подвижен, упълномощил своя приятел Никола Петров да управлява имота му в гр. София. Пълномощното било дадено в писмена форма с нотариална заверка на подписа на 10.10.2020г. На 01.11.2020г. Никола, действащ като пълномощник на Стоил Драганов, сключил и подписал договор за наем на апартамент в гр. София за срок от 5 години с Георги Здравков в обикновена писмена форма. Месечната наемната цена била 1000 лева, платима на първо число на текущия месец. Наемателят се нанесъл веднага след сключване на договора, а на 01.02.2021г. дал под наем една от стаите на апартамент на студента Марин Гогов за 200 лева месечно.

На 01.05.2021г. Стоил Драганов и приятелят му Никола Петров загинали в автомобилна кагастрофа. Стоил Драганов оставил като единствен наследник дъщеря си Нина. Последната продала апартамент в гр. София на Стефан Захариев, който бил съсед и знаел, че има наемател, но мислел, че може да опразни имота, като даде на наемателя едномесечно предизвестие. Договорът за покупко-продажба бил сключен във формата на нотариален акт на 30.10.2021г. На следващия ден Стефан Захариев изпратил нотариална покана до наемателя Георги Здравков, която последният получил същия ден. С поканата новият собственик Стефан Захариев заявил, че му дава едномесечен срок да напусне апартамент. Срокът изтекъл, а наемателят не само че не напуснал, но и престанал да плаща наемната цена.

На 01.02.2022 г. Стефан Захариев подал искова молба срещу Георги Здравков. Ищецът искал от съда да постанови решение, с което да развали договора за наем поради неплащане на наемната цена и да осъди Георги Здравков да му плати 3000 лева – сбора от неплатените 3 наема (за м. ноември и декември 2021, и за м. януари 2022г.). Ответникът подал в срок отговор, в който заявил, че оспорва исквата молба като неоснователна.

### Въпроси:

1. Действителен ли е сключеният договор за наем с Георги Здравков?
2. Може ли наемателят Георги Здравков да сключи договор за наем за една от стаите с трето лице, в случая Марин Гогов?
3. Владелец ли е Георги Здравков на апартамент?
4. Може ли купувачът Стефан Захариев да прекрати договора за наем с едномесечно предизвестие?
5. Има ли достоверна дата договорът за наем? Ако отговорът е положителен, коя е тя?
6. До кога купувачът Стефан Захариев е обвързан от договора за наем?
7. Как следва да се произнесе съдът по иска за разваляне на договора за наем?

*Мотивирайте отговорите си!*

