

# РЕШЕНИЕ

№ 18

гр. Ловеч , 13.08.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ** в публично заседание на девети юли, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: **МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА**

при участието на секретаря **ЕЛЕНА ПЕНЧЕВА**  
като разгледа докладваното от **МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА** Търговско дело № 20214300900005 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, съобрази:

**Производството е по чл.232, ал. 1, предл.1 и чл.86, ал.1 от ЗЗД.**

Съдът е сезиран с искова молба от „Еврокапитал-България“ ЕАД /н/, с ЕИК 130487974, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александровска“ № 21, ет. Е, в открито производство по несъстоятелност по т. д. № 354/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, представлявано от Д. П. Д. - изпълнителен директор, със съдебен адрес: \*\*\*\*\* и адвокат Н. Г. - постоянен синдик на дружеството с адрес: \*\*\*\*\* срещу „ПЕТРОЛ“ АД с ЕИК 831496285, със седалище и адрес на управление: гр. Ловеч 5500, хотел „Ловеч“, ул. „Търговска“ № 12, с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх“ № 43, представлявано от изпълнителните директори Г. ИВ. Т. и М. К. Д. с посочено правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД, във вр.чл.86 от ЗЗД и цена на иска 41 632.00 лв.

В нея излага, че с договор за наем на недвижим имот, сключен на 19.06.2005 г., дружеството ищец е отдало за временно и възмездно ползване на ответника следния недвижим имот: **ПАРКИНГ** в УПИ VIII (осем), отреден за паркинг и озеленяване, находящ се в гр. София, район Лозенец, м. „Лозенец II“ (втора) част в квартал 204 по плана на гр. София, целият с площ от 1500 кв.м., при граници: бул. „Н.Й.Вапцаров“, бул. „Черни връх“, ул. ос.т. 238а, 238б, 238в и ос.т.238г., а по КККР на гр.София, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изп.директор на АГКК: ПИ 68134.901.914, област

София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП: За друг вид озеленени площи, площ 1581 кв. м, квартал 204, парцел VIII.

Твърди, че действието на договора било продължено с пет броя анекси, последният от които е сключен на 25.07.2014 г. В него страните са уговорили, че срокът на договора ще бъде удължен за период от 5 години, считано от датата на подписването му. Месечната наемна цена е определена в размер на 800 лева без ДДС, платими в срок от 20-то до 30-то число на текущия месец.

Изтъква, че на 25.07.2019 г. договорът за наем на недвижимия имот е изтекъл, поради което, считано от тази дата, между страните вече не е било налице валидно наемно правоотношение и по него не са били извършвани плащания от страна на наемателя.

Твърди, че ответникът „Петрол“ АД е преустановил плащанията си по Анекс от 25.07.2014 г., считано от 06.2016 г. и за периода от 06.2016 г. до 09.2019 г. е натрупано задължение в размер на 38 400 лв. с ДДС без дължимата законна лихва за забава.

Ищецът излага, че на 21.10.2019 г. чрез ЧСИ И. П. Л. - рег. № 903 с район на действие Окръжен съд - Ловеч, изпратил покана от синдика на „ЕВРОКАПИТАЛ-БЪЛГАРИЯ“ ЕАД /н./, с правно основание чл. 644, ал. 1 от ТЗ във връзка с чл. 658, ал. 1, т. 6 и т. 8 от Търговския закон. С нея „ПЕТРОЛ“ АД е поканен да заплати сумата от 38 400 лв., явяваща се натрупаното неплатено наемно възнаграждение по Договор за наем от 19.06.2005 г. и сключените към него анекси, за периода от 06.2016 г. до 09.2019 г. Ответникът бил уведомен, че считано от момента на получаване на поканата - 05.11.2019 г., правото на достъп на техни представители на територията на собствения на „ЕВРОКАПИТАЛ-БЪЛГАРИЯ“ ЕАД /н/. недвижим имот ще бъде преустановено.

Поканата до ответника е връчена 05.11.2019 г., но въпреки предоставения седемдневен срок за заплащане на дължимите суми по особената сметка на синдика, към настоящия момент доброволно плащане от „ПЕТРОЛ“ АД не е настъпило, а фактическата власт върху имота не е предадена на представители на ищеца.

Твърди, че на 14.11.2019 г. депозирал искова претенция с вх. 12544, по която е образувано гр.д. № 2206 от 2019 г. по описа на Районен съд Ловеч. Същата е предявена по реда на чл. 310 и сл. от ГПК и цели връщане на отдадения под наем недвижим имот, но към момента производството е висящо.

Твърди, че и към момента собственият на „ЕВРОКАПИТАЛ -

БЪЛГАРИЯ" ЕАД /н./ недвижим имот – паркинг, се държи и ползва незаконосъобразно и на отпаднало основание.

Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да заплати на „Еврокапитал-България" ЕАД/н/, с ЕИК 130487974 следните суми: **1.** сумата от 38 400.00 лв., представляваща дължимо наемно възнаграждение по договора от 19.06.2005 г. за периода м.юни 2016 г. 25.07.2019 г., ведно със законната лихва от предявяването на иска до окончателното заплащане на сумата и **2.** сумата от 3 232.00 лв., представляваща обезщетение в размера на законната лихва от деня на забавата – 25.07.2019/уточнено с молба вх. № 9419/16.06.2020 г./ до датата на предявяване на исковата молба.

В срока по чл.367 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника „Петрол" АД, чрез пълномощника адв.Т. М.. В него прави възражение за неподсъдност на делото пред Окръжен съд – Бургас и нередовност на исковата молба. Прави искане за прекратяване на производството по делото пред Окръжен съд - Бургас и изпращането му за разглеждане от надлежния Окръжен съд - Ловеч.

Изтъква, че предявеният иск в частта за дължима наемна цена за периода от 25.07.2019 г. до м. 09.2019 г. е недопустим и производството по делото в тази част следва да бъде прекратено на основание чл. 126, ал.1 от ГПК. Твърди, че пред Районен съд - Бургас е висящо гр.д. № 2535/2020г., образувано по искова молба с вх. № 18271 от 29.05.2020 г. на РС Бургас от „Еврокапитал България" ЕАД /н/ срещу „Петрол" АД, предмет на претенцията по което е обезщетение за ползване на същия недвижим имот за периода от 25.07.2019 г. до м. 09.2019 г., който съвпада частично с периода по настоящето дело. Отделно счита, че за периода след прекратяване на наемното правоотношение, а именно след 25.07.2019 г., ищецът не може да претендира заплащане на суми на договорно основание.

На следващо място оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди, че „Петрол" АД не дължи претендираните от „Еврокапитал - България" ЕАД /н/ суми, защото не е имало фактическа власт върху процесния имот през периода от м. 06.2016 г. до м. 09.2019 г. и не го е ползвало като наемал или на друго основание. Въпреки че е подписан договор за наем, държането върху имота изобщо не е предадено от „Еврокапитал - България" ЕАД /н/ на „Петрол" АД, поради което няма основание за плащане на наемна цена. Позицията се на чл.3, ал.1 от договора за наем от 19.06.2005 г., съгласно който наемодателят се е задължил да предаде на наемателя държането върху имота, като при предаването се съставя и подписва двустранен приемо-предавателен протокол, какъвто не е представен от ищеца.

Твърди, че към момента на предявяване на иска, както и към настоящия момент, имотът се владее от „БПИ" АД, което още 2000 г.

стопанисва ползването му като паркинг, поради което предявеният иск е неоснователен.

В срока по чл.372 от ГПК е постъпила допълнителна искова молба от ищеца, в която застъпва становище за неоснователност на направените от ответника възражения относно нередовността на депозираната искова молба. Изтъква, че предявеният иск попада в приложното поле на чл. 620, ал. 5 във връзка с чл. 658 ал. 1, т. 7 от ТЗ и по естеството си съставлява иск за попълване масата на несъстоятелността на дружеството и държавна такса по предявения иск не следва да бъде внасяна предварително.

С оглед направените от ответника в отговора възражения заявява, че не поддържа предявения иск **в частта**, с който се търси заплащане на неплатените главници по Договор за наем на недвижим имот от 19.06.2005 г. и допълнителни споразумения към него за периода от 25.07.2019 г. до 09.2019 г. в размер на **1928 лева или цената на предявения осъдителен иск за заплащане на неплатени наемни вноски за периода м.юни 2016 г. до 25.07.2019 г. е 36 472.00 лв.**

Оспорва твърденията на ответника относно непредаването на имота, както и относно собствеността на имота на „БПИ“ АД.

Прави възражение по искането на ответника за спиране на производството на основание чл. 229, ал., 1, т. 4 от ГПК до приключването на гр. д. № 1651 от 2020 г. по описа на СГС. Твърди, че изложените доводи нямат никаква връзка с правоотношенията между „ПЕТРОЛ“ АД и ищеца, който е собственик на процесния имот съгласно н.а. за покупко - продажба на недвижим имот с № 119, том, I, рег. № 6071, дело № 115, от 2005 г.

В срока по чл.373 от ГПК е постъпил допълнителен отговор на допълнителната искова молба от ответника „ПЕТРОЛ“ АД чрез пълномощника адв.Т. М., в който оспорва изложените в допълнителната искова молба твърдения на ищеца. Поддържа възражението си за нередовност на исковата молба поради невнасяне на държавната такса за разглеждане на предявения иск.

Относно основателността на исковата молба отново излага аргументи, че твърдението на ищеца за предаване на имота е голословно и недоказано. Излага, че съществуването на нотариален акт за собственост за процесния имот не изключва възможността той да е придобит от друго лице по давност

и владението да обхваща периода, за който „Еврокапитал България“ ЕАД /н/ претендира от „Петрол“ АД наемна цена, респ. не ликвидира връзката на преюдициалност между настоящото дело и делото пред СГС. Поддържа направеното с отговора на исковата молба искане за спиране на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК.

С определение от 20.11.2020 г., постановено по т.д. № 184/2020 г., ОС Бургас е прекратил пред себе си производството по т.д. № 184/2020 г. и изпратил същото по подсъдност на ОС Ловеч.

В съдебно заседание ищецът чрез постоянния синдик на дружеството адв.Н. Г. поддържа предявения иск и моли съда да го уважи.

Ответникът чрез процесуалния си представител адв.Р.К. оспорва иска и моли да бъде отхвърлен, като му се присъдят направените по делото разноски съгласно представения списък по чл.80 от ГПК. Подробно съображенията си излага в представените писмени бележки.

От представените по делото писмени доказателства, заключението на съдебно-счетоводната, съдебно-техническата и съдебно-графологическа експертизи и обясненията на страните, прецени поотделно и в тяхната съвкупност и взаимна връзка и обусловеност, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

С договор за покупко-продажба от 19.05.2005 г., обективиран в н.а. № 119, т.І, рег. № 6071, дело № 115/2009 г. на Нотариус М. Е., рег. № 140 на НК, ищецът е закупил от „Евробанк“ АД за сумата от 200 000 лв. следния недвижим имот: УПИ VIII, отреден за „Паркинг и озеленяване“, находящ се в гр. София, район Лозенец, м. „Лозенец II“ (втора) част в кв. 204 по плана на гр. София, целият с площ от 1500 кв.м., при граници: бул. „Н.Й.Вапцаров“, бул. „Черни връх“, ул. о.т. 238а, 238б, 238в и о.т.238г.

На 19.06.2005 г. в гр.София, между „Еврокапитал България“ ЕАД като наемодател и „Петрол“ АД в качеството на наемател, е сключен договор за наем на основание чл.228 и сл. от ЗЗД за срок от 1 година. Съгласно чл.1 от същия, наемодател предоставя на наемателя за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ УПИ VIII, отреден за „Паркинг и озеленяване“, находящ се в гр. София, район Лозенец, м. „Лозенец II“ (втора) част в кв. 204 по плана на гр. София, целият с площ от

1500 кв.м., при граници: бул. „Н.Й.Вапцаров“, бул. „Черни връх“, ул. о.т. 238а, 238б, 238в и о.т.238г. Между страните е постигнато съгласие, че месечният наем в размер на 200.00 лв. следва да се заплаща от наемателя по банков път по сметка на наемодателя от 20-то до 30-то число на текущия месец. В раздел III и IV от договора са уговорени правата и задълженията на страните, както и условията за неговото прекратяване. Съгласно чл.3/1/ наемодателят се е задължил да предаде наетия имот, като за предаването се подписва двустранен приемателно-предавателен протокол. В чл.6/1/ е постигната договореност, наемателят да заплаща за своя сметка разходите по отстраняване на всички поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновено ползване на имота. Само поправките на други повреди, ако не са виновно причинени от наемателя, са за сметка на наемодателя.

На 03.01.2007 г. между страните по делото е подписан Анекс към Договор за наем от 19.06.2005 г., в който страните са се споразумели за промяна на чл.2/1/, който придобива следната редакция: “Наемателят заплаща на наемодателя месечен наем в размер на 200.00 лв. В посочената наемна цена не е включен ДДС, който се начислява отделно и се заплаща от наемателя заедно със заплащане на наемната цена.“.

С последващ Анекс от 05.01.2009 г. страните са се договорили за промяна в размера на наемна цена, която считано от 01.01.2009 г. е 600.00 лв. В нея е включен ДДС, който се начислява отделно и се заплаща от наемателя заедно със заплащане на наемната цена. С подписването на Анекса страните са се съгласили наемодателят да преотдаде под наем на „Необус-М“ЕООД, част от собствения му имот, описан в чл.1 от договора за наем от 19.06.2005 г.

С Анекс от 05.01.2010 г. „Еврокапитал България“ ЕАД като наемодател и „Петрол“ АД в качеството на наемател са се споразумели текстът на чл.10 от Договора за наем от 19.06.2005 г. да добие следната редакция: „Настоящият договор е със срок на действие една година. Неговото действие продължава автоматично, ако няма изрично писмено противопоставяне на някоя от страните за продължаването му.“ Останалите клаузи на договора са останали непроменени.

В чл.2 от Анекс от 25.07.2014 г. към Договора за наем от 19.06.2005 г.,

страните са постигнали съгласие, че месечната наемна цена, дължима от наемателя на наемодателя е в размер на 800.00 лв. без ДДС, като същата е дължима от 20-то до 30-то число на текущия месец. Съгласно чл.3 уговорената в договора и приложимите към него анекси цена е окончателна и не подлежи на преразглеждане и предоговаряне по време на действието на договора за наем. Според уговореното в чл.4 от Анекса от 25.07.2014 г., изключение от правилото на чл.3 е налице само в случаите, когато наемателят освободи част от наетия недвижим имот, като месечната наемна цена се намалява пропорционално с намаляване на използваната част от недвижимия имот. Съгласно чл.5 срокът на договора за наем е 5 години, считано от подписване на анекса и за периода на действието му се прилага разпоредбата на чл.3. Страните са постигнали съгласие, че в случай на предсрочно прекратяване на договора за наем от страна на наемодателя преди изтичане на срока по чл.5, независимо от основанията за прекратяването му, наемодателят дължи на наемателя неустойка в размер на 50 000 лв.

По делото е представен приемо-предавателен протокол от 01.07.2005 г., от което се установява, че „Еврокапитал България“ ЕАД чрез пълномощника си Д. И. е предало на „Петрол“ АД чрез О. С. описаните в него материални активи.

От ищеца е представена покана вх. № 012627/22.10.2019 г. на ЧСИ И. Л. до „Петрол“ АД относно изплащане на дължими наемни вноски по Договор за наем от 19.06.2005 г. С нея синдикът на ищцовото дружество кани ответника да заплати задълженията си по сключения договор за наем на недвижим имот от 19.06.2005 г. в размер на 38 400.00 лв. в 7-дневен срок от получаването ѝ по особената сметка на синдика в „Алианц Банк България“ АД. Видно от приложената разписка, същата е връчена на представител на ответника чрез ЧСИ И. Л., с рег № 903 на КЧСИ на 05.11.2019 г.

В отговор на получената покана, „Петрол“ АД с писмо изх. № 47-00-2263/26.11.2019 г. е уведомило „Еврокапитал България“ ЕАД/н/, че не дължи плащане на претендираните суми, тъй като ищецът не е собственик на процесния недвижим имот и е уредило отношенията си във връзка с ползването на имота с неговия легитимен собственик „БПИ“ АД, което го е

придобило по давност.

По делото е представена искова молба до РС – Ловеч с вх.№ 12544/14.11.2019 г. от „Еврокапитал България“ ЕАД срещу „Петрол“ АД с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК, по която е образувано гр.д. № 2206/2019 г. по описа на съда. С решение № 269/29.07.2020 г., РС – Ловеч е осъдил „Петрол“ АД да предаде на „Еврокапитал България“ ЕАД/н/ процесния недвижими имот, находящ се в гр.София, представляващ УПИ VIII, отреден за „Паркинг и озеленяване“, находящ се в гр. София, район Лозенец, м. „Лозенец II" (втора) част в кв. 204 по плана на гр. София, целият с площ от 1500 кв.м., при граници: бул. „Н.Й.Вапцаров", бул. „Черни връх", ул. о.т. 238а, 238б, 238в и о.т.238г. Същото е обжалвано и с решение от 03.12.2020 г., постановено в.гр.д. № 547/2020 г., ОС - Ловеч е потвърдил решение № 269/29.07.2020 г. по гр.д. № 2206/2019 г. на РС – Ловеч. По делото не са представени доказателства съдебният акт на въззивния съд да е влязъл в законна сила.

На основание решение № 269/29.07.2020 г. по гр.д. № 2206/2019 г. по описа на ЛРС в полза на „Еврокапитал България“ ЕАД е издаден изпълнителен лист от 11.01.2021г., въз основа на който е образувано изп.дело № 24/2020 г. по описа на ЧСИ М. Ц. с рег. № 840 на КЧСИ. По същото са предприети изпълнителни действия видно от приложения протокол за предаване на недвижими имот от 09.02.2021 г., на което са присъствали представители на вискателя „Еврокапитал България“ ЕАД /н/ и длъжника „Петрол“ АД.

От ответното дружество е представено копие на искова молба вх.№ 16056/07.02.2020 г. по описа на СГС от „БПИ“ АД против „Еврокапитал България“ ЕАД /н/ с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, вр. с чл.79, ал.1 ЗС. В нея е направено искане да се признае за установено по отношение на ответника, че „БПИ“ АД на основание придобивна давност е придобило правото на собственост върху УПИ VIII, отреден за „Паркинг и озеленяване“, находящ се в гр. София, район Лозенец, м. „Лозенец II" (втора) част в кв. 204 по плана на гр. София, целият с площ от 1500 кв.м., при граници: бул. „Н.Й.Вапцаров", бул. „Черни връх", ул. о.т. 238а, 238б, 238в и о.т.238г. По образуваното гр.д. № 1651/2020 г. по описа на СГС в производство по реда на



чл.389, ал.1 от ГПК съдът е допуснал обезпечение на предявения от „БПИ“АД против „Еврокапитал България" ЕАД /н/ чрез налагане на обезпечителна мярка – спиране на изпълнението по изп.дело № 24/2021 г. по описа на ЧСИ М. Ц. с рег. № 840 при КЧСИ след внасяне от ищеца на парична гаранция в размер на 9999.15 лв. По делото е издадена обезпечителна заповед от 16.02.2021 г.

Ищецът е представил като доказателство по делото писмо от „Петрол“АД до „Еврокапитал България" ЕАД без датата във връзка с писмо на „Еврокапитал България" ЕАД с вх. № 01-28-2/27.03.2015 г., предадено на синдика на ищцовото дружество с приемо-предавателен протокол от 08.04.2021 г. от изп.директор с прекратени правомощия Д.Д.. В него е изразено становище, че изпратената от „Еврокапитал България" ЕАД/н/ изявление за предаване на процесния имот противоречи на уговорките между страните и не може да породи правно действие. В същото е направено и изявление за прихващане на насрещни вземания с настъпила изискуемост.

От заключението на съдебно-икономическата експертиза, което съдът приема като компетентно и неоспорено от страните се установява, че съгласно счетоводна справка за периода до 05.05.2016 г. неплатените наемни вноски на „Еврокапитал България" ЕАД/н/ по договор за наем от 19.06.2005 г. са в размер на 11 900.00 лв. с ДДС, но те не са предмет на настоящия спор. За периода до 19.06.2015 г. „Петрол“АД е извършвало плащания по процесния договор за наем, както и прихващания. От представените банкови извлечения от „Банка ДСК” експертът е констатирал, че на 15.01.2016 г. ответното дружество е превело на ищеца сумата от 1500.00 лв. и на 26.01.2016 г. сумата 1000.00 лв., с което са покрити вноски за наем на паркинга за м.март-м.декември 2015 г. При извършената проверка вещото лице Д. Н. е установило, че в счетоводството на ответника няма осчетоводени фактури след фактура № 4280/05.05.2016 г.

Според заключението на съдебно-икономическата експертиза, размерът на неплатените наемни вноски от „Петрол“АД по договора от 19.06.2005 г. и анексите към него за м.юни 2016 г. – м.юли 2019 г. е в размер на 36 480.00 лв. с ДДС съгласно счетоводна справка по описаните фактури за този период. Размерът на законната лихва върху сумата 36 480 лв. за периода

от 26.07.2019 г. до датата на завеждане на исковата молба – 29.05.2020 г. е в размер на 3131.20 лв. Вещото лице дава и втори вариант за размера на законната лихва върху тази сума при съобразяване разпоредбата на чл.6 от ЗМДВИП, при който размерът на законната лихва е 2 867.73 лв.

На поставения от ответника въпрос и след проверка в счетоводството на „Петрол“ АД, вещото лице прави констатация, че ответникът е направил плащания за полагане на асфалтова настилка и придобиване и ремонт на бариера в общ размер на 35 024.71 лв. Видно от констативно - съобразителната част на заключението, разходи за ремонта на бариерата са правени и през периода 11.07.2017 г. – 09.10.2019 г. Според експерта счетоводството на ответното дружество е водено редовно и придобитите активи са осчетоводени в сметка 204 „Машини и оборудване“.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице инж.В.П., което съдът приема като компетентно и обосновано се установява, че на снимка в Google maps от март 2012 г. е видно, че състоянието на асфалтовата настилка на процесния имот е лошо, а на съседния имот, който също се ползва за паркинг – добро. В заключение експертът твърди, че през март 2013 г. е ремонтиран само процесния имот. Според вещото лице стойността на бариерата в имота е 1917.49 лв. с ДДС, а на асфалтовата настилка според представените фактури – 31997.66 лв.

Съгласно приетото е неоспорено от страните заключение на съдебно-графологическата експертиза, подписът в позиция „С уважение“ върху отговор от „Петрол“ АД без дата над имената „М. К. Д.“ е положен от М. К. Д., а над имената „Г. ИВ. Т.“ е положен от Г. ИВ. Т..

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, направи следните фактически и правни изводи:

От ищеца „Еврокапитал България“ ЕАД /н/ са предявени срещу „Петрол“ АД два обективно съединени осъдителни иска, първият от които с правно основание чл.232, ал. 1, предл.1 от ЗЗД за заплащане на наемна цена за периода от 01.06.2016 г. до 25.07.2019 г. в размер на 36 472.00 лв. , дължима по договор за наем от 19.06.2005 г. на недвижим имот – паркинг, който по КKKP на гр.София, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК е: ПИ 68134.901.914, област София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид озеленени площи, площ 1581 кв. м, квартал 204, парцел VIII и 5 бр. анекси към него. За основателността на този иск в тежест на ищеца е да докаже, че за процесния период между страните е съществувало валидно облигационно правоотношение, по силата на което на ответника е предоставено безпрепятствено ползване на наетия недвижими имот съобразно уговорените условия, както и размера на дължимата за ползването цена.

Между страните по делото не е се спори, че на 19.06.2005 г. са сключили договор за наем на недвижим имот – паркинг, който по КККР на гр.София, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК е: ПИ 68134.901.914, област София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид озеленени площи, площ 1581 кв. м, квартал 204, парцел VIII. Първоначално договорът е сключен за срок от една, но с последващи Анекси от 03.01.2007 г., 05.01.2009 г., 05.01.2010 г., 28.02.2014 г. и 25.07.2014 г. страните са постигнали договореност за промяна в размера на наемна цена и срока на договора. В чл.2 от последния Анекс от 25.07.2014 г. към Договора за наем от 19.06.2005 г. страните са се съгласили, че месечната наемна цена, дължима от наемателя на наемодателя е в размер на 800.00 лв. без ДДС, като същата е дължима от 20-то до 30-то число на текущия месец. Съгласно чл.5 срокът на договора за наем е 5 години, считано от подписване на анекса и за периода на действието му се прилага разпоредбата на чл.3, според която уговорената цена е окончателна и не подлежи на преразглеждане и предоговаряне по време на действие на договора за наем.

Съдът счита за неоснователно направеното от ответника по делото възражение, че към момента на получаване на поканата за доброволно изпълнение по изп.дело № 24/2020 г. и настоящия момент имотът се владее от трето лице „БПИ“АД, което твърди че е придобило собствеността върху същия по давностно владение и не дължи заплащане на наемната цена за процесния период. Следва да се посочи, че сключеният между страните договор за наем, както и анексите към него са действителни и те създават

само облигационни отношения между страните. За тях възникват съответно насрещни задължения за предоставяне на наетата вещ и заплащане на уговорената цена. За тази облигационна връзка е без значение чия собственост е имота, предмет на договора за наем. След като искът е заведен с правно основание чл.233 от ЗЗД, ищецът не следва да доказва правото си на собственост, тъй като наемодател може да бъде и правен субект, който не е собственик на дадената под наем вещ. Спорът за собственост между „БПИ“АД и „Еврокапитал България“ ЕАД /н/ не е преюдициален за настоящия спор. В настоящето производството не могат да бъдат обсъждани вещните права на наемодателя, а още по-малко могат да бъдат третираны въпросите относно вещни претенции на трети, чужди на облигаторното правоотношение лица. В този смисъл е и трайната съдебна практика – решение № 234/23.02.2001 г. на ВКС по гр.д. № 1225/2000 г. на V г.о., решение № 1247/16.07.2020 г. на ВКС по гр.д. № 1358/2001 г.о., IV г.о. и др.

Съдебният състав не споделя и твърдението на ответника, че ищецът не доказва изпълнение на задължението си по чл.3, ал.1 от договора за наем, тъй като представения приемо-предавателен протокол от 01.07.2005 г. не доказва факта на предаване държането върху процесния имот. Действително от този протокол, обективиращ предаването на 15 бр. „материални активи”, не може да се направи извод, че ищецът реално е предал държането върху процесния имот на ответника, тъй като не е представен двустранно подписан от страните приемо-предавателен протокол съгласно чл.3 от договора от 19.06.2005 г. Безспорно само договорът за наем не доказва пряко предаването на имота от наемодателя на наемателя като предпоставка за фактическото му ползване. В случая от съвкупната преценка на останалите събрани по делото доказателства съдът приема, че ищецът е изпълнил задължението си да предостави за ползване наетия недвижим имот на ответника. В подкрепа на този извод са приложените по делото и неоспорени 5 бр.анекси към договора за наем от 19.06.2005 г., които потвърждават съществуването на наемно правоотношение между страните и липсата на възражение от ответника за реалното предоставяне ползването на недвижимия имот. На следващо място от заключението на съдебно-икономическата експертиза също се установява, че ответникът е изпълнявал задължението за плащане на договорената наемна цена, като с последните плащания на 15.01.2016 г. и 26.01.2016 г. ответното

дружество е превело на ищеца сумата от 2500.00 лв., с която са покрити вноски за наем на паркинга за м.март - м.декември 2015 г. Твърдението на ответника, че процесния имот не му е предоставен за ползване от ищцовото дружество се опровергава и от приетото като доказателство заключение на съдебно-техническата експертиза. От него се установява, че през м.март 2013 г. ответникът е положил асфалтова настилка върху отдадения под наем паркинг, чиято стойност според представените и осчетоводени фактури е 31 997.66 лв. На последно място видно от представената по делото кореспонденция - писмо от „Петрол“ АД до „Еврокапитал България“ ЕАД без дата, във връзка с писмо на „Еврокапитал България“ ЕАД с вх. № 01-28-2/27.03.2015 г., но подписано от представляващите ответното дружество, е изразено становище, че изпратената от „Еврокапитал България“ ЕАД/н/ изявление за предаване на процесния имот противоречи на уговорките между страните и не може да породи правно действие. От анализа на тези доказателства настоящата инстанция приема за безспорно установено, че ищецът е изпълнил задължението си да предостави на ответника имота, предмет на наемното правоотношение, което обуславя изпълнение на насрещното му задължение за заплащане на уговорената наемна цена.

Съдебният счита за недоказано и твърдението на „Петрол“ АД, че за периода от м.юни 2016 г. до изтичане срока на договора – 25.07.2019 г., не е ползвало фактически отдадения под наем имот. Както беше посочено по-горе, от заключението на приетата съдебно-икономическа експертиза се установява, че от страна на ответника са правени разходи за ремонта на бариерата на паркинга и през периода 11.07.2017 г. – 09.10.2019 г., които са осчетоводени в сметка 204 „Машини и оборудване“. От този факт следва извод, че и за периода след м.юни 2016 г. „Петрол“ АД е продължило да ползва по предназначение наетия имот. На следващо място според трайната съдебна практика, наемателят дължи заплащане на наемната цена на наетия недвижим имот и ако фактически не го е ползвал, след като наемният договор не е бил прекратен на основания, посочени в договора, или уредени в закона. В конкретния случай от ответното дружество не са представени доказателства за прекратяване от негова страна на договора за наем преди изтичане на уговорения срок – 25.07.2019 г., както и за прекратяването му от ищцовото дружество. В т.см. е постановеното по реда на чл. 290 от ГПК решение №

97/23.07.13 г. по т.д.№ 73/12 г. на I т.о. на ВКС и др.

Поради изложените съображения съдът счита, че предявения от „Еврокапитал България“ ЕАД/н/ иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД във вр. с чл.79, ал.1 от ЗЗД е основателен и доказан и следва да бъде уважен за пълния претендиран размер от **36 472.00 лв.**, представляваща неплатени от ответника наемни вноски за периода м.юни 2016 г. до 25.07.2019 г. по договор за наем от 19.06.2005 г. и 5 бр. анекси към него, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 29.05.2020 г. до окончателното изплащане на вземането. Според заключението на вещото лице Д. Н. този размер е 36 480.00 лв., но от страна на ищеца не е направено искане за увеличение на иска.

Съдебният състав намира за основателен и иска с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД, представляващ **обезщетение** за претърпените от ищеца вреди за времето на забавата в размер на законната лихва. Предвид уважаването на иска по чл.232, ал.2 от ЗЗД за 36 472.00 лв., на основание чл.162 от ГПК съдът определи този размер в размер на сумата 3130.51 лв. Поради изложените съображения, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца на основание чл.86, ал.1 от ЗЗД и сумата 3130.51 лв., като до пълния претендиран размер от 3 232 лв. като неоснователен и недоказан следва да бъде отхвърлен.

В хода на производството от страна на ответника е направено възражение за извършване на съдебно прихващане в размер на сумата 100 734.77 лв., представляваща извършени подобрения в процесния недвижими имот за подмяна на асфалтовата настилка и изграждане на система за картов достъп до паркинга. Заявеното в исковото производство възражение като процесуален способ на защита, не изисква изискуемост и ликвидност на насрещното вземане. Правният ефект на възражението за прихващане /съдебното прихващане/ настъпва с влизане в сила на съдебното решение, с което се установява съществуването на насрещното вземане, неговата изискуемост и ликвидност.

Настоящата инстанция намира, че ответното дружество няма вземане за извършената подмяна на асфалтовата настилка, тъй като съгласно чл.6, ал.1, изр. 1 от договора за наем от 19.06.2005 г., наемателят е длъжен да

заплаща за своя сметка разходите по отстраняване на всички поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновеното ползване на имота. По отношение на изградената система за картов достъп /бариера/, ответникът не е ангажирал доказателства, с които да установи дали тази вещ е трайно прикрепена към земята или представлявала обособена движима вещ, която може да бъде демонтирана и преместено без разрушаване на целостта ѝ. Ето защо съдът намира, че възражението за прихващане е неоснователно и следва да бъде отхвърлено. На следващо място от заключението на съдебно-икономическата експертиза се установява, че направените от ответника плащания за полагане на асфалтова настилка и придобиване и ремонт на бариера са в общ размер на сумата 35 024.71 лв., а не 100 734.77 лв.

При този изход на процеса ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените по делото разноски в размер на сумата 300.00 лв. депозит за вещо лице по допуснатата съдебно-икономическа експертиза и 145.90 лв. такса по ЗЧСИ за привеждане в изпълнение на обезпечителна заповед № 100/23.04.2020 г. по т.д. № 140/2020 г. по описа на ОС-Бургас, издадена в производство по чл.390 от ГПК, а по сметката на ОС – Ловеч д.т. в размер на сумата 1584.10 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА на основание чл.232, ал.2,, пр.1 от ЗЗД, вр. с чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, „ПЕТРОЛ" АД с ЕИК 831496285, със седалище и адрес на управление: гр. Ловеч 5500, хотел „Ловеч", ул. „Търговска" № 12, с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх" № 43, представлявано от изпълнителните директори Г. ИВ. Т. и М. К. Д. да заплати на „Еврокапитал-България" ЕАД /н/, с ЕИК 130487974, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александровска" № 21, ет. Е, в открито производство по несъстоятелност по т. д. № 354/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, представлявано от адвокат Н. Г. - постоянен синдик на дружеството с адрес:

\*\*\*\*\* сумата от **36 472.00 лв.**, представляваща неплатени от ответника наемни вноски за периода м.юни 2016 г. до 25.07.2019 г. по договор за наем от 19.06.2005 г. и 5 бр. анекси към него, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 29.05.2020 г. до окончателното изплащане на вземането, както и сумата 3130.51 лв., представляващ **обезщетение** на основание чл.86, ал.1 от ЗЗД за претърпените от ищеца вреди за времето на забавата в размер на законната лихва, като иска до пълния претендиран размер от 3 232 лв. като неоснователен и недоказан отхвърля.

**ОСЪЖДА „ПЕТРОЛ” АД** с ЕИК 831496285, със седалище и адрес на управление: гр. Ловеч 5500, хотел „Ловеч”, ул. „Търговска” № 12, с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх” № 43, представлявано от изпълнителните директори Г. ИВ. Т. и М. К. Д. да заплати на **„Еврокапитал-България” ЕАД** /н/, с ЕИК 130487974, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александровска” № 21, ет. Е, в открито производство по несъстоятелност по т. д. № 354/2018 г. по описа на Окръжен съд Бургас, представлявано от адвокат Н. Г. - постоянен синдик на дружеството с адрес: \*\*\*\*\* , сумата от 445.90 лв. – съдебни разноски в настоящето производството.

**ОСЪЖДА „ПЕТРОЛ” АД** с ЕИК 831496285, със седалище и адрес на управление: гр. Ловеч 5500, хотел „Ловеч”, ул. „Търговска” № 12, с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх” № 43, представлявано от изпълнителните директори Г. ИВ. Т. и М. К. Д. да заплати по сметката на Окръжен съд – Ловеч дължимата държавна такса в размер на сумата 1584.10 лв.

Решението може да бъде обжалвано пред Апелативен съд – гр.Велико Търново в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Ловеч: \_\_\_\_\_