

РЕШЕНИЕ

№ 2

гр. ХАСКОВО , 16.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, I-ВИ СЪСТАВ в публично заседание на петнадесети февруари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: **МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА**

при участието на секретаря **РАДОСТИНА М. КАБАДАЛИЕВА**
като разгледа докладваното от **МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА** Търговско дело № 20205600900148 по описа за 2020 година

С искова молба вх. № 7771/17.08.2020 г. е предявен иск с правно основание чл. 88, ал. 1 вр.79 от ЗЗД вр. чл. 19, ал. 1 ЗЗД. Исковата претенция е предявена от ищеца „Ажур 2009“ ЕООД (в несъстоятелност), ЕИК: ***** седалище и адрес на управление: гр. Хасково, бул. Илинден № 30, вход Б, етаж 1, ап. 4, действащо чрез синдика Д.Н., с адрес за призоваване: град Хасково, ул. Преслав № 35, против ответника „Роял Тим“ ЕООД, ЕИК ***** седалище и адрес на управление: град Хасково, бул. Илинден № 24 – 30, блок Б, етаж 1, апартамент 4.

ИЩЕЦЪТ „АЖУР 2009“ЕООД/в несъстоятелност/,чрез назначения постоянен синдик Д. Н. Г. твърди, че с решение от 05.12.2016 г. по т.д. № 53/2016 г. на Окръжен съд – Хасково е открито производство по несъстоятелност, обявена е неплатежоспособността на „Ажур 2009“ ЕООД, определена е началната дата на неплатежоспособността – 12.10.2015 г. и е назначен временен синдик Д.Г.. С решение № 87 от 27.11.2017 г. по същото дело ищцовото дружество е обявено в несъстоятелност, постановени са обща възбрана и заповед върху имуществото на дружеството, прекратени са правомощията на неговите органи и то е лишено от правото да управлява и да се разпорежда с имущество, включено в масата на несъстоятелността.

На 15.03.2016 г. (преди откриване на производството по несъстоятелност) между ищцовото и ответното дружество бил сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, собственост на „Ажур 2009“ ЕООД, представляващ самостоятелен обект в сграда, с площ по документ за собственост от 302.730 кв.м. и адрес – град Хасково, ул. Орфей, етаж 1. Съгласно предварителния договор купувачът бил длъжен да заплати сумата от 50 000 лв., представляваща остатък от продажната цена, в срок до 31.12.2017 г. Сумата обаче не била изплатена на продавача. Синдикът отправил предизвестие за прекратяване на предварителния договор за продажба, което връчил лично на Тони Сотиров в качеството на управител на ответното дружество на 01.07.2020 г. В предизвестиято се включвало и уведомление, че в срок от 10 дни от прекратяването на договора следвало да се освободят

помещенията. Десетдневният срок изтекъл на 14.07.2020 г., но до момента на депозиране на исковата молба ответното дружество не било освободило помещенията, които ползвало без правно основание.

В петитума на исковата молба се отправя искане съдът да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да предаде на ищеца владението на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 77195.709.23.1.6, с площ от 302.730 кв.м., с адрес град Хасково, ул. Орфей, ет. 1.

Представени са писмени доказателства към исковата молба.

В срока по чл. 372 ГПК не е депозирана допълнителна искова молба и не е взето становище по твърденията, оспорванията и възраженията на ответника в подадения отговор.

ОТВЕТНИКЪТ-„РОЯЛ ТИМ“ЕООД ,чрез пълномощникът си адв.М.Ц.-АК-Хасково законоустановения двуседмичен срок взема отношение по допустимостта и основателността на исковата претенция.

Твърди се, че разпоредбата на чл. 644, ал. 1 ТЗ давала възможност на синдика да прекрати договор, страна по който е длъжникът, ако той не е изпълнен изцяло или частично. Оттук се извежда извода, че с връчване на предизвестие и изтичането на 15-дневния срок синдикът е прекратил действието на предварителния договор и разполагал с възможността да иска връщането на имота в неговия патримониум. Според ответника в случая в случая исковата претенция не била с правна квалификация по чл. 233, ал. 1 ЗЗД , а всъщност се търсело връщане на вещта с оглед отпаднало основание за владението ѝ.

Посочва се, че синдикът не е посочил, че между същите страни и на същото правно основание било заведено от него т.д. № 69/2019 г. по описа на ХОС. По същото дело ответното дружество предявило насрещен иск за търсене стойността на извършени СМР и необходими подобрения за привеждане на обекта в годен вид за ползване като заведение за обществено хранене. Делото приключило с влязло в сила решение, с което насрещният иск бил уважен. Ответното дружество направило възражение в това производство с правно основание чл. 72, ал. 3 ЗС за признаване право на задържане върху имота до заплащане на дължимите му суми, което не било уважено, тъй като основният иск за предаване на владението на имота бил отхвърлен. С оглед вероятното осъждане на ответника да върне недвижимия имот и с оглед на факта, че ответникът имал изискуемо вземане към ищеца в размер на 166 588 лв., установено с влязлото в сила решение по т.д. № 69/2019 г., произтичащо от извършени в имота необходими СМР, то на това основание в настоящото производство се отправя искане при осъждане на ответника да върне вещта да бъде признато в негова полза право на задържане на имота по чл. 72, ал. 3 ЗС за заплащане на дължимите му суми от ищеца в несъстоятелност.

Отправя се и допълнително възражение. Взаимоотношенията между страните се развили по повод на предварителния договор, сключен на 15.03.2016 г., който следвало да се счита за прекратен на 26.07.2020 г., или 15 дни след връчване на предизвестие на 11.07.2020 г. Развалянето на договора с предизвестие по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД имало обратно действие и затова се считало, че е налице отпаднало основание, поради което правоотношенията между страните следвало да се уредят съгласно чл. 55, ал. 1 ЗЗД. В този смисъл всяка от страните дължала връщане на полученото. Следователно, ответникът дължал връщане на вещта, предмет на настоящия иск, а ищцовото дружество дължало връщане на получената част от цената по чл. 3, б. „а“от Предварителния договор след извършени прихващания, а именно 25 000 лв., тъй като при договорена цена от 75 000 лв. след прихващанията оставала дължима сума от 50 000 лв., а реално платената била 25 000

лв. Вземането на ответника за тази сума също било дължимо и изискуемо от момента на прекратяване на договора – 26.07.2020 г. На основание тези съображения се отправя искане за присъждане в полза на ответника на сумата от 25 000 лв., дължима му за връщане на основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД и доколкото вземането е облигационно и с оглед на предявения иск за връщане на имота на основание чл. 90, ал. 1 ЗЗД се иска съда да постанови едновременно изпълнение от двете страни.

Не се възразява против представените писмени доказателства от ищеца. Моли за прилагане като доказателство на т.д. № 69/2019 г. на ХОС.

Доколкото ищецът не е представил допълнителна искова молба и не е извършвана размяна на книжа, в предвидения двуседмичен срок не е представен и допълнителен отговор по смисъла на чл. 373 ГПК.

Хасковският окръжен съд след преценка доводите на страните и обсъждане на събраните по делото доказателства поотделно и взети в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че с Решение от 05.12.2016г., постановено по т.д. №53/2016г. по описа на ОС-Хасково е открито производство по несъстоятелност на ищеца „Ажур 2009“ЕООД. Като начална дата на неплатежоспособността е определена 12.10.2015г., а като временен синдик в производството по несъстоятелност е назначен Д. Н. Г. С решение №87/27.11.2017г., постановено по т.д. №5382016г. по описа на ОС-Хасково ищецът „Ажур 2009“ЕООД е обявен в несъстоятелност, постановена е обща възбрана и заповед върху имуществото на длъжника, прекратени са правомощията на органите на дружеството и същото е лишено от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото, включено в масата на несъстоятелността. За постоянен синдик в производството по несъстоятелност на ищеца е назначен временния синдик Д. Н. Г., който представлява „Ажур 2009“ЕООД/в несъстоятелност/-гр.Хасково.

По делото е безспорно установено, че между страните е сключен предварителен договор за продажба на недвижимия имот, описан в петитума на исковата молба, а именно: самостоятелен обект в сграда, площ по документи 302,730 кв.м., ул. „Орфей“ ет.1, с идентификатор 77195.709.23.1.6. По делото няма спор, че описания в исковата молба недвижим имот е идентичен с недвижимия имот, посочен в чл.1 от представения и приет като доказателство по делото предварителен договор, сключен на 15.03.2016г. По силата на посочения договор страните по същия са се договорили, че ищцовото дружество „Ажур 2009“ООД се задължава да продаде и прехвърли на купувача „Роял Тим“ЕООД процесния недвижим имот, срещу задължението на купувача да заплати договорената продажна цена от 75 000лв. В чл.3 е договорен и начина на плащане, като от договорената сума ответното дружество няма спор, че е платило 25 000лв. и съгласно договора е следвало да заплати остатъка от продажната цена в размер на 50 000лв. в срок до 31.12.2017г. Към посочената дата остатъка от продажната цена не е бил платен. Този остатък не е заплатен и към настоящия момент, както се твърди в исковата молба и не се отрича от ответника. Те налице е неизпълнение на договорно задължение от страна на ответника по сключения между страните предварителен договор от 15.03.2016г.

Към датата на сключване на предварителния договор ищцовото дружество не е било в открито производство по несъстоятелност, но след като към настоящият момент същото е в такова производство, съгласно разпоредбата на чл.644 ал.1 от ТЗ синдикът има право да прекрати договор, страна по който е длъжникът, ако той не е изпълнен изцяло или отчасти. Именно и въз основа на тази разпоредба и предоставеното му по закон правомощие синдикът на ищеца е връчил предизвестие на ответното дружество за прекратяване на

предварителния договор за продажба на недвижим имот от 15.03.2016г. за следните недвижими имоти, а именно: Самостоятелен обект в сграда, с площ по документи 302,730 кв.м. в гр.Хасково, ул. "Орфей" ет.1 с идентификатор 77195.709.23.1.6; Самостоятелен обект в сграда, предназначение за търговска дейност, площ по документи 25 кв.м., гр.Хасково, ул. "Орфей" ет.1 с идентификатор 77195.709.23.2.1 и Самостоятелен обект в сграда, с предназначение за склад, площ по документи 138 кв.м., гр.Хасково, ул. "Орфей", складово помещение от търговски комплекс „Орфей“, построен в УПИ 4-ри, кв.633 в гр.Хасково, ул. "Орфей" ет.1 с идентификатор 77195.709.23.1.5, като изрично е заявил, че след изтичане на 15 дневен срок от получаване на настоящето предизвестие прекратява посочения договор. В предизвестието е посочено още, че след изтичане на посочения срок следва да се освободят и ползваните помещения в срок от 10 дни. Предизвестието е връчено на управителя на ответното дружество на 11.07.2020г.

При тези данни по делото съдът счита, че предварителния договор между страните от 15.03.2016г. е прекратен едностранно от синдика при упражняване на правомощието му по чл.644 ал.1 от ТЗ, поради виновно изпълнение на договора от страна на ответното дружество-незаплащане на остатъка от договорената продажна цена в размер на 50 000лв. Налице е изпълнение от страна на ответното дружество, което изпълнение дава възможност на изправната страна по договора да иска неговото прекратяване/разваляне/. В случая предварителния договор от 15.03.2016г. е прекратен по реда предвиден в чл.87 ал.1 от ЗЗД вр. чл.644 ал.1 от ТЗ, поради което и ответното дружество дължи връщане на недвижимия имот, който е бил предмет на този договор. Развалянето на договора с предизвестие по реда на чл.87 ал.1 от ЗЗД има обратно действие съгласно чл.88 ал.1 от ЗЗД, поради което всяка една от страните по този договор дължи връщане на полученото по този договор. В този смисъл ответното дружество дължи връщане на имота описан в исковата молба, а ищецът дължи връщане на получената част от цената по чл.3 б.а от предварителния договор, след извършени прихващания сума от 25 000лв., тъй като при договорена цена от 75 000лв. след прихващанията остава дължимата сума от 50 000лв., от които реално са платени 25 000лв. В случая обаче ответното дружество не е предявило насрещен иск за връщане на сумата от 25 000лв., поради което искането му за връщане на посочената сума, направено чрез възражение се явява неоснователно. В тази връзка съдът намира за неоснователно и направеното от ответното дружество възражение по чл.90 ал.1 от ЗЗД. Възражението по чл.90 от ЗЗД е общо средство за защита срещу насрещно изискуемо задължение от същото правоотношение. То е способ за едновременно изпълнение, с което се цели осигуряване на реалното изпълнение на насрещното задължение по договора. Съгласно константната практика на ВКС, с възражението за неизпълнен договор длъжникът заявява, че отказва да изпълни задължението си, докато кредиторът не изпълни своето задължение към него. В случая обаче не е налице действащ предварителния договор за продажба на недвижим имот, а същият е едностранно прекратен от страна на ищцовото дружество, поради което искането за приложението на посочената разпоредба се явява неоснователно.

От друга страна обаче по делото е безспорно установено, че ответното дружество има изискуемо вземане към ищеца в размер на 166 588лв., представляващи извършени в процесния имот СМР, съгласно влязло в законна сила решение №12/06.02.2020г., постановено по т.д. №69/2019г. по описа на ОС-Хасково, в което производство са участвали и настоящите страни по делото, за които посоченото решение има СПН. Именно в тази връзка ответното дружество прави искане в настоящето производство за признаване в негова полза право на задържане на имота, на основание чл.72 ал.3 от ЗС до заплащане на дължимите му суми от ищеца. Съгласно посочената разпоредба, ако добросъвестният владеец е направил подобрения в имот, с които подобрения се е увеличила стойността на този имот, до заплащането на подобренията и на разноските той има право да

задържи вещта. В случая ответното дружество е бил добросъвестен владеец в процеса имот и именно поради това в негова полза са били присъдени стойността на извършени подобрения в имота на стойност 166 588 лв. по т.д. №69/2019 г. по описа на ОС-Хасково. Тъй като подобренията са били извършени в процесния имот преди прекратяването на предварителния договор за неговата продажба от 15.03.2016 г. ,на основание чл.72 ал.3 от ЗС ответното дружество има право да задържи този имот, до заплащане на подобренията на посочената по-горе стойност. В този смисъл искането за задържане на имота е основателно и следва да се уважи.

Предвид изхода на спора , както и обстоятелството ищецът, който е в производство по несъстоятелност, при образуването на делото на основание чл.620 от ТЗ не е внесъл дължимата ДТ, съдът счита, че ответното дружество следва да бъде осъдено да заплати по сметка на ОС-Хасково държавна такса в размер на **2 168,40 лв.**

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Роял Тим“ ЕООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Хасково, бул. „Илинден“ №24-30 бл.Б ет.1 ап.4 на основание чл.88 ал.1 ЗЗД вр. 79 ал.1 от ЗЗД вр. чл.19 ал.1 от ЗЗД вр.чл.644 ал.1 от ТЗ да предаде владението върху следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 77195.709.23.1.6, с площ от 302.730 кв.м., с адрес град Хасково, ул. Орфей, ет. 1, предмет на прекратен предварителен договор от 15.03.2016 г. на „Ажур 2009“ ЕООД/в несъстоятелност/ , ЕИК ***** представлявано от синдика Д. Н. Г. , с адрес за призоваване гр.Хасково , ул. „Преслав“ №35 .

ПРИЗНАВА ПРАВОТО на „Роял Тим“ ЕООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Хасково, бул. „Илинден“ №24-30 бл.Б ет.1 ап.4 , на основание чл.72 ал.3 от ЗС , **ДА ЗАДЪРЖИ** следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 77195.709.23.1.6, с площ от 302.730 кв.м., с адрес град Хасково, ул. Орфей, ет. 1, предмет на прекратен предварителен договор от 15.03.2016 г. , до заплащане стойността на извършените СМР в размер на 166 588 лв., установени с влязло в сила решение №12/06.02.2020 г., постановено по т.д. №69/2019 г. по описа на ОС-Хасково , със страни Роял Тим“ ЕООД, ЕИК 203799522 и „Ажур 2009“ ЕООД/в несъстоятелност/ , ЕИК 200785916 .

ОСЪЖДА „Роял Тим“ ЕООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Хасково, бул. „Илинден“ №24-30 бл.Б ет.1 ап.4 да заплати по сметка на Окръжен съд-Хасково държавна такса в размер на **2 168,40 лв.**

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд-Пловдив в двуседмичен срок от връчване на страните.

Съдия при Окръжен съд – Хасково: _____