

РЕШЕНИЕ

№ 296

гр. Пловдив, 03.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIX СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галя Г. Костадинова

при участието на секретаря Боряна Ал. Костанева
като разгледа докладваното от Галя Г. Костадинова Търговско дело № 20225300900623 по описа за 2022 година

Предявен е иск по чл.59 ал.2 от ЗЗД.

Ищецът „ВИОВЕС“ ЕООД в несъстоятелност ЕИК 200447380 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Победа“ № 21А, ет.3, ап.15, действащ чрез постоянния синдик А. Н. Н. със служебен адрес ****, иска осъждане на „ДЕКА – ТРЕЙД“ ООД ЕИК 126047182 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ № 170, да плати обезщетение от 32 164лв. за това, че се е обогатил за сметка на ищеца като е ползвал в периода от 01.12.2020г. до 30.09.2022г., общо 22 месеца, без основание негови недвижими имоти – помещение с инвентарен номер 1030103 с площ от 298 кв.м., и помещения с инвентарен номер 1040108 и 1040109, с обща площ от 50 кв.м., от промишлена сграда с идентификатор 56784.503.4.1 със застроена площ от 2997 кв.м., на един етаж, изградена в поземлен имот с идентификатор 56784.503.4 по КК и КР на гр.Пловдив, одобрени със Заповед № РД – 18 – 48/03.06.2009г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр. Пловдив, район С., п.к. 4000, ****, с площ от 23 619 кв.м., урбанизирана територия, ведно със законна лихва от сезиране на съда на 04.11.2022г. до плащане на сумата.

Твърди, че дружеството е с открито производство по несъстоятелност с Решение № 149 от 12.03.2020г. по т.д.н. № 1072/2019г. на ПОС, с начална дата на неплатежоспособност 01.10.2019г. С Решение № 260388 от 07.10.2021г. е обявено в несъстоятелност. С Определение № 1244 от 22.06.2022г. е назначен постоянен синдик.

Дружеството е собственик на поземлен имот с идентификатор

56784.503.4, ведно с изградени в имота сгради, по силата на покупко – продажба, изповядана с НА № 113, том II, рег. № 1811, дело № 308 от 28.06.2019г. на Нотариус Светла Йорданова. Продавач е „Трансекспрес“ ЕООД ЕИК 115008502, който преди продажбата, на 10.10.2018г., е сключил договор за наем на имота с „Транслогистика“ ООД. Договорът за наем е вписан в СВ Пловдив с вх. Рег. № 33664/10.10.2018г., акт № 124, том 14, и като такъв е противопоставим на купувача.

Понастоящем имотът е част от масата на несъстоятелността. Синдикът, в изпълнение на чл.644 от ТЗ и чл.658 ал.1 т.6 от ТЗ, на 27.10.2020г. е отправил 15 – дневно предизвестие до наемателя „Транслогистика“ ООД за прекратяване на договора за наем, получено на 29.10.2020г. от управителя му А.Т.. В дадения срок не е постигнато съгласие за продължаване действието на наемния договор по условията в предизвестieto, поради което договорът за наем е прекратен с изтичане на срока на предизвестieto от 14.11.2020г. От този момент е отпаднало основанието за ползване на собствения на ищеца имот от „Транслогистика“ ООД, поради което синдикът е поискал предаване на държанието му на 19.11.2020г. На тази дата, съгласно съставения Констативен протокол Акт № 182, том II, рег. № 11730/19.11.2019г. на помощник – нотариус Никола Божилов на Нотариус Цветомира Баровска с рег. № 544 на НК с район на действие РС Пловди, не се явява представител на „Транслогистика“ ООД за връщане държанието на имота.

Ответникът е пренаемател на част от имота на „Транслогистика“ ООД и като такъв не може да има повече права от своя праводател. С прекратяване на договора за наем на „Транслогистика“ ООД е отпаднало основанието за държане на имота и от ответника, който от 13.11.2020г. ползва без основание собствения на ищеца имот.

Уточнява, че в периода от 01.12.2019г. до 30.09.2022г. ответникът ползва общо 348 кв.м. от имота на ищеца, представляващи три помещения в сградата. С това ползване имуществото на ищеца намалява с месечния наем, който може да получи от имота си в размер на 1 462лв., от които 1252лв. за помещението от 298 кв.м., и 210лв. за двете помещения общо от 50 кв.м. От своя страна ответникът си спестява този наем и имуществото му се увеличава със сумата. За това се твърди неоснователно обогатяване на ответника за сметка на ищеца от ползвания от ответника имот, собственост на ищеца.

Ангажира доказателства, претендира разноски.

Ответникът не признава иска по основание и размер. Признава, че ищецът е обявен в неплатежоспособност и е с открито производство по несъстоятелност с назначен постоянен синдик. Признава, че ответникът е собственик на целия имот от земя и сгради в него по силата на договора за покупко – продажба от 28.06.2019г., сключен с „Трансекспрес“ ЕООД.

Признава, че на 10.10.2018г. между „Трансекспрес“ ЕООД и

„Транслогистика“ ООД е сключен договор за наем за продадения имот, вписан в СВ – Пловдив.

Не знае за прекратяване на договора за наем от 10.10.2018г. от ищеца чрез отправено и връчено на „Транслогистика“ ООД предизвестие на 27.10.2020г.

Твърди, че от 01.12.2019г. ползва част от имота, представляващ три помещения с обща площ от 348 кв.м., които са помещение с инвентарен номер 1030103 с площ от 298 кв.м., и помещения с инвентарен номер 1040108 и 1040109, с обща площ от 50 кв.м., по силата на сключен с „Транслогистика“ ООД договор за наем със срок на действие до 31.01.2021г.

На 01.02.2021г. сключва втори договор за наем с „Транслогистика“ ООД за същите помещения със срок на договора до 31.01.2022г.

На 17.01.2022г. е сключен трети договор за наем за помещенията със срок на действие до 31.01.2023г. С изтичане на срока на последния договор същия е прекратен и държането е върнато на наемодателя „Транслогистика“ ООД с приемо – предавателен протокол от 31.01.2023г.

За целия период ползва помещенията като плаща месечен наем от 1252лв. за помещението от 298 кв.м. и 210лв. за двете помещения общо от 50 кв.м., за които наемодателят му е издавал ежемесечно фактури, които е осчетоводил, включил ги е в дневниците си за покупки и ги е заплатил.

Поради горното възразява, че за целия исков период е ползвал помещенията на годно правно основание – договор за наем, по който е допуснат в помещенията и за което ежемесечно е плащал наем на наемодателя си, поради което липсва общ правопораждащ факт между обедняването на ищеца и неговото обогатяване, защото е допуснат на правно основание в имота от трето лице, което е наемател на ищеца, и защото за ползването на помещенията е заплащал дължимия за това наем. Позицията се на съдебната практика, включително на Постановление № 1/79 на Пленума на Върховния съд по тълкуване и прилагане на чл.59 от ЗЗД.

Ангажира доказателства, претендира разноски.

Помагачът на ответника „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД ЕИК 205303156 не взима становище.

Съдът, след преценка на ангажираните по делото доказателства и като взе предвид въведените доводи и възражения, приема за установено следното:

Данните от търговския регистър са, че ищцовото дружество е с открито производство по несъстоятелност с Решение № 149 от 12.03.2020г. по т.д.н. № 1072/2019г. на ПОС XIII с. С Решение № 260388 от 07.10.2021г. дружеството е обявено в несъстоятелност и е започнато осребряване на имуществото му. За постоянен синдик с Определение № 1244 от 22.06.2022г. е назначена А. Н..

От представения Нотариален акт № 113, том II, рег. № 1811, дело № 308 от 28.06.2019г. на Нотариус Светла Йорданова с рег. № 131 на НК се доказва, че ищецът е придобил правото на собственост по силата на договор за покупко – продажба, изповядан с нотариалния акт, от „Трансекспрес“ ЕООД ЕИК 115008502 гр. Пловдив, върху поземлен имот с идентификатор 56784.503.4 по КК и КР на гр. Пловдив, с административен адрес гр. Пловдив, район С., ****, представляващ имот с площ от 23 619 кв.м., ведно с всички сгради и постройки, попадащи в границите на имота, между които сграда с идентификатор 56784.503.4.1 с площ от 2 997 кв.м.

Около година преди продажбата на имота на ищеца, продавачът „Трансекспрес“ ЕООД е сключил Договор за наем от 10.10.2018г., с нотариална заверка на подписите, с който като наемодател е отдал възмездно правото на ползване върху целия имот на „Транслогистика“ ООД ЕИК 205303156 гр. Пловдив, за срок от 10 години срещу месечен наем от 1 600лв. Договорът за наем е вписан в СВ – Пловдив с дв.вх. № 32953, рег. № 33664 от 10.10.2018г., Акт № 124, том 14. Според чл.8 т.4 от договора, наемателят има право да предоставя части от наетия имот за ползване на трети лица, което може да е възмездно или безвъзмездно, по преценка на наемателя.

С писмено предизвестие от 27.10.2020г. постоянният синдик на ищцовото дружество едностранно, по реда на чл.644 от ТЗ и на основание чл.658 ал.1 т.6 от ТЗ, е направил волеизявление за прекратяване на договора за наем до наемателя „Транслогистика“ ООД като е дал 15 – дневен срок от връчване на предизвестieto за преуреждане на отношенията чрез актуализиране на наемната вноска, в противен случай с изтичане на този срок прекратява договора. Предизвестieto е връчено на управителя на наемателя Т. на 29.10.2020г.

С втора писмена покана до наемателя „Транслогистика“ ООД, вече за предаване на вещите, синдикът е приел наемното правоотношение за прекратено и е определил датата и часа 19.11.2020г. от 12 часа за явяване на бившия вече наемател по прекратения между тях договор за наем на място в имота за връщане на държането му. Поканата е изпратена пак чрез куриер Спиди.

От приложения Констативен протокол от 19.11.2020г. на помощник – нотариус Никола Божилов към Нотариус Цветомира Баровска с рег. № 544 на НК, Акт № 182, том II, рег. № 11730, се установява, че на определената дата и час в поканата на място в имота с административен адрес гр. Пловдив, ****, не се е явил представител на „Транслогистика“ ООД за връщане на държането на имота. В констатилния протокол е удостоверено, че се е явил синдикът А. Н., която е връчила уведомления до всички открити на място пренаематели на помещения в имота.

Ответникът признава, че не се намира в никакви договорни правоотношения с ищеца. Противопоставя ползване на процесните помещения с инвентарен номер 1030103 с площ от 298 кв.м., и помещения с

инвентарен номер 1040108 и 1040109, с обща площ от 50 кв.м., от промишлената сграда с идентификатор 56784.503.4.1 със застроена площ от 2997 кв.м., по силата на договори за наем с „Транслогистика“ ООД. Представя Договор за наем от 01.12.2019г. със срок до 31.12.2021г. и Допълнително споразумение към него от 28.07.2020г.; Договор за наем от 01.02.2021г. със срок до 31.01.2022г. и Допълнително споразумение към него от 01.02.2021г.; Договор за наем от 17.01.2022г. със срок до 31.01.2023г. и Допълнително споразумение към него от 17.01.2022г.

С Уведомление за прекратяване на договора за наем от ответника до наемодателя му „Транслогистика“ ООД, връчено на управителя Т. на 19.01.2023г., ответното дружество е прекратило договора си поради получената от ищеца искова молба по настоящото дело, и е поискало среща за връщане на наетите помещения. Това е станало на 31.01.2023г. със съставения за целта писмен Приемо – предавателен протокол, с нотариална заверка на подписите, между ответника и наемодателя му „Транслогистика“ ООД.

Така посочените писмени документи и признанието на ответника удостоверяват по делото, същият е ползвал процесните помещения за исковия период от 01.12.2020г. до 30.09.2022г., общо 22 месеца.

Ответникът представя извлечения от счетоводните си документи – от сметка 401/1 Доставчици, издадените му по договорите за наем от „Транслогистика“ ООД фактури за исковия период за начислени месечни наемни вноски и преводни нареждания за нареден банков превод за плащането им, както и удостоверения от две банки, че извършените в периода банкови преводи са по банкови сметки с титуляр „Транслогистика“ ООД. По този начин ответникът доказва, че за исковия период, по силата на представените от него договори за наем, е заплащал месечните наемни вноски за ползването на процесните имоти на наемодателя си „Транслогистика“ ООД.

В съдебното заседание ищецът представи писмено Уведомление от синдика Н. до ответника от 16.11.2020г., с което го уведомява, че като собственик на имота, с открито производство по несъстоятелност, който е бил отдаден под наем на „Транслогистика“ ООД по силата на вписан в СВ Пловдив договор за наем, е прекратил едностранно договора за наем с 15 – дневно писмено предизвестие, изтекло на 16.11.2020г. Тъй като ответникът ползва част от имота на ищеца е поканен, ако желае да продължи ползването, в 15 – дневен срок от получаване на поканата да се свържи със синдика за уреждане на условията по ползването, в противен случай следва да освободи помещенията. Уведомлението е връчено с куриер Спири на 30.11.2020г. в 09.11 часа на лицето Н.Г. на адреса на управление. Възраженията на ответника по връчването не могат да се споделят, тъй като е налице редовно оформено връчване от куриер на адреса на управление на ответника като подписалото се лице се е съгласило и е получило пратката, върху чиято

товарителница ясно е записано кое дружество е нейн адресат.

От изслушаната СОцЕ на в.л. И. Г., изготвена след оглед на място и запознаване с документите по делото, неоспорена от страните, на която съдът дава вяра, се доказва, че за исковия период средномесечния пазарен наем за помещението от 298 кв.м. е 1 251.60лв. без ДДС, за помещението от 50 кв.м. е 210 лв. без ДДС, общо на месец 1 461.60лв. без ДДС. За исковия период от 22 месеца сумата е 32 155.20лв.

При тези данни искът е доказан по основание и размер.

Ищецът се легитимира като собственик на недвижимия имот в гр. Пловдив на **** по силата на покупко – продажба като към момента на закупуването му имотът е бил отдаден под наем на „Транслогистика“ ООД с писмен договор, вписан в СВ, за срок от 10 години, поради което вписване и съгласно чл.237 ал.1 от ЗЗД договорът за наем е противопоставим на новия собственик – ищец и като такъв го обвързва.

Клаузата на наемния договор позволява на наемателя „Транслогистика“ ООД да преотдава части от същия на трети лица, включително възмездно, което той е сторил като е сключил договора за наем от 01.12.2019г. с ответното дружество, явяващо се пренаемател на процесните две помещения от имота. Ответникът, като пренаемател, черпи правото да държи и да ползва двете помещения по силата на наемното си правоотношение с „Транслогистика“ ООД, което е обусловено от съществуването на договора за наем между него и ищеца. От друга страна, между ответника като пренаемател, и ищеца като наемодател, не съществува никаква облигационна връзка. Тези изводи се налагат от правилата на чл. 234 от ЗЗД.

С откриване на производството по несъстоятелност на наемодателя – ищец, назначаване на постоянен синдик и влизането на това производство във втората му фаза – по осребряване на имуществото чрез обявяването му в несъстоятелност, за ищцовото дружество възниква самостоятелно основание за преустановяване на обвързаността с десетгодишният договор за наем с „Транслогистика“ ООД и това е по чл.644 от ТЗ. Постоянният синдик, видно от отправеното писмено уведомление, се е позовал на тази правна възможност, и по силата на специалната норма едностранно, при дадено законово предизвестие от 15 дена, е прекратил за в бъдеще договора за наем. Предизвестие е връчено на 29.10.2020г. редовно на управителя на наемателя „Транслогистика“ ООД, даденият срок е изтекъл на 13.11.2020г., поради което от 14.11.2020г. договорът е прекратен, тъй като не е сключен нов по правилата на чл.644 ал.3 от ТЗ

От 14.11.2020г. „Транслогистика“ ООД вече не е наемател и като такъв няма право да държи и ползва имота на ищеца, включително процесните помещения. Към 14.11.2020г. ответникът е бил със сключен договор за наем с „Транслогистика“ ООД. Но с факта на прекратяване на договора за наем на

„Транслогистика“ ООД като негов наемодател, се прекратява и договора за наем от 01.12.2019г. на ответника като пренаемател, защото съгласно чл.234 ал.2 от ЗЗД пренаемателят не може да има повече права за ползване на имота на наемателя. С отпадане на договорната обвързаност между наемодателя и наемателя, се прекратява правоотношението по наем и между наемателя и пренаемателя. От 14.11.2020г. ответникът като пренаемател не е имал право да държи и ползва вещта, което същият е узнал на 30.11.2020г. с връченото му уведомление от синдика.

Сключените впоследствие още два договора за наем и допълненията им от ответника с „Транслогистика“ ООД не водят до възникване на валидно противопоставимо на ищеца правоотношение, по силата на което да се ползва имота по обвързващ за ищеца начин. За ищеца от 14.11.2020г. ответникът като пренаемател ползва и държа имота му без правно основание.

В този смисъл е и съдебната практика - Решение от 25.01.2005 г. на ВКС по гр. д. № 297-2004 г., II т. о., ТК, докладчик съдията Тодор Домузчиев, според което „При пренаемането има два договора - между наемодател и наемател и последващ го договор между наемател и пренаемател. При пренаемния договор не възникват правоотношения между наемодател и пренаемател, отношенията са между наемателя и пренаемателя и правото на последния е обусловено от това на наемателя. Ето защо, след като се прекрати наемния договор между наемодателя и наемателя, пренаемателят вече държи имота без правно основание.“; Решение № 733 от 12.11.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1274-2009 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Албена Бонева – „При пренаемния договор не възникват правоотношения между наемодател и пренаемател, отношенията са между наемателя и пренаемателя и правото на последния е обусловено от това на наемателя.“; Решение № 37 от 25.01.2005 г. на ВКС по гр. д. № 297-2004 г., II т. о., според което „Пренаемателят няма по-големи права от наемателя за ползване на имот, отдаден под наем. Между пренаемателя и наемодателя не възникват облигационни правоотношения и затова отговорността на пренаемателя спрямо наемателя след прекратяване на договора за наем между наемодателя и наемателя не е договорна, а се урежда от правилата на неоснователното обогатяване.“.

Ето защо съдът приема, че ответникът с представените договори за наем не може и оттук не противопоставя на ищеца валидно договорно право, по силата на което за исковия период да държи и да ползва вещта му като го лишава от гражданските ѝ плодове.

Константно се приема в практиката и теорията, че собственик на недвижим имот, лишен от същия поради държането му без правно основание от ответника, има право на обезщетение по реда на субсидиарния иск по чл.59 от ЗЗД, доколкото между тях не съществуват други правни обвързаности и няма друг иск, с който да се защити срещу неоснователно разместените имуществени блага. В случая между страните липсва договорна обвързаност за исковия период като ищецът не разполага с друг иск срещу ответника, с

който да уреди без основание разместените между тях имуществени блага като получи обезщетение за това, че за процесното време е бил лишен от ползването на двете помещения, които ответникът е ползвал без да го възмезди по какъвто и да било начин.

Възраженията на ответника, че е ползвал помещенията на правно основание, не се доказаха. Сключените от него договори за наем за пренаемане са непротивопоставими на ищеца след като ищецът е прекратил наемното си правоотношение с праводателя на ответника. Плащанията, сторени от ответника на „Транслогистика“ ООД, също са непротивопоставими на ищеца, след като такива се явяват и правоотношенията, по които са направени. Ответникът може да твърди и да доказва, че е плащал на всяко едно трето за процеса лице, но след като това плащане е непротивопоставимо на ищец, то то не води до обратния извод, а именно, че не се е обогатил, защото не е платил на този, на когото трябва – по аргумент от чл. 75 от ЗЗД не всяко плащане води до освобождаване от дълг и отговорност като този, който плаща зле, плаща два пъти.

Съгласно т.11 от Постановление № 1 от 28.05.1979г. на Пленума на ВС, възможността на ищеца да се защити с иск на известно основание срещу друго лице /в случая бившия наемател „Транслогистика“ ООД/ не го лишава от правото да иска от неоснователно обогатилия се връщане на полученото от него до размера на обедняването си. Тази възможност на неоснователно обеднелия не може да означава, че обогатилият се е освободил от своето задължения. За това възможността едно лице да защити своето право с определен иск спрямо други лица не отнема възможността му да се защити с иска по чл.59 ал.2 от ЗЗД спрямо трети лица, по отношение на които няма друг иск, ако те са се обогатили. Държането и ползването на собствения на ищеца имот от ответника без да му заплаща за това наем представлява обогатяване. Плащане на друго лице е непротивопоставимо на ищеца и не може да го възмезди.

Възраженията на ответника, че е добросъвестен, понеже не знаел за отношенията между ищеца и „Транслогистика“ ООД, се опровергаха от връченото му на 30.11.2020г. уведомление от синдика, въпреки което ответникът е продължил да плаща и да сключва нови договори за наем с „Транслогистика“ ООД. Трудно може да се даде вяра, че ползватели на имот на дружество, обявено в несъстоятелност, в който синдикът иска да получи обратно държането и ги уведомява за прекратени отношения с наметеля на целия имот, не са узнали за това прекратяване, респективно че са добросъвестни.

Размерът на дължимото обезщетение на ищеца като неползващ собственик се доказва от оценъчната експертиза.

При този изход на делото на ищеца ще се присъдят разходите по депозит на вещото лице от 500лв. Ответникът дължи на съда ДТ за иска в размер на 1286.56 лв.

Мотивиран от изложеното съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ДЕКА – ТРЕЙД“ ООД ЕИК 126047182 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ № 170, да плати на „ВИОВЕС“ ЕООД в несъстоятелност ЕИК 200447380 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Победа“ № 21А, ет.3, ап.15, действащ чрез постоянния синдик А. Н. Н. със служебен адрес ****, обезщетение от 32 164лв. за това, че се е обогатил за сметка на ищеца като е ползвал в периода от 01.12.2020г. до 30.09.2022г., общо 22 месеца, без основание негови недвижими имоти – помещение с инвентарен номер 1030103 с площ от 298 кв.м., и помещения с инвентарен номер 1040108 и 1040109, с обща площ от 50 кв.м., от промишлена сграда с идентификатор 56784.503.4.1 със застроена площ от 2997 кв.м., на един етаж, изградена в поземлен имот с идентификатор 56784.503.4 по КК и КР на гр.Пловдив, одобрени със Заповед № РД – 18 – 48/03.06.2009г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр. Пловдив, район С., п.к. 4000, ****, с площ от 23 619 кв.м., урбанизирана територия, ведно със законна лихва от сезиране на съда на 04.11.2022г. до плащане на сумата и направените по делото разноски от 500лв.

ОСЪЖДА „ДЕКА – ТРЕЙД“ ООД ЕИК 126047182 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ № 170, да плати на ПОС държавна такса от 1286.56 лв.

Решението е постановено при участието на „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД ЕИК 205303156 със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ****, като трето – лице помагач на ответника „ДЕКА – ТРЕЙД“ ООД ЕИК 126047182.

Решението може да бъде обжалвано пред Апелативен съд гр. Пловдив с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Пловдив: _____