

# РЕШЕНИЕ

№ 369

гр. Пловдив, 04.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XVIII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Александър Л. Стойчев

при участието на секретаря Милена Анг. Левашка Августинова като разгледа докладваното от Александър Л. Стойчев Търговско дело № 20225300900622 по описа за 2022 година

Производство с правно основание чл.59 от ЗЗД

Предявен е иск от „ВИОВЕС“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК 200447380, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Победа“ № 21А, ет.3, ап.15, представлявано от синдика А. Н. Н., против „ДИЗЕЛОР“ ЕООД, ЕИК: 130568248, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Дружба, бул. „Амстердам“ № 4, представлявано от управителя С. В. А., с който се желае да се заплати от ответника сумата от 46 074 лв., представляваща обезщетение за ползване без основание за периода от 01.01.2021 г. до 30.09.2022 г. на следния недвижим имот, собственост на ищеца, а именно: СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.7 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.8 със застроена площ 11 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.9 със застроена площ 27 кв.м., брой етажи – 1, предназначение сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.10 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия и 1600 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.503.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед № РД18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно

изменение – няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район \*\*\*\*, с площ 23 619 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221, кв. 12 по плана на квартал „Т. Каблешков“, парцел I-221, съсед: 56784.503.2, 56784.503.12, 56784.503.11, 56784.503.10, 56784.503.5, 56784.503.3, върху който са изградени изброените четири сгради, всичко това представляващо един обособен обект с предназначение бензиностанция, ведно със законната лихва върху сумата 46 074лв., от датата на предявяване на иска до окончателното плащане на главницата.

Ищецът твърди в исковата молба, че ответникът ползва без основание собствен на ищцовото дружество имот, който недвижим имот е част от масата на несъстоятелността на „ВИОВЕС“ ЕООД, тъй като е придобит с Нотариален акт за покупко-продажба № 113, том II, рег. № 1811, дело № 308 от 2019 г., с който продавачът „ТРАНСЕКСПРЕС“ ЕООД е продал на ищеца материални активи, част от които са процесните вещи. Продавачът по тази сделка е сключил договор за наем на 10.10.2018 г. с „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД, като наемател, което е третото лице помагач в настоящия процес. Третото лице от своя страна е преотдало по договор за наем процесните вещи на настоящия ответник „ДИЗЕЛОР“ ЕООД. Ищецът е изпратил предизвестие на „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД на 29.10.2020 г. за прекратяване на договора за наем. В дадения 15-дневен срок в предизвестиято страните не са се споразумели за актуализиране цената на наема, поради което и ищецът счита, че договорът е прекратен и е отпаднало правното основание на ответника да държи и ползва имота на ищцовото дружество.

На основание чл. 234, ал. 2 от ЗЗД се твърди, че ответникът не може да има повече права от наемателя, който е преотдал под наем недвижимите имоти и с прекратяването на договора за наем по първоначалния договор с „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД отпада и основанието да се държи имотът и от „ДИЗЕЛОР“ ЕООД. Ищецът твърди, че считано от 13.11.2020 г. ответникът държи без основание имота, поради което и се претендира обезщетение в настоящия процес, изчислено в размер на средния пазарен наем.

Ответникът изцяло оспорва иска.

Съдът, като разгледа постъпилата искова молба и като съобрази

становището на ответника и събраните доказателства намери за установено следното:

От събраните по делото писмени доказателства се установява се, 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 \*\*\*\*, представляващ имот с площ от 23 619 кв.м., ведно с всички сгради и постройки, попадащи в границите на имота, между които и процесния обект-СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.7 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.8 със застроена площ 11 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.9 със застроена площ 27 кв.м., брой етажи – 1 , предназначение сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.10 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия и 1600 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.503.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед № РД18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение – няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район \*\*\*\*, с площ 23 619 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221, кв. 12 по плана на квартал „Т. Каблешков", парцел I-221, съседи: 56784.503.2, 56784.503.12, 56784.503.11, 56784.503.10, 56784.503.5, 56784.503.3, върху който са изградени изброените четири сгради, всичко това представляващо един обособен обект с предназначение бензиностанция.

Преди продажбата на имота 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. По този повод е представен по делото договор за наем сключен между ТРАНСЛОГИСНИКА ООД и ДИЗЕЛОР ЕООД от съдържанието на който е видно, че наемателят е преотдал на ответника предмета на иска, а именно част от общия имот по нотариален акт № 113.

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 вноски, 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 държанието 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.

По делото съдът намира за установено съобразно представения нотариален акт, че ищецът е собственик на процесните недвижими имоти. 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 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.

Важен правно релевантен факт, част от фактическия състав по чл.59 от ЗЗД е дали ответникът е ползвал имота през процесния период. Еднозначно становище от страна на ДИЗЕЛОР ЕООД в тази посока в процеса липсва, като защитата на ответника се е изчерпала с възражение по допустимостта на иска. Относно фактите от фактическия състав по чл.59 от ЗЗД ответникът не е взел становище. Т.е. на твърдението на ищеца, че ДИЗЕЛОР ЕООД е ползвало вещите няма изрично оспорване с твърдения, че не се ползва от ЮЛ или че се ползва от друг субект на правото. Ищецът е проявил процесуална пасивност, като не е ангажирал никакви преки доказателства в тази посока. Въпреки това съдът намира, че събрание по делото доказателствен материал в своята съвкупност установява този правно релевантен факт. На първо място както се изясни ответникът не е оспорил изрично това обстоятелство. По важно доказателствено средство обаче е изслушаната по делото ССЕ. От нейното съдържание несъмнено се установява, че ответникът за процесния период е плащал наемните си вноски на ТРАНСЛОГИСТИКА ООД. Това обстоятелство, ведно с представения договор за наем между ответника и ТРАНСЛОГИСТИКА ООД несъмнено установяват обстоятелството, че наемодателят по тази облигационна връзка е изпълнил основното си задължение по чл.228 от ЗЗД.

На следващо място, съобразно представените по делото писмени доказателства следва да се приеме несъмнено, че договора за наем с ТРАНСЛОГИСТИКА ООД е прекратен от синдика.

От 14.11.2020г., след изтичане на 15-дневното предизвестие ТРАНСЛОГИСТИКА ООД вече следва да се счита, че не е наемател и като такъв няма право да държи и ползва имота на ищеца, включително процесните помещения, нито лично, нито чрез трети лица. 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 . 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 за това от връченото му уведомление от синдика.

Поради това от 14.11.2020г. ответникът като пренаемател ползва и държи имота му без правно основание. Въз основа на така изложеното съдът приема, че е налице фактическия състав по чл.59 от ЗЗД, а именно ДИЗЕЛОР ООД се е обогатило за сметка на ищеца, като обективния еквивалент на това правно положение следва да е средно пазарния наем за процесния период. По делото е прието заключение по назначена СЕ установяващо, че претендираната от ищеца сума е именно в размерите на средно пазарния наем на вещите. Обстоятелството, че ответникът е плащал на ТРАНСЛОГИСТИКА ООД не го освобождава от отговорност, тъй като изпълнението не е било в полза на кредитора. Още преди исковия период ДИЗЕЛОР ООД е било уведомено от синдика за прекратяване на договора за наем, като е било ясно от 30.11.2020г., че актуалното правно статукво е променено и ТРАНСЛОГИСТИКА ООД няма право да получава наем, а гражданските плодове от вещта се дължат на собственика.

С оглед на изложеното съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „ДИЗЕЛОР“ ЕООД, ЕИК: 130568248, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Дружба, бул. „Амстердам“ № 4, представлявано от управителя С. В. А. да заплати на „ВИОВЕС“ ЕООД – в

несъстоятелност, ЕИК 200447380, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Победа“ № 21А, ет.3, ап.15, представлявано от синдика А. Н. Н. на основание чл.59 от ЗЗД сумата от **46 074 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без основание за периода от 01.01.2021 г. до 30.09.2022 г. на следния недвижим имот, собственост на ищеца, а именно: СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.7 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.8 със застроена площ 11 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.9 със застроена площ 27 кв.м., брой етажи – 1, предназначение сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 56784.503.4.10 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – сграда за търговия и 1600 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.503.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед № РД18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение – няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район \*\*\*\*, с площ 23 619 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221, кв. 12 по плана на квартал „Т. Каблешков“, парцел I-221, съседи: 56784.503.2, 56784.503.12, 56784.503.11, 56784.503.10, 56784.503.5, 56784.503.3, върху който са изградени изброените четири сгради, всичко това представляващо един обособен обект с предназначение бензиностанция, ведно със законната лихва върху сумата 46 074лв., от датата на предявяване на иска до окончателното плащане на главницата.

**ОСЪЖДА** „ДИЗЕЛОР“ ЕООД, ЕИК: 130568248, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Дружба, бул. „Амстердам“ № 4, представлявано от управителя С. В. А. да заплати на „ВИОВЕС“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК 200447380, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Победа“ № 21А, ет.3, ап.15 сумата от 900 лева направени деловодни разноски.

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: \_\_\_\_\_

