

# РЕШЕНИЕ

№ 158

гр. Пловдив, 02.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Александър Л. Стойчев

при участието на секретаря Цветелина П. Бакалова  
като разгледа докладваното от Александър Л. Стойчев Търговско дело № 20235300900630 по описа за 2023 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 „ЕКСЕЛ САЙНС“ ЕООД, ЕИК: 200705440, с който се желае да се заплати от ответника сумата от 28 463. 40 лв., представляваща обезщетение за ползване без основание за периода от 01.01.2021 г. до 31.09.2022 г. на следния недвижим имот, собственост на ищеца, а именно: 190 кв.м. от СГРАДА с идентификатор 56784.503.4 със застроена площ от 453 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – промишлена сграда изградена в 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, с адрес на поземления имот: \*\*\*\*9, 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 \*\*\*\*, ведно със законната лихва, 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 от 24.11.2020г. процесния имот на настоящия ответник „ЕКСЕЛ САЙНС“ 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 основаниято да се държи имотът и от „ЕКСЕЛ САЙНС“ 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 „ЕКСЕЛ САЙНС“ ЕООД изцяло оспорва иска.

Третото лице помагач „ТРАНСЛОГИСТИКА“ ООД не взема становище по 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 \*\*\*\*, 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. 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 от 24.11.2020г. сключен между ТРАНСЛОГИСНИКА ООД и ЕКСЕЛ САЙНС 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 предизвестието за преуреждане на отношенията чрез актуализиране на наемната вноска, в противен случай с изтичане на този срок прекратява договора. Предизвестието е връчено на управителя на наемателя Тонев 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 \*\*\*\*, 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.

По този повод по делото е разпитан свидетеля Д.Т., който в своите показания, които съдът изцяло кредитира, установява, че ответникът е ползвал имота предмет на предявения иск през процесния период. Освен това от изслушаната по делото ССЕ се изяснява, 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 24.11.2020г. на ответника като пренаемател. 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 ответното дружество 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. С оглед на изложеното съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „ЕКСЕЛ САЙНС“ ЕООД, ЕИК: 200705440, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. В. Априлов № 139 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 28 463. 40 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:, 190 кв.м. от СГРАДА с идентификатор 56784.503.4 със застроена площ от 453 кв.м., брой етажи – 1, предназначение – промишлена сграда изградена в 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, с адрес на поземления имот: \*\*\*\*9, 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 \*\*\*\*, ведно със законната лихва върху главницата начиная от датата на предявяване на иска до окончателното плащане .

**ОСЪЖДА** „ЕКСЕЛ САЙНС“ ЕООД, ЕИК: 200705440, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. В. Априлов № 139 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 450 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: \_\_\_\_\_