

РЕШЕНИЕ

№ 110

гр. София, 25.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, III ПЪРВОИНСТАНЦИОНЕН
ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на единадесети октомври
през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги Д. Чолаков

при участието на секретаря Юлиана Д. Божилова
като разгледа докладваното от Георги Д. Чолаков Търговско дело №
20201800900066 по описа за 2020 година

„А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК е предявил срещу „С.“ ООД, ЕИК обективно
съединени иски с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД –

1. за заплащане на сумата от 46 939.92 лева – левовата равностойност на 24 000 евро,
представляваща невъзстановен банков депозит по прекратен договор за наем от 28.11.2013
год., сключен между страните, ведно със законната лихва върху сумата, считано от
предявяване на иска, 11.05.2020 год., до окончателното ѝ изплащане и

2. за заплащане на сумата от 50 лева, представляваща лихва върху сумата на
депозита, начислена за периода от 28.11.2013 год. до 04.09.2019 год.

Претендират се и направените по делото.

Ищецът твърди, че на 28.11.2013 год. между „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност и „С.“
ООД бил сключен договор за наем, вписан в Служба по вписванията към РС – И., по силата
на който „С.“ ООД предоставил на „А.Б.“ ЕООД за временно ползване срещу плащане на
наемна цена недвижим имот, находящ се в землището на гр. И., ЕКАТТЕ 32901, община
Ихтиман, Софийска област, представляващ поземлен имот с площ от 10.294 дка, с начин на
трайно ползване: производствен терен, местност „Милчово дере“, съставляващ имот №
063013 по плана за земеразделяне на същото землище, ведно с построената в имота
текстилна /шивашка/ фабрика с подобекти, подробно описани в договора. За ползването на
имота „А.Б.“ ЕООД се задължил да плаща на наемодателя месечни наемни вноски в размер
на 12 000 евро, както и ДДС върху тази сума, дължим отделно. В изпълнение на т.9.7 от
договора наемателят платил на наемодателя депозит в размер, равен на наема за два месеца

без ДДС, т.е. сумата от 24 000 евро. Съгласно условията на договора депозитът се съхранявал по банкова сметка на наемодателя, като натрупаната лихва върху сумата на депозита не се плащала на наемателя, а увеличавала размера на депозита. Сумата на депозита и натрупаната върху нея лихва за периода на действие на договора следвало да бъдат върнати на наемателя при изтичане срока на договора или при предсрочното му прекратяване, ако всички разходи, дължими от наемателя, и/или щети, причинени от него, са платени или удържани, както и ако наемодателят няма искове за компенсиране съгласно договора. Договорът бил сключен първоначално за период от 3 години. С анекс от 28.09.2016 год., също вписан в Служба по вписванията при РС – И., срокът на договора бил продължен с още 3 години – до 30.11.2019 год.

Сочи се, че с решение № 50/08.04.2019 год., постановено по т.д.н. № 12/2019 год. на СОС, била обявена неплатежоспособността на „А.Б.“ ЕООД с начална дата 01.01.2019 год. и било открито производство по несъстоятелност на дружеството. С решение № 161/15.11.2019 год. по същото дело дружеството било обявено в несъстоятелност, постановено било прекратяване на дейността му, наложена била обща възбрана и заповед върху имуществото му, прекратени били правомощията на управителните му органи, било постановено започване на осребряване на имуществото, включено в масата на несъстоятелността и към фирмата на несъстоятелния търговец била прибавена добавката „в несъстоятелност“. След откриването на производството по несъстоятелност на „А.Б.“ ЕООД дружеството освободило работещите по трудово правоотношение работници и служители, а сключеният на 28.11.2013 год. договор за наем със „С.“ ООД бил прекратен. Имотът, предмет на наемното правоотношение, бил предаден на наемодателя на 04.09.2019 год. След прекратяването на договора за наем и освобождаването на наетия имот „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност многократно отправяло покани до „С.“ ООД да му бъде възстановен заплатения депозит, ведно с натрупаната върху същия лихва. До настоящия момент ответникът не бил изпълнил задълженията си по чл.9.8 от договора за наем.

Преписи от и.м. и приложенията към нея са връчени на ответника с указанията по чл.367-370 от ГПК, като в срока по чл.367, ал.1 от ГПК същият е подал писмен отговор, с който е оспорил исковете по основание и размер, взел е становище по обстоятелствата, на които се основават и е направил възражения срещу тях.

С отговора ответникът сочи, че и към настоящия момент ищецът не е изпълнил задълженията си по договора за наем да заплаща месечните наеми в срок, поради което дължи на ответника следните суми:

1. 14 400 евро – неплатен наем за месец април 2019 год.;
2. 14 400 евро – неплатен наем за месец май 2019 год.;
3. 2 016 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец април 2019 год., който вместо на 10.04.2019 год. е платен 08.05.2019 год. с 28 дни забава;
4. 648 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец март 2019 год., който вместо на 11.03.2019 год. е платен на 20.03.2019 год. с 9 дни забава;

5. 1 656 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец февруари 2019 год., който вместо на 11.02.2019 год. е платен на 06.03.2019 год. с 23 дни забава;
6. 2 808 – лихва за забава на плащането на наема за месец януари 2019 год., който вместо на 10.01.2019 год. е платен на 18.02.2019 год. с 39 дни забава;
7. 720 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец декември 2018 год., който вместо на 10.12.2018 год. е платен на 20.12.2018 год. с 10 дни забава;
8. 576 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец ноември 2018 год., който вместо на 12.11.2018 год. е платен на 20.11.2018 год. с 8 дни забава;
9. 144 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец октомври 2018 год., който вместо на 10.10.2018 год. е платен на 12.10.2018 год. с 2 дни забава;
10. 720 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец септември 2018 год., който вместо на 10.09.2018 год. е платен на 20.09.2018 год. с 10 дни забава;
11. 936 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец август 2018 год., който вместо на 10.08.2018 год. е платен на 23.08.2018 год. с 13 дни забава;
12. 648 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец юли 2018 год., който вместо на 10.07.2018 год. е платен на 19.07.2018 год. с 9 дни забава;
13. 288 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец юни 2018 год., който вместо на 11.06.2018 год. е платен на 15.06.2018 год. с 4 дни забава;
14. 72 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец април 2018 год., който вместо на 10.04.2018 год. е платен на 11.04.2018 год. с 1 ден забава;
15. 144 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец март 2018 год., който вместо на 12.03.2018 год. е платен на 14.03.2018 год. с 2 дни забава;
16. 1 080 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец февруари 2018 год., който вместо на 12.02.2018 год. е платен на 27.02.2018 год. с 15 дни забава;
17. 504 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец януари 2018 год., който вместо на 10.01.2018 год. е платен на 17.01.2018 год. с 7 дни забава;
18. 792 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец ноември 2017 год., който вместо на 10.11.2017 год. е платен на 21.11.2017 год. с 11 дни забава;
19. 216 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец октомври 2017 год., който вместо на 10.10.2017 год. е платен на 13.10.2017 год. с 3 дни забава;
20. 216 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец септември 2017 год., който вместо на 11.09.2017 год. е платен на 14.09.2017 год. с 3 дни забава;
21. 432 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец август 2017 год., който вместо на 10.08.2017 год. е платен на 16.08.2017 год. с 6 дни забава;
22. 504 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец юли 2017 год., който вместо на 10.07.2017 год. е платен на 17.07.2017 год. със 7 дни забава;
23. 144 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец май 2017 год., който

вместо на 10.05.2017 год. е платен на 12.05.2017 год. с 2 дни забава;

24. 144 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец април 2017 год., който вместо на 10.04.2017 год. е платен на 12.04.2017 год. с 2 дни забава;

25. 216 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец февруари 2017 год., който вместо на 10.02.2017 год. е платен на 13.02.2017 год. с 3 дни забава;

26. 144 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец юли 2016 год., който вместо на 11.07.2016 год. е платен на 13.07.2016 год. с 2 дни забава и

27. 288 евро – лихва за забава на плащането на наема за месец юни 2016 год., който вместо на 10.06.2016 год. е платен на 14.06.2016 год. с 4 дни забава.

Твърди се, че описаните горе дължими от ищеца на ответника наеми и лихви за забава са включени в списъка на приетите от синдика предявени вземания към „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност, съставен на 31.05.2019 год. на основание чл.686, ал.1, т.1 от ТЗ и обявен в ТРРЮЛНЦ, като възлизат общо на 85 055.13 лева. Твърди се, че приетото вземане на ответника срещу ищеца е и единственото вземане по списъците с предявени и приети вземания, което е прието като обезпечено, а обезпечението е именно претендираният от ищеца депозит по договора за наем, посочен като „Депозит в размер на 24 000 евро“.

Сочи се, че съгласно т.9.8. от договора за наем депозитът се връща ако всички разходи, дължими от наемателя са платени, поради който същият към настоящия момент не подлежи на връщане.

С отговора ответникът е направил възражение за прихващане между сумите, претендирани с исковата молба и насрещно дължимите от „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност на „С.“ ООД суми в общ размер на 85 055.13 лева, съставляващи неплатените от ищеца наеми и лихви за забава върху платени със закъснение наеми по процесния договор, включени в списъка на синдика по чл.686, ал.1, т.1 от ТЗ.

С отговора се оспорва и дължимостта на претендираната с и.м. лихва върху депозита по т.9.8 от договора.

Препис от отговора на исковата молба е връчен на ищеца с указанията по чл.372 от ГПК, като в срока по чл.372, ал.1 от ГПК същият чрез пълномощника си е депозирал допълнителна искова молба, с която е пояснил и допълнил първоначалната.

С ДИМ се признава обстоятелството, че ответникът е кредитор на ищеца в производството по несъстоятелност с приети обезпечени вземания в размер на 85 055.13 лева, но се сочи, че възражението за прихващане, направено с отговора, е неоснователно по две съображения –

- същото не е отправено до синдика на несъстоятелното дружество съгл. чл.645, ал.2 от ТЗ и

- не е налице годно за прихващане вземане над сумата от 5 914.43 лева – част от общо приетото вземане на „С.“ ООД, за което е изготвена на осн. чл.721, ал.1 от ТЗ сметка за разпределение за налични парични средства в масата на несъстоятелността, одобрена от

съда с определение № 260070 от 30.03.2022 год., вписано в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20220331105552.

Сочи се, че може да се извършва прихващане между насрещни права на длъжника и кредитор на несъстоятелността, но при следните условия по чл.645, ал.3 от ТЗ – преди датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност двете задължения да са съществували и да са били насрещни и еднородни, а вземането на кредитора да е било изискуемо. Ако вземането на кредитора е станало изискуемо по време на производството по несъстоятелност или в резултат на решението за обявяване в несъстоятелност, както и ако еднородността на двете задължения е настъпила в резултат на това решение, кредиторът може да извърши прихващане едва след настъпване на изискуемостта, съответно еднородността. Поради тази причина се сочи, че такова годно за прихващане вземане е само вземането за частта му, включено в сметката за разпределение.

Препис от ДИМ е връчен на ответника с указанията по чл.373 от ГПК, като в срока по чл.373, ал.1 от ГПК същият е депозирал допълнителен отговор, с който е отговорил на допълнителната искова молба.

С допълнителния отговор се сочи, че направеното възражение за прихващане е отправено до ищеца, чийто процесуален представител е упълномощен от синдика, поради което следва да се приеме, че същото, съдържащо се в отговора на исковата молба, се счита отправено до синдика. Алтернативно се сочи, че синдикът също е уведомен за горното по електронна поща, за което се представя писмено доказателство.

Ответникът не претендира разноски по делото.

Софийски окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства и ги обсъди във връзка с доводите на страните, приема за установено следното :

Видно от представения с исковата молба договор за наем, сключен на 28.11.2013 год. между „С.“ ООД, ЕИК, наемодател и „А.Б.“ ЕООД, ЕИК, наемател, със същия ответникът отдал под наем на ищеца поземлен имот с площ от 10.294 дка, находящ се в землището на гр. Ихтиман, ЕКАТТЕ 32901, община Ихтиман, Софийска област, местност „Милчово дере“, съставляващ имот № 063013 по плана за земеразделяне на същото землище, ведно с построената в имота текстилна фабрика с подобекти, описани в договора. За ползването на имота „А.Б.“ ЕООД се задължил да плаща на наемодателя месечни наемни вноски в размер на 12 000 евро, както и ДДС върху тази сума, дължим отделно. С т.9.7 от договора наемателят се задължил да заплати на наемодателя депозит в размер, равен на наема за два месеца без ДДС, т.е. сумата от 24 000 евро с цел обезпечаване на своевременното плащане на дължимите месечни наемни вноски. С т.9.8 било договорено депозитът да се съхранява по банкова сметка на наемодателя, като натрупаната лихва върху сумата на депозита да не се плаща на наемателя, а да увеличава размера на депозита. Сумата на депозита и натрупаната върху нея лихва за периода на действие на договора следвало да бъдат върнати на наемателя при изтичане срока на договора или при предсрочното му прекратяване, ако

всички разходи, дължими от наемателя, и/или щети, причинени от него, са платени или удържани, както и ако наемодателят няма искове за компенсиране съгласно договора.

Договорът бил сключен първоначално за период от 3 години, като с анекс от 28.09.2016 год. срокът му бил продължен до 30.11.2019 год.

Между страните не се спори, като се установява и от заключението по назначената съдебно-счетоводна експертиза, че депозитът по т.9.8 от договора бил внесен от наемателя по сметка на наемодателя на 11.12.2013 год.

Видно от служебно извършена на осн. чл.23, ал.6 от ЗТРРЮЛНЦ справка в ТРРЮЛНЦ по партията на ищеца, с решение № 50/08.04.2019 год., постановено по т.д.н. № 12/2019 год. на СОС, е обявена неплатежоспособността на „А.Б.“ ЕООД с начална дата 01.01.2019 год. и е открито производство по несъстоятелност на дружеството, а с решение № 161/15.11.2019 год. по същото дело дружеството е обявено в несъстоятелност, постановено е прекратяване на дейността му, наложена е обща възбрана и заповед върху имуществото му, прекратени са правомощията на управителните му органи и е постановено започване на осребряване на имуществото, включено в масата на несъстоятелността.

Между страните не се спори, че след откриването на производството по несъстоятелност на „А.Б.“ ЕООД сключеният на 28.11.2013 год. договор за наем със „С.“ ООД бил прекратен, като наетият имот бил върнат на наемодателя на 04.09.2019 год., удостоверено с приемо-предавателен протокол, приложен с и.м.

Между страните не се спори, като изрично се признава в о.с.з. на 11.10.2022 год. от пълномощника на ищеца, че вземанията на ответника, сочени в отговора на исковата молба, съставляващи неплатени по договора за наем две наемни вноски за месец април и месец май 2019 год. и лихви за забава върху просрочени наемни вноски, дължими за месец юни 2016 год. – месец април 2019 год., предявени от наемодателя и приети от синдика в производството по несъстоятелност, са дължими, доколкото до настоящия момент сумите не са платени от ищеца. Спори се единствено каква част от сумите са изискуеми – с оглед наведеното от пълномощника на ищеца с ДИМ възражение, че годно за прихващане, т.е. изискуемо е само вземането в частта му, включено в сметката за разпределение, изготвена в производството по несъстоятелност.

При така установената фактическа обстановка съдът стигна до следните правни изводи :

Предявените искове с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД са неоснователни и следва да се отхвърлят.

Видно от цитираните по-горе две договорни разпоредби на договора за наем – тези на т.9.7 и т.9.8, внесеният от наемателя депозит в размер, равен на наема за два месеца без ДДС, т.е. сумата от 24 000 евро, с цел обезпечаване на своевременното плащане на дължимите месечни наемни вноски, ведно с натрупаната лихва върху сумата на депозита, е подлежал на връщане на наемателя при следните кумулативно дадени предпоставки –

- при изтичане срока на договора или при предсрочното му прекратяване;
- ако всички разходи, дължими от наемателя, и/или щети, причинени от него, са платени или удържани и
- ако наемодателят няма искове за компенсиране съгласно договора.

В настоящия случай между страните е безспорно, че договорът за наем е прекратен, но по същия наемателят дължи суми за неплатен наем и мораторни лихви за неплатени в срок наемни вноски, поради което втората от горните предпоставки не е налице. До заплащане на всички дължими на наемодателя суми по договора същият не дължи връщане нито на депозита по т.9.7, нито на лихвата по същия.

С оглед изхода на делото ищецът, освободен на осн. чл.620, ал.5 от ТЗ от предварително внасяне на ДТ по исковете, водени за попълване на масата на несъстоятелността, на осн. чл.649, ал.6 от ТЗ следва да се осъди заплати по сметка на Софийски окръжен съд дължимата ДТ от 1 927.60 лева върху отхвърления размер на исковете; ДТ върху вторият обективно съединен иск е в размер на 50 лева съгл. т.1 от Тарифа № 1 за ДТ, които се събират от съдилищата по ГПК.

Ответникът не е претендирал разноски по делото и такива не следва да му се присъждат на осн. чл.78, ал.3 от ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК срещу „С.“ ООД, ЕИК обективно съединени искове с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД –

1. за заплащане на сумата от 46 939.92 лева – левовата равностойност на 24 000 евро, представляваща невъзстановен банков депозит по прекратен договор за наем от 28.11.2013 год., сключен между страните, ведно със законната лихва върху сумата, считано от предявяване на иска, 11.05.2020 год., до окончателното ѝ изплащане и

2. за заплащане на сумата от 50 лева, представляваща лихва върху сумата на депозита, начислена за периода от 28.11.2013 год. до 04.09.2019 год.

ОСЪЖДА на осн. чл.649, ал.6 от ТЗ „А.Б.“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК да заплати по сметка на Софийски окръжен съд държавна такса в размер на **1 927.60 лева** /хиляда деветстотин двадесет и седем лв. и шестдесет ст./.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски окръжен съд: _____