

РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. С, 04.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, III ПЪРВОИНСТАНЦИОНЕН
ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи
декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Георги Д. Чолаков

при участието на секретаря Даниела Бл. Ангелова
като разгледа докладваното от Георги Д. Чолаков Търговско дело №
20211800900152 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Глава XXV от ГПК.

„К.“ ЕАД, ЕИК . е предявил срещу „Б“ ЕООД, ЕИК . иск с правно основание чл.233, ал.1, изр.1-во от ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК – за предаване на държането на следните недвижими имоти, предмет на развален договор за наем от 08.07.2009 год., сключен между страните, изменен и допълнен с допълнителни споразумения от 01.01.2015 год. и 31.12.2017 год., формиращи Логистичен център „У“, а именно :

- поземлен имот с идентификатор 49388.101.18 съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-571/16.08.2018 год. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота в област С, община Е, с.М, местността „Червиляк“, начин на трайно ползване: за складова база, с площ от 18 707 кв.м., ведно с изградени в него :

- сграда с идентификатор 49388.101.18.1 с функционално предназначение сграда за търговия, брой етажи 1, застроена площ 6 698 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.2, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 1 366 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.3, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 252 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.4, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 287 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.5, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 153 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.6, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 18 кв.м.;
- сграда с идентификатор 49388.101.18.7, с функционално предназначение: сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 15 кв.м. и
- сграда с идентификатор 49388.101.18.8, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 168 кв.м.

Претендират се и направените по делото разноски.

Нарочна поправка на допуснатата с петитума на исковата молба фактическа грешка относно идентификатора на поземления имот – вместо грешно соченият 49338101.18 да се чете верния 49388.101.18, е допусната в о.с.з. на 09.11.2021 год.

С исковата молба се твърди, че на 08.07.2009 год. между „Б“ ЕООД, ЕИК ., към настоящия момент заличен търговец, чийто универсален правопреемник в резултат от извършено преобразуване чрез вливане е „К.“ ЕАД, ЕИК ., в качеството му на наемодател, от една страна, и „Б“ ЕООД, ЕИК . /с предходно наименование „У“ ЕООД/, в качеството му наемател, от друга страна, е сключен договор за наем, съгласно който наемодателят се е задължил да придобие собствеността върху поземлен имот, находящ се в с. М, община Е, с номер 101004, с площ от около 19.003 кв.м., който имот е идентичен с поземлен имот с идентификатор 49388.101.18 съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-571/16.08.2018 год. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота в област С, община Е, с. М, местността „Червиляк“, начин на трайно ползване: за складова база, с площ от 18 707 кв.м., както и да построи върху терена логистичен обект за нуждите на наемателя, който да се състои от складове, офиси, сервизни помещения, технически стаи, сграда за охрана, зона за натоварване, инфраструктурна и зелена зона, и да предостави поземления имот, заедно с изграждения върху него логистичен център за временно и възмездно ползване на наемателя.

Твърди се, че съгласно чл. 3.1. срокът на договора за наем е бил 10 години, считано от датата на подписване на предварителния доклад за приемането на имота.

Твърди се, че наемната цена била уговорена между страните в чл.4 от договора за наем, според който годишната наемна цена за логистичния център е в размер на 516 000 евро без ДДС, като наемателят се задължава да заплаща годишния наем по банковата сметка на наемодателя авансово всеки месец на 12 равни месечни вноски, всяка в размер на 43 000 евро. Предвидено било, че наемната цена подлежи на ежегодна корекция, което е обвързано със здравния индекс, публикуван ежемесечно в Държавния вестник на Б, като е посочена и формулата, по която ще се изчислява коригираната наемна цена, където новият индекс е този, валиден за месеца, предхождащ съответната година от датата на влизане в сила на договора, а основаният индекс е този за месеца, предхождащ датата на влизане в сила на настоящия договор. Договорено било, че наемодателят ще уведомява наемателя за корекциите, като посочва използвания индекс и изчислението на новия коригиран наем /чл.5 от договора за наем/.

Твърди се, че с чл.6 от договора „Б“ ЕООД се е задължил да предостави на наемодателя депозит под формата на банкова гаранция в размер на три месечни наемни вноски в размер на 129 000 евро с цел да обезпечи точното изпълнение на задълженията си по договора, включително на задължението си за плащане на наемната цена.

Твърди се, че наемодателят е изпълнил добросъвестно задълженията си по придобиването на поземления имот, изграждане и въвеждане в експлоатация на обекта, формиращ логистичния център, като го е предал за временно и възмездно ползване на наемателя въз основа на подписания между тях договор за наем от 08.07.2009 год. Твърди се, че горното обстоятелство се установява от разпоредбата на чл.2 от подписаното между страните допълнително споразумение от 01.01.2015 год., в която се сочи, че предварителният доклад за приемане на имота е подписан на 01.03.2011 год., от която дата наемният договор е влязъл в сила между страните.

Сочи се, че в преамбюла на допълнителното споразумение се съдържа изрично изявление на страните, че наемодателят е извършил подобрения в имота съгласно инструкциите на наемателя, изразяващи се в: 1/ изграждане на допълнителна амонячна инсталация в съществуващия склад, която включва амонячна инсталация – нов компресор, нов приемател, нов изпарител и 6 броя устройства за въздушно охлаждане, тръби и изолация от техническо помещение до околна зала; нови кабелни линии от трафопоста до стаята за електричество, строителни разходи за допълнителна стоманена конструкция за изпарител и охлаждащи устройства; 2/ изграждане на допълнителна вътрешна разделителна стена; 3/ строителство на нов път за достъп, включително специфични допълнителни работи за сметка на наемателя, 4/ допълнителни временни паркоместа. Твърди се, че във връзка с подобренията с подписването на допълнителното споразумение страните са променили и размера на първоначално договорената годишна наемна цена, като считано от 01.01.2015 год. тя е в размер на 744 337.67 евро и се изплаща от наемателя по банковата сметка на наемодателя ежесечно на 12 равни месечни вноски, всяка в размер на 57 509.47 евро. Индексът, с който се коригира всяка година наемната цена и според допълнителното споразумение от 01.01.2015 год., е здравният индекс, публикуван в белгийския Държавен вестник. Според формулата, предвидена в допълнителното споразумение, новият индекс е този за месеца, предхождащ годишнината от датата на влизане в сила на договора за наем, а основният е този за месец юни 2014 год.

Твърди се, че по време на действието на наемното правоотношение наемателят е допускател системни неизпълнения на задълженията си за плащане на наемната цена. Соци се, че през 2017 год. „Б“ ЕООД е изпаднал в забава за плащанията на наемната цена за месеците юни, юли, ноември и декември 2017 год., чийто общ размер възлиза на 272 225.59 евро с ДДС, поради което на 31.12.2017 год. страните са сключили допълнително споразумение № 2 към договора за наем, с което са се договорили наемателят да заплати сумата от 117 160.36 евро с ДДС разсрочено по 10 000 евро месечно за периода от февруари 2018 год. до декември 2018 год., като вноската за декември 2018 год. ще бъде в размер на 17 160.36 евро, а остатъкът от сумата в размер на 155 065.23 евро с ДДС страните са се договорили да бъде

заплатена в срок до 31.01.2018 год. Страните са се договорили ако „Б“ ЕООД изпълни задължението си да заплати сумата от 155 065.36 евро с ДДС в уговорения срок, основната годишна наемна цена да се намали на 480 000 евро без ДДС, а размерът на дванадесетте равни месечни вноски да се намали на 40 000 евро, като корекцията на наемната цена, считано от 01.01.2018 год., ще се базира на Български хармонизиран индекс на потребителските цени, публикуван от Евростат на ежемесечна база съгл. чл.2 от допълнителното споразумение. Твърди се, че цитираната разпоредба обаче не е влязла в сила, тъй като наемателят не е изпълнил точно задълженията си за разсрочено плащане, поради което изчисляването на наема е продължило да се извършва съгласно уговореното в подписаното между страните допълнително споразумение от 01.01.2015 год.

Сочи се, че с подписването на допълнителното споразумение № 2 страните са продължили срока на договора за наем до 01.01.2028 год.

Твърди се, че дължимата наемна цена за 2020 год. съгласно уговорената индексация е била в размер общо на 503 685.46 евро без ДДС или 1 182 147.70 лева с включен ДДС.

Твърди се, че въпреки извършеното разсрочване на дължимите задължения с допълнителното споразумение № 2 и последващите опити от страна на „К.“ ЕАД за доброволно уреждане на финансовите отношения, наемателят „Б“ ЕООД е продължавал да допуска системни забавяния в плащането на дължимите суми. С писмо на наемодателя с изх. № 3540/21.04.2020 год., адресирано до наемателя и получена от последния на 22.04.2021 год., било посочено, че задълженията на последния по договора за наем към 16.04.2020 год. възлизат на 556 661.98 лева, като с писмото била отправена изрична покана до наемателя за заплащане на дължимите суми в 10-дневен срок, считано от получаване му. Точно и пълно изпълнение на задълженията за плащане на дължимата наемна цена от страна на наемодателя обаче не последвало, като последният е бил в неизпълнение да предостави на наемодателя и уговорения в чл.6 от договора за наем депозит под формата на банкова гаранция.

Сочи се, че в срока на действие на наемното правоотношение било извършено преобразуване на дружеството наемодател „Б“ ЕООД, ЕИК . /към настоящия момент заличен търговец/ чрез вливане в приемащото дружество „К.“ ЕАД, ЕИК ., което на основание чл.263и, ал.2 от ТЗ се явява универсален правопреемник на „Б“ ЕООД, включително и по отношение на правата и задълженията му на наемодател съгласно договора за наем от 08.07.2009 год. с „Б“ ЕООД.

Твърди се, че предвид факта, че „Б“ ЕООД системно не изпълнявал задълженията си по договора за наем, на 14.06.2021 год. „К.“ ЕАД е отправил до него предизвестие за разваляне на договора за наем по реда на чл.87, ал.1 от ЗЗД, с което му е предоставил едномесечен срок за заплащане на дължимите суми за главница, които към датата на изпращане на изявлението, 14.06.2021 год., възлизали на 1 259 963.27 лева, както и на дължимата лихва за забава и за предоставяне на депозита, предвиден в чл.6 от договора за наем. Наемодателят изрично уведомил наемателя, че при неизпълнение на задълженията в предоставения едномесечен срок договорът за наем се счита за развален и „Б“ ЕООД дължи

връщане на държането на имотите. Предизвестieto било изпратено до наемодателя чрез лицензирана куриерска компания с товарителница 61436172308 и получено от „Б“ ЕООД на 16.06.2021 год. Предоставеният от наемодателя едномесечен срок за изпълнение на задълженията изтекъл на 16.07.2021 год., но плащане от страна на наемателя в дадения срок не било извършено и не бил предоставен и депозита по чл. 6 от наемния договор. Сочи се, че поради горното договорът за наем от 08.07.2009 год. бил прекратен, считано от 16.07.2021 год., чрез неговото разваляне от наемодателя по реда на чл.87, ал.1 от ЗЗД поради неизпълнение на основаните задължения на наемателя по договора – плащане на наемна цена и предоставяне на депозит.

Сочи се, че с прекратяването на наемното правоотношение на 16.07.2021 год. за „Б“ ЕООД е възникнало задължение да върне на основание чл.233, ал.1, изр.1-во от ЗЗД на наемодателя „К.“ ЕАД държането на логистичния център, предмет на сключения между страните договор за наем. Твърди се, че наемателят обаче изрично отказал да освободи наетия обект и да върне държането на наемодателя, което било обективизирано в писмо на „Б“ ЕООД, получено от ищеца на 16.06.2021 год.. Твърди се, че към датата на депозиране на исковата молба „Б“ ЕООД не е освободил имота и продължава да го държи без основание.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба с който е оспорил предявения иск като недопустим и неоснователен, взел е становище по обстоятелствата, на които се основава и е направил възражения срещу тях.

С отговора се сочи, че от представените с исковата молба писмени доказателства не се установява, че между страните съществува наемно правоотношение за посочените в петитума на исковата молба имоти, чието предаване се иска. Сочи се, че от разпоредбата на чл.1 на приложения към исковата молба договор за наем от 08.07.2009 год. се установява, че наемодателят „отдава под наем имот, построен върху терен с обща площ от 18 803 кв.м., който имот е обозначен в техническата спецификация за търга като сграда на нов център за дистрибуция за пресни храни“. От приложените към исковата молба доказателства обаче не може да се установи, че ищецът е изградил съгласуваните с наемателя помещения и дали именно същите са предмет на договора за наем. Твърди се, че от приложеното към исковата молба като доказателство споразумение от 01.01.2015 год. не може да се установи дали същото е действително подписаното от страните и дали обективира тяхната воля – споразумението е подписано в оригинал на английски език, с представен с и.м. превод на български език, за който се сочи, че не съответства на английския текст в пълнота.

Сочи се, че ищецът не установява с допълнителното споразумение от 01.01.2015 год., че процесният имот е предаден за временно и възмездно ползване на наемателя и второ, че не може да се установи, че ответникът не е отказал да върне процесните имоти, а е предложил дата за връщане 31.01.2022 год., поради което ответникът намира, че за ищеца не е налице правен интерес от предявяване на настоящия иск, тъй като не е налице отказ за предаване на имотите.

Сочи се, че ответникът в качеството си на наемател стопанисва складова база, нахождана се в град С, с. М, ул. „Подбалкански път, 4-ти км“, под наименование Логистичен

център „У“, като правата по договора за наем са придобити по силата на договор за прехвърляне на дружествени дялове от 17.07.2017 год., сключен между продавача „Г“ АД, чуждестранно юридическо лице, като едноличен собственик на дружествения капитал на „У“ ЕООД /понастоящем „Б“ ЕООД/, ЕИК . и приобретателя „М“ ООД, ЕИК . /сега „Б“ ООД/.

Сочи се, че твърденията на ищеца, че ответникът е в системно неизпълнение на задълженията си за заплащане на наемната цена, са неоснователни. Съгласно допълнително споразумение № 2/31.12.2017 год., подписано между „Б“ ЕООД /сега ищецът „К.“ ЕАД/ и „У“ ЕООД /сега ответникът „Б“ ЕООД/ страните са констатирани, че към датата на подписването на споразумението наемателят дължи на наемодателя заплащането на месечни наемни суми, както следва : за месец юни 2017 год. – 76 958.30 евро с ДДС; за месец юли 2017 год. – 78 106.93 евро с ДДС; за месец ноември 2017 год. – 39 053.43 евро с ДДС и за месец декември 2017 год. – 78 106.93 евро с ДДС, или наем в общ размер на 272 225.59 евро. Доколкото тези задължения са натрупани преди датата на придобиване на дружествените дялове – 17.07.2017 год., страните се споразумели тази сума да се заплати разсрочено, като за периода от м.02.2018 год. – м.12.2018 год. да се заплати сума в размер на 117 160.36 евро, а до 31.01.2018 год. да се заплати сума в размер на 155 065.23 евро. Сумата от 155 065.23 евро била изплатена изцяло и в срок от ответника на 25.01.2018 год. с два превода от 150.517.36 лева и 152 763.88 лева от сметка в „И“, поради което ответникът счита, че считано от 01.01.2018 год. е влязла в сила договорената е чл.2 от допълнителното споразумение наемна цена /настъпила е корекция/ в размер на 480 000 евро без ДДС на годишна база, съответно на 40 000 евро без ДДС на месечна база. Соци се, че първата корекция на намалената наемна цена е извършена на 01.01.2018 год. поради което неправилно ищецът сочи, че е налице неизпълнение на задълженията на наемателя за заплащане на дължимите суми съгласно цитираното по-горе споразумение. Соци се, че от допълнителното споразумение е видно, че е договорено корекцията на наемната цена, считано от 01.01.2018 год., да бъде базирана на Български хармонизиран индекс на потребителските цени „HISP“ публикуван от Евростат на ежемесечна база, поради което са неправилни и твърденията на ищеца, че наемната цена се актуализира със здравния индекс, публикуван ежемесечно в Държавния вестник на Б.

С отговора се сочи, че в чл.6.2 от договора за наем е договорено, че ако банковата гаранция по същия не бъде предоставена, наемодателят няма да сключи договора за наем, като се твърди, че банковата гаранция е предоставена към датата на сключване на договора за наем – 08.07.2009 год. Като аргумент в подкрепа на горното се сочи и че с разпоредбите на допълнителното споразумение № 2/31.12.2017 год. страните не са уговорили задължение за „Б“ ЕООД да предостави депозит под формата на банкова гаранция в размер на три месечни наемни вноски.

По отношение на твърденията в и.м., че наемателят системно не изпълнява задълженията си по договора за наем и поради това на 14.06.2021 год. ищецът е отправил писмено предизвестие чрез куриерска компания, съдържащо покана за плащане с изявление,

че при неплащане в предоставения едномесечен срок /до 15.07.2021 год./ ще счита договора за развален и наемателят дължи връщане на държането на имотите, се сочи, че ищецът е предоставил незначителен срок за освобождаване на процесния обект в противоречие с разпоредбите на договора и допълнителното споразумение № 2. С чл.3 от споразумението наемният срок е бил удължен до 01.01.2028 год., а съгласно разпоредбата на чл.3.2. от договора за наем след първоначалния десетгодишен период договорът може да бъде продължаван мълчаливо за последващи периоди от три години, като всяка от страните може да го прекрати след подновяването с едногодишно предизвестие. В договора обаче липсва договорна клауза за възможно безусловно едностранно предсрочно прекратяване по искане на която и да е от страните. Ответникът счита, че този ефект не може да настъпи преди да е изтекъл едногодишният срок за предизвестие за разваляне на договора съобразно разпоредбата на чл.3.2. от същия, поради което не е налице валидно прекратяване на договора за наем и понастоящем договорните отношения между страните са в сила.

Сочи се, че от друга страна, след като в и.м. се твърди, че договорът е едностранно развален, то не се дължи заплащане на наемна цена, а обезщетение за ползване, но към настоящия момент ищецът издава ежемесечно фактури с основание „наем“, които се заплащат от ответника, а ищецът не се противопоставя на начина на плащане, като горното се установява от фактури № 2983/08.07.2021 год., № 3023/09.08.2021 год., № 3043/07.09.2021 год. и № 3066/06.10.2021 год., които се представят с отговора. Соци се, че въпреки водените в периода от 21.04.2020 год. до 14.07.2021 год. между страните преговори за разсрочване на изплащането на падежилите, но частично незаплатени месечни наемни вноски и предложението на ответника да заплаща законната лихва върху наемната цена, ищецът е изпратил до ответника едномесечно предизвестие за прекратяване на договора за наем.

Ответникът също претендира направените по делото разноски.

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 и.м. договор от 08.07.2009 год., сключен между „Б“ ЕООД, ЕИК ., към настоящия момент заличен търговец, чийто универсален правопреемник в резултат от извършено преобразуване чрез вливане е ищецът „К.“ ЕАД, ЕИК ., в качеството му на наемодател, от една страна, и „У“ ЕООД, ЕИК . /след 12.07.2018 год. – с наименование „Б“ ЕООД, настоящият ответник/, наемател, със същият наемодателят се е задължил да придобие собствеността върху поземлен имот, находящ се в с. М, община Е, с номер 101004, с площ от около 19.003 кв.м., както и да построи върху терена логистичен обект за нуждите на наемателя, който да се състои от складове, офиси сервизни помещения, технически стаи, сграда за охрана, зона за натоварване, инфраструктурна и зелена зона и да предостави поземления имот, заедно с изградения върху него логистичен център, за временно и възмездно ползване на наемателя.

Поземленият имот с построените в него сгради, отдаден под наем с горния договор, формиращи заедно Логистичен център „У“, понастоящем е с идентификатор 49388.101.18

съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-571/16.08.2018 год. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота в област С, община Е, с.М, местността „Червиляк“, вид територия – урбанизирана, НТП – за складова база, с площ 18707 кв.м., стар номер 101018 – видно от извършена от съда проверка на <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>. Административният адрес на същия имот – с. М, ул. „Подбалкански път 4-ти километър“, Логистичен център „У“, е и адресът на управление на ответника „Б“ ЕООД, вписан като такъв по партидата му в ТРРЮЛНЦ на 26.05.2011 год. и понастоящем. Обстоятелството, че ответникът стопанисва складовата база, изграждаща логистичния център, предмет на договора за наем, се признава изрично от него с отговора на и.м. /л.126 от делото/, с който се сочи, че правата по договора за наем са придобити по силата на договор за прехвърляне на дружествени дялове от 17.07.2017 год., сключен между продавача „Г“ АД, чуждестранно юридическо лице, като едноличен собственик на дружествения капитал на „У“ ЕООД и приобретателя „М“ ООД, ЕИК . /сега „Б“ ООД/.

Срокът на договорът за наем е бил 10 години /чл.3.1/, а договорената годишна наемна цена – 516 000 евро без ДДС, платима авансово всеки месец на 12 равни месечни вноски, всяка в размер на 43 000 евро /чл.4.1/. С чл.5.1 страните договорили, че наемната цена подлежи на ежегодна корекция, обвързана със здравния индекс, публикуван ежемесечно в Държавния вестник на Б.

С чл.6.1. наемателят се е задължил да предостави на наемодателя депозит под формата на банкова гаранция в размер на три месечни наемни вноски в размер на 129 000 евро.

С допълнително споразумение от 01.01.2015 год. страните са констатирани, че първоначалният срок на договора за наем изтича на 01.01.2021 год., като може да бъде продължен за нов период от три години по взаимно съгласие на страните; променена била и първоначално договорената годишна наемна цена, като считано от 01.01.2015 год. същата е увеличена на 744 337.67 евро, платима ежемесечно на 12 равни месечни вноски, всяка в размер на 57 509.47 евро, коригирана със здравния индекс, публикуван в белгийския Държавен вестник.

С допълнително споразумение № 2/31.12.2017 год. страните са продължили срока на договора за наем до 01.01.2028 год.; приели са, че наемателят е изпаднал в забава за плащанията на наемната цена за месеците юни, юли, ноември и декември 2017 год., чийто общ размер възлиза на 272 225.59 евро с ДДС, поради което са договорили разсрочено плащане на горната сума, както следва : наемателят да заплати сумата от 117 160.36 евро с ДДС, разсрочено по 10 000 евро месечно за периода от февруари 2018 год. до декември 2018 год., като вноската за декември 2018 год. ще бъде в размер на 17 160.36 евро, а остатъкът от сумата в размер на 155 065.23 евро с ДДС да бъде заплатена в срок до 31.01.2018 год. Договорено било, ако наемателят плати сумата от 155 065.36 евро с ДДС в уговорения срок, основната годишна наемна цена да се намали на 480 000 евро без ДДС, а размерът на дванадесетте равни месечни вноски да се намали на 40 000 евро, като корекцията на наемната цена, считано от 01.01.2018 год., ще се базира на Български хармонизиран индекс

на потребителските цени, публикуван от Евростат на ежемесечна база съгл. чл.2 от допълнителното споразумение.

От заключението по назначената по искане на ответника съдебно-счетоводна експертиза, неоспорено от страните, се установява, че първата част от сумата по допълнително споразумение № 2/31.12.2017 год. – 155 065.23 евро с ДДС /303 281.22 лева с ДДС/, е била платена от наемателя /в по-висок размер – 303 281.24 лева/ на 25.01.2018 год. От същото заключение се установява, че по предоставени счетоводни данни от страните са констатирани извършени плащания от ответника, респ. получени плащания при ищеца по процесния договор за наем, анекс 1 и доп. споразумение 2 към него, за периода от 17.07.2017 год. до 02.08.2021 год. (датата на исковата молба), възлизащи на общо 4 215 968.22 лева. От представените в табличен вид плащания може да се изчисли, че плащанията само за наем и само за периода 01.01.2018 год. до 01.08.2021 год., включително и разсрочени забавени такива /без да се включва сумата от 303 281.24 лева, платена на 25.01.2018 год. в изпълнение на чл.1 от допълнителното споразумение № 2/, възлизат на 3 378 013.34 лева. ССЕ сочи, че не са й предоставени счетоводни данни, от които да се констатира, че уговорената в чл.6, ал.1 и ал.2 сума от 129 000 евро по процесния договор за наем – банкова гаранция, е било предоставена от наемателя.

Видно от представеното с и.м. предизвестие за разваляне на договора за наем по реда на чл.87, ал.1 от ЗЗД, със същото ищецът поканил ответника да му заплати в едномесечен срок забавените наемни вноски по договора, възлизащи на 1 259 963.27 лева, ведно с дължимата лихва за забава, както и да предостави депозита, предвиден в чл.6 от договора за наем. С предизвестieto е направено нарочно изявление, че при неизпълнение на задълженията в предоставения едномесечен срок договорът за наем ще се счита за развален и наемателят дължи връщане на държането на имотите. Предизвестieto е изпратено до наемодателя чрез лицензирана куриерска компания с товарителница 61436172308 и получено от „Б“ ЕООД на 16.06.2021 год.

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

Предявеният иск с правно основание чл.233, ал.1, изр.1-во от ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК е доказан по основание, поради което ответникът следва да се осъди да предаде на ищеца държането на процесните недвижими имоти, предмет на договора за наем от 08.07.2009 год., изменен и допълнен с допълнителни споразумения от 01.01.2015 год. и 31.12.2017 год.

От представените с исковата молба писмени доказателства, обсъдени горе, по несъмнен начин бе установено твърдяното от ищеца наемно правоотношение с предмет процесните недвижими имоти, формиращи Логистичен център „У“. Установено бе, че дължимата от наемателя наемна цена съгласно договора за наем от 08.07.2009 год. впоследствие е била коригирана под условие със сключеното между страните допълнително споразумение № 2/31.12.2017 год. към договора за наем, с което наемателят „Б“ ЕООД

изрично е потвърдил, че е в забава в плащането на наемни вноски за месеците юни, юли, ноември и декември 2017 год. в общ размер на 272 225.59 евро с ДДС. Със споразумението горното задължение е било разсрочено, като първата част от сумата – 155 065.23 евро с ДДС /303 281.22 лева с ДДС/, е следвало да бъде платена в срок до 31.01.2018 год.; при сбъдването на това условие страните са договорили месечната наемна цена, дължима след 01.01.2018 год., да се редуцира на 40 000 евро без ДДС /93 879.84 лева с ДДС/, а остатъкът от просрочените задължения в размер на 117 160.36 евро с ДДС да бъде разсрочен на месечни вноски, дължими за периода от м.02.2018 год. до м.12.2018 год. Договорено е така редуцираният месечен наем от 40 000 евро без ДДС /93 879.84 лева с ДДС/ след 01.07.2018 год. да бъде коригиран на база Български хармонизиран индекс на потребителските цени, публикуван от Евростат, като във всички случаи годишният наем, който ще се изчислява съобразно новоприетия индекс, за първата година не може да бъде по-нисък от 480 000 евро без ДДС, а за следващата година не може да бъде по-нисък от предхождащия го платен годишен наем /чл.2 от споразумението/.

От представеното с отговора на исковата молба извлечение от 25.01.2018 год. от банковата сметка на „У“ ЕООД в „И България“ АД и заключението по назначената по искане на ответника съдебно-счетоводна експертиза, неоспорено от страните и прието от съда като пълно, изчерпателно и обосновано, се установява, че първата част от сумата по допълнително споразумение № 2/31.12.2017 год. – 155 065.23 евро с ДДС /303 281.22 лева с ДДС/, е била платена от наемателя /в по-висок размер – 303 281.24 лева/ на 25.01.2018 год., с което автоматично новодоговорената наемна цена е била редуцирана на 40 000 евро без ДДС /93 879.84 лева с ДДС/, считано от 01.01.2018 год. Както бе посочено, независимо от бъдещата корекция на същата на база Български хармонизиран индекс на потребителските цени, публикуван от Евростат, наемната цена не е могла да бъде по-ниска от тази сума съгл. чл.2 от допълнителното споразумение № 2 към договора за наем.

От изложеното следва, че за периода от 01.01.2018 год. до 01.08.2021 год., общата дължима от ответника наемна цена е била в размер, не по-малък от 4 036 833.12 лева с ДДС – базовата месечна цена за 43 наемни вноски преди корекцията ѝ с горния индекс. Успоредно с горната сума наемателят е следвало да заплати за периода от м.02.2018 год. до м.12.2018 год. и втората част от разсрочените със споразумението 117 160.36 евро с ДДС /229 145.75 лева с ДДС/, поради което за периода от 01.01.2018 год. до 01.08.2021 год. дължимите от него суми по договора за наем, изменен и допълнен с допълнителното споразумение № 2, е бил в размер на 4 265 978.87 лева. От заключението по ССЕ обаче се установява, че за същия период общо заплатените суми, съставляващи наемни вноски, включително и разсрочени забавени такива /без да се включва сумата от 303 281.24 лева, платена на 25.01.2018 год. в изпълнение на чл.1 от допълнителното споразумение № 2/, възлизат на 3 378 013.34 лева, поради което към 01.01.2018 год. дължимите, но неплатени наемни вноски, са възлизали най-малко на 887 965.53 лева /преди коригирането им на база Български хармонизиран индекс на потребителските цени, публикуван от Евростат/.

На следващо място, както е посочено и в доклада по делото, с който е разпределена

доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти, ответникът е този, който е следвало да установи, че е изпълнил задължението си по чл.6.1 от договора за наем за предоставяне на банкова гаранция в размер на 129 000 евро, което не бе сторено; не бе установено такава гаранция да е била предоставена и от заключението по ССЕ. В случая е ирелевантно, че с чл.6.2 от договора е посочено, че предоставянето на гаранцията е съществено условие за сключването му, без което наемодателят не би го сключил. Непредоставянето на гаранцията, противно на доводите в отговора на и.м., не презумира, че договорът не е влязъл в сила между страните и че не е действал до развалянето му от наемодателя – горното условие е било уговорено в полза на наемодателя, поради което същият е бил в правото си да приеме действието на наемното правоотношение и без събдването на това условие. Горното не означава, че клаузата за предоставяне на банкова гаранция от наемателя е отпаднала – такава уговорка не фигурира в последващите сключени допълнителни споразумения към договора за наем; наемодателят е могъл по всяко време на действие на договора да прикани наемателя да изпълни това си основно задължение /съществено условие според чл.6, ал.2 от договора за наем/, което същият е сторил с връченото на 16.06.2021 год. на „Б“ ЕООД предизвестие. Тъй като не бе установено ответникът до изтичане на срока на предизвестieto, 16.07.2021 год., да е предоставил дължимата по договора банкова гаранция в размер на 129 000 евро, както и да е изплатил дължимите до този момент по договора наемни вноски в размер най-малко на 887 965.53 лева, то неизпълнението на договорните му задължения е било съществено – само просрочените дължими суми без непредоставената банкова гаранция са възлизали на над девет наемни вноски. Горното е дало основание на наемодателя да развали на осн. чл.87, ал.1 от ЗЗД договора за наем, което същият е сторил с връченото на наемателя на 16.06.2021 год. писмено предизвестие; даденият с предизвестieto срок за изпълнение – до 15.07.2021 год., месечен, е бил достатъчен и подходящ по смисъла на чл.87, ал.1 от ЗЗД, същият е изтекъл без изпълнение на задълженията на наемателя, поради което считано от 16.07.2021 год. договорът на наем е бил развален и наемателят дължи връщането на държането на наетите от него имоти.

С оглед изхода на делото и на осн. чл.78, ал.1 от ГПК ответникът следва да се осъди да заплати на ищеца в цялост направените по делото разноски в размер на 75 307.67 лева – внесена ДТ в размер на 47 285.91 лева и заплатен адвокатски хонорар за процесуално представителство в размер на 28 021.76 лева.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на осн. чл.233, ал.1, изр.1-во от ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК „Б“ ЕООД, ЕИК . да предаде на „К.“ ЕАД, ЕИК . държането на следните недвижими имоти, предмет на развален договор за наем от 08.07.2009 год., сключен между страните, изменен и допълнен с допълнителни споразумения от 01.01.2015 год. и 31.12.2017 год., формиращи

Логистичен център „У“, а именно :

- поземлен имот с идентификатор 49388.101.18 съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-571/16.08.2018 год. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота в област С, община Е, с.М, местността „Червиляк“, начин на трайно ползване: за складова база, с площ от 18 707 кв.м., ведно с изградени в него :

- сграда с идентификатор 49388.101.18.1 с функционално предназначение сграда за търговия, брой етажи 1, застроена площ 6 698 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.2, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 1 366 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.3, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 252 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.4, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 287 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.5, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 153 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.6, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 18 кв.м.;

- сграда с идентификатор 49388.101.18.7, с функционално предназначение: сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 15 кв.м. и

- сграда с идентификатор 49388.101.18.8, с функционално предназначение: друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 168 кв.м.

ОСЪЖДА на осн. чл.78, ал.1 от ГПК „Б“ ЕООД, ЕИК . да заплати на „К.“ ЕАД, ЕИК . направените по делото разноси в размер на **75 307.67 лева** /седемдесет и пет хиляди триста и седем лв. и шестдесет и седем ст./.

Решението на осн. чл.315, ал.2 от ГПК подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от днес.

Преписи от същото да се връчат на страните.

Съдия при Софийски окръжен съд: _____