

РЕШЕНИЕ

№ 1519

гр. Пловдив, 04.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Анета Ал. Трайкова

при участието на секретаря Невена Мл. Назарева
като разгледа докладваното от Анета Ал. Трайкова Гражданско дело № 20215330113270 по описа за 2021 година

„Виовес” ЕООД, ЕИК 200447380, в несъстоятелност, представлявано от ***** си А. Н., е предявил искиове по член 59 ЗЗД срещу „Дизелор“ ЕООД с ЕИК 130568248 за осъждането му да заплати обезщетение за неоснователното ползване на сгради и земя, за м. декември 2020г., в размер на общо 5500 лева, ведно със зак. лихва върху тази сума от датата на подаване на исковата молба в съда до окончателното ѝ изплащане.

Ищецът твърди, че ответниковото дружество без основание държи, собствен на ищцовото дружество недвижим имот, а именно: СГРАДА с идентификатор *****.7 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи - 1 предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.8, със застроена площ 11 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.9, със застроена площ 27 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.10 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - сграда за ***** и 1600 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***** , одобрени със Заповед № *****/03.06.2009 г. на ***** на АГКК, последно изменение - няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. ***** , район ***** , бул. ***** № ***** , с площ 23 619 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид ***** , ***** обект стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221, кв. 12 по плана па квартал ***** , парцел 1-221, съсед: ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , върху който са изградени изброените четири сгради, всичко това представляващо един обособен обект с предназначение *****.

Сочи, че с решение № ***** от 12.03.2020г., постановено по т.д. № *****/2019г. по описа на Окръжен съд ***** на основание чл.630, ал.1

от ТЗ била обявена неплатежоспособността на „ВИОВЕС“ ЕООД с ЕИК 200447380, с определена начална дата - 01.10.2019 г., открито било производство по несъстоятелност, назначен бил временен *****; постановени били обща възбрана и запор върху имуществото на „Виовес“ ЕООД, свикано с общо събрание на кредиторите. С определение № *****/22.06.2020г., постановено по дело по несъстоятелност № *****/2019г. за постоянен ***** на „Виовес“ ЕООД била назначена А. Н. Н.. В масата по несъстоятелността влизали недвижими имоти придобити от несъстоятелното дружество. С нотариален за покупко-продажба на недвижими имоти № *****, том ***, рег. № *****, дело № **** от 2019г. по описа на Нотариус *****, рег. № ***** на Нотариалната камара, вписан в служба по вписванията под акт № *****, том *****, вх.рег. № *****/28.06.2019г. и Вх. рег. № *****/28.06.2019г., продавачът ***** с ЕИК 115008502 продал на купувача „Виовес“ ЕООД, ЕИК 200447380 следните недвижими имоти:

НЕСАМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *****.3.3, находящ се в гр. *****, община *****, област ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. *****, одобрени със Заповед *****/03.06.2009 г. на ***** на АГКК, изменени със Заповед *****/03.01.2013 г. на ***** на СГКК - *****, с адрес на обекта: гр. *****, район *****, ул. ***** № ***, етаж ***, апартамент № ***, който самостоятелен обект се намира в сграда 3, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, с предназначение - жилище, апартамент с площ на обекта 55.85 , кв.м., брой нива на обекта - 1, състоящ се от преддверие, дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, склад и лоджия, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект *****.3.2 и обект *****.3.4, под обекта - *****.3.19, обект *****.3.20, обект *****.3.21 и обект *****.3.18, над обекта - обект *****.3.7, с прилежащи части - 3.012 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 7.87 кв.м., който самостоятелен обект е разположен в ЖИЛИЩНА СГРАДА, построена съгласно скица-виза № *****/19.12.2007 г., одобрен архитектурен проект на 08.04.2008 г. от ***** на Община *****, одобрена преработка към него от 06.01.2009 г. и Разрешение за строеж № *****/15.04.2008 г., издадено от ***** на Община *****, въведена в експлоатация съгласно Удостоверение № *****/22.01.2014 г. на Община *****, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *****, находящ се в гр. *****, ул. ***** № *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. *****, одобрени със Заповед № *****/03.06.2009 г. на ***** на АГКК, с площ на имота по кадастрална карта - 401 кв.м., а съгласно документ за собственост - с площ от 393 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия, с начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м., номер по предходен план 895, квартал 451, по плана на ***** част, град *****, УПИ *****, при съседи на имота по кадастрална карта: поземлен имот *****, поземлен имот *****, поземлен имот *****, поземлен имот *****, заедно със собственото на обекта право на строеж върху поземления имот и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. *****, одобрени със Заповед № *****/03.06.2009 г. на ***** на АГКК, последно изменение - няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. *****, район *****, п.к. ***** /***** хиляди/, бул. ***** № *****, с площ 23 619 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на

трайно ползване - за друг вид ***** , ***** обект стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221 , кв. 12 по плана на квартал ***** , парцел 1-221 , съседи: ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ведно с всички сгради и постройки, попадащи в границите на имота, а именно: СГРАДА с идентификатор *****.1 със застроена площ 2997 кв.м., брой етажи — 1 , предназначение - ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.2 със застроена площ 90 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.3 със застроена площ 107 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.4 със застроена площ 453 кв.м., брой етажи - 1, предназначение — ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.6 със застроена площ 1473 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.7 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.8 , със застроена площ 11 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.9 , със застроена площ 27 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.10 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - сграда за *****; СГРАДА с идентификатор *****.14 със застроена площ 4 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - ***** , склад; СГРАДА с идентификатор *****.15 / със застроена площ 114 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - ***** сграда; СГРАДА с идентификатор *****.16 , със застроена площ 66 кв.м., брой етажи - , предназначение - административна, делова сграда; СГРАДА с идентификатор *****.17 , със застроена площ 114 кв.м., брой етажи - 1 , предназначение - ***** сграда, ведно с всички други приращения и подобрения в поземления имот.

С договор за наем, сключен на 10.10.2018г., между наемодателя ***** и ***** , наемател, вписан в Служба по вписванията гр.***** , с вх. Рег. № *****/10.10.2018г., акт № ***** , том *** на наемателя било предоставено правото на ползване на следните имоти:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***** , одобрени със заповед *****/03.06.2009г. на ***** на АГКК, последно изменение-няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот : гр. ***** , район ***** п.к. ***** , бул. ***** , с площ 23619 кв.м., трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - друг вид ***** , ***** обект стар идентификатор - няма, номер по предходен план 221, кв. 12 по плана на квартал ***** , парцел 1-221 , съседи: ***** , ***** , ***** , ***** , ***** заедно с всички сгради и постройки, попадащи в границите на имота, а именно:

1. СГРАДА с идентификатор *****.1 , със застроена площ 2997 кв.м., брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
1. СГРАДА с идентификатор *****.2, със застроена площ 90кв.м., брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
2. СГРАДА с идентификатор *****.3, със застроена площ 107кв.м., брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
3. СГРАДА с идентификатор *****.4, със застроена площ 453кв.м., брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
4. СГРАДА с идентификатор *****.5, със застроена площ 45кв.м.,

- брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
5. СГРАДА с идентификатор *****.6, със застроена площ 1473кв.м.,
брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
6. СТРАДА с идентификатор *****.7, със застроена площ 8кв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****,
7. СГРАДА с идентификатор *****.8, със застроена площ Пкв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****.
8. СГРАДА с идентификатор *****.9, със застроена площ 27кв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****,
9. СГРАДА с идентификатор *****.10, със застроена площ 17кв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****,
10. СГРАДА с идентификатор *****.11, със застроена площ 78кв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****,
11. СГ РАДА с идентификатор *****.12, със застроена площ 5кв.м.,
брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
12. СГРАДА с идентификатор *****.13, със застроена площ 33кв.м.,
брой етажи 1, предназначение сграда за *****,
13. СГРАДА е идентификатор *****.14, със застроена площ 4кв.м.,
брой етажи 1, предназначение ***** , склад
14. СТРАДА с идентификатор *****.15, със застроена площ 114кв.м.,
брой етажи 1, предназначение ***** сграда,
15. СГРАДА с идентификатор *****.16, със застроена площ 6кв.м.,
брой етажи 1, предназначение административна, делова сграда
16. СГРАДА с идентификатор *****.17, със застроена площ 114кв.м.,
брой етажи 1, предназначение ***** сграда,

Недвижимите имоти, предмет на договора за наем, били продадени на „Виовес“ ЕООД с нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти вписан в служба по вписванията под акт № *****, том ***, вх. рег. № *****/28.06.2019г. и дв. Вх. рег. № *****/28.06.2019г. като били включени в масата на несъстоятелността.

Настоява се на това, че на основание чл. 237 от ЗЗД при прехвърляне на недвижимия имот договорът за наем оставал в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. В тази хипотеза приобретателят встъпвал в заварения договор за наем по силата на закона.

На основание чл. 658, ал. 1, т. 6 от ТЗ и чл. 644 от ТЗ, на 27.10.2020 г., ***** на „ВИОВЕС“ ЕООД - дружеството, собственик на недвижимите имоти, отправил 15-дневно предизвестие за прекратяване на сключените между наемодателя ***** и наемателя ***** договори за наем: Договор за наем от 10.10.2018 г., вписан в Служба по вписванията - град *****, под акт № *****, том ***, вх. рег. № *****/10.10.2018 г. и дв. вх. рег. № *****/10.10.2018 г. и Договор за наем от 25.10.2018 г., вписан в Служба по вписванията - град *****, под акт № ***, том ***, вх. рег. № *****/25.10.2018 г. и дв. вх. рег. № *****/25.10.2018 г., като предизвестieto било получено на 29.10.2020 г. от А. Т. - ***** на *****.

В указания в предизвестieto 15-дневен срок, от страна на ***** не постъпило изрично съгласие за продължаване срока на действия на договорите за наем, съгласно условията, посочени в предизвестieto от 27.10.2020 г., в резултат на което Договор за наем от 10.10.2018 г. и Договор за наем от 25.10.2018 г. били прекратени, считано от 14.11.2020 г. Сочи, че поради изтичане на 15-дневния срок на предизвестieto за ответника „Виовес“ ЕООД, ЕИК 200447380 е отпаднало правното основание да държи и ползва имотите на дружеството. Освен това

***** било уведено от *****, че на 19.11.2020г. следва да предаде държането на недвижимите имоти, като на 19.11.2020г. бил съставен констативен протокол акт № ****, том **, рег. № *****/19.11.2019г. на *****, ***** и констативен протокол акт № *****, том **, рег. № *****/19.11.2019г. на *****, ***** на Нотариус *****, рег. № **** на НК, с район на действие РС *****, в които било отразено, че на посочената дата, място и час не се е явил представител на *****.

Ищецът счита, че пренаемателят не може да има повече права от наемателя, тъй като с прекратяване на договора за наем с ***** за същия е отпаднало основанието да се държи имота, поради което, считано от 13.11.2020 г. ответникът няма основание да ползва част от имота, собственост на ищеца, като дължи на „ВИОВЕС“ ЕООД обезщетение в размер на средния пазарен наем, ведно със законната лихва за забава.

В открито съдебно заседание исковете са изменени по размер по следния начин: Претендирана е общата сума от 2 359.00 лева, като сбор от сумите, претендирани като обезщетение по отношение на всеки един недвижим имот, съобразно приетото заключение на *****, както следва:

за СГРАДА с идентификатор *****.7, със застроена площ: 8 кв.м. - сумата от 67,00 лева; за СГРАДА с идентификатор *****.8, със застроена площ: 11 кв.м. - сумата от 97,00 лева;

за СГРАДА с идентификатор *****.9, със застроена площ: 27 кв.м. - сумата от 239.00 лева;

за СГРАДА с идентификатор *****.10, със застроена площ: 17 кв.м. - сумата от 150,00 лева;

за 1 600 кв.м. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** - сумата от 1 806.00 лева.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК от ответника е постъпил отговор на исковата молба, с който счита предявения иск за неоснователен и недоказан.

С отговора на исковата молба е направено искане за конституиране по делото на трето лице - помагач на страната на ответника дружеството *****, ЕИК 205303156, с адрес за п.ване: гр. *****, бул. ***** № ****, представлявано от ***** А. Н. Т..

Третото лице помагач *****, ЕИК 205303156 не е изразило становище по исковете.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение, намира от фактическа и правна страна следното:

Съгласно правилото на член 59, ал. 1 ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на другото, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването. Фактическият състав на член 59 ЗЗД включва следните елементи: обогатяване на едно лице за сметка на друго; обедняване на това лице, свързано с обогатяването на първото; връзка между обедняването и обогатяването и липса на валидно основание за това имуществено разместване в отношенията между двата субекта.

В тежест на ищеца е да установи, че е обеднял, а ответникът се е обогатил като

докаже общите факти, от които произтичат обедняването и обогатяването.

Съществени условия за възникване на иска за неоснователно обогатяване е липсата на правно основание /конкретен източник на права и задължения/ за преминаване на имуществените блага от патримониума на обеднялото в патримониума на обогатеното лице.

Вземането, произтичащо от неоснователно обогатяване е субсидиарно - чл. 59, ал. 2 от ЗЗД. То не съществува, ако съответната престация се дължи на договорно или на някакво друго извъндоговорно основание.

Страните не спорят, а и това се установява от приложените писмени доказателства по делото – нот. акт за покупко-продажба на недв. имоти от 28.06.2019г., че ищецът е придобил правото на собственост върху процесните недв. имоти на основание покупко-продажба. Не е налице и спор, че преди ищеца да придобие собствеността върху процесните недв. имоти, същите са били отдадени под наем от стария им собственик ***** и *****, последния наемател. Договорът за наем между двете дружества е сключен на 10.10.2018г., за срок от 10 години, и е с нот. заверка на подписите на страните и вписна в имотния регистър на 10.10.2018г. На осн. член 237 ЗЗД ищецът приобретател е встъпил в заварения договор за наем.

С предизвестие от А. Н., в качеството ѝ на ***** на „Виовес“ ЕООД, адресирано до Транслогистика ООД, е отправено 15-дневно предизвестие за прекратяване на сключения договор за наем на 25.10.2018 г. между наемодателя Трансекспрес ЕООД и наемателя Транслогистика ООД, след изтичането на който срок вещите следвало да бъдат върнати на собственика им.

Уведомлението е било връчено на управителя на наемодателя Транслогистика ООД на 29.10.2020г., като след изтичане на дадения от ищеца срок, недв. имоти не били предадени от Транслогистика ООД на Виовес ЕООД, за което е съставен конст. протокол акт № 182, том II, рег. № 11730/19.11.2019г.

Поставя се въпросът имал ли е право ***** да отправя волеизявление за прекратяване на договора за наем и прекратен ли е договорът за наем, като обуславящ за наличието или не на основание за ответника да държи имотите.

По прилагането на член 644, ал. 1 ТЗ е формирана практика по член 290 ГПК с решение № 212 от 19.01.2017 г. по т.д. № 3447/2015 г. на ВКС, ТК, I т. о. и с решение № 83 от 19.04.2017г. по т. д. № 1458/2016 г. на ВКС, ТК, I т. о. В мотивите на решенията е посочено, че се касае за специална законова хипотеза на прекратяване на договор. При открито производство по несъстоятелност, без да е необходимо съгласие на страните по договора, извънсъдебно по преценка на *****, последният може да упражни потестативното право с едностранно изявление да преустанови занапред действието на договора, страна по който е несъстоятелният длъжник. На прекратяване подлежи всеки двустранен договор без значение какво е задължението на длъжника.

Единственото условие е задълженията по договора да не са изпълнени изцяло или частично. Законът има предвид неизпълнение – неизпълнение от страна на несъстоятелния длъжник, но също така е възможно да налице и неизпълнение от другата страна по договора. Идеята на прекратяването на договора от ***** е то да е извършено в интерес на масата на несъстоятелността, като в случая в исковата молба ***** е посочил, че с прекратяването на договора за наем несъстоятелният длъжник ще се освободи от обременяващото го задължение да предоставя възмездното ползване на недв. имоти за сумата от 1600 лева, за да го отдава под наем на по-висока наемна цена, като по този начин в масата по несъстоятелността биха постъпили повече парични средства за удовлетворяване на кредиторите, като съответно насрещната страна ще има право на обезщетение за претърпените вреди и също става кредитор на несъстоятелния длъжник.

Поради изложеното, съдът намира, че ***** надлежно е упражнил предоставено му от закона потестативно право да прекрати наемния договор занапред, считано от изтичане на 15-дневния срок, като срокът съобразно правилата на член 72 ЗЗД изтича на 14.11.2020г.

Следва да бъде изследвана следващата предпоставка от фактическия състав на неоснователното обогатяване – обогатил ли се е неоснователно ответникът за сметка на ищеца, като на този въпрос следва да се отговори отрицателно.

Установява се от изслушаната ССЕ с ***** К., че наемът за м. декември 2020г. е осчетоводен от ответника, включен е в дневника за покупки по ЗДДС и е в размер на 6394, 01 лева с ДДС. Договорът за наем е неформален договор, като доколкото ответникът е допуснат да ползва недв. имот от лице, което се е легитимирало като негов ползвател по договор за наем и на което заплаща наем и същото не е било уведомено за прекратяването на договора за наем с наемодателя му, като му е заплащало наем за осъщественото ползване /в случая на своя наемодател *****/, не е налице неоснователно разместване на блага по смисъла на член 59 ЗЗД, тъй като ищецът е обеднял, но не от ползването на вещта от ответника, последният не си спестява разходите за наем, като ги плаща на своя наемодател, а от действията на *****, която отдава под наем процесните имоти и получава наеми за това от ответника.

По изложените съображения предявените искове се явяват неоснователни.

С оглед изход от спора на ответника ще се присъдят разноски от 1000 лева адв. възнаграждение.

На осн. член 620, ал. 5 ТЗ, с оглед изхода от спора в полза на бюджета на съдебната власт ще се присъди държавна такса в размер на 272,24 лева, платими от ищеца.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „Виовес” ЕООД, ЕИК 200447380, в несъстоятелност, срещу „Дизелор“ ЕООД с ЕИК 130568248 искове по член 59 ЗЗД за осъждането на „Дизелор“ ЕООД с ЕИК 130568248 да заплати на „Виовес” ЕООД, ЕИК 200447380, в несъстоятелност следните суми: сумата от 67 лева обезщетение за ползване на СГРАДА с идентификатор *****.7, със застроена площ от 8 кв.м. за м. декември 2020г.; сумата от 97,00 лева обезщетение за ползване на СГРАДА с идентификатор *****.8, със застроена площ от 11 кв.м. за м. декември 2020г.; сумата от 239 лева обезщетение за ползване на СГРАДА с идентификатор *****.9, със застроена площ от 27 кв.м. за м. декември 2020г.; сумата от 150 лева обезщетение за ползване за СГРАДА с идентификатор *****.10, със застроена площ от 17 кв.м. за м. декември 2020г. и сумата от 1806 лева, обезщетение за ползване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** за м. декември 2020г., ведно със зак. лихва върху тези суми, считано от завеждане на исковата молба в съда до окончателното ѝ изплащане, като неоснователни.

ОСЪЖДА „Виовес” ЕООД, ЕИК 200447380, в несъстоятелност, ДА ЗАПЛАТИ на „Дизелор“ ЕООД с ЕИК 130568248 разноси за адв. възнаграждение в размер на 1000 лева.

ОСЪЖДА „Виовес” ЕООД, ЕИК 200447380, в несъстоятелност, ДА ЗАПЛАТИ в полза на бюджета на съдебната власт държавна такса в размер на 272,24 лева.

РЕШЕНИЕТО е постановено с участието на третото лице помагач ***** , ЕИК 205303156.

Решението подлежи на обжалване пред ПОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п/_____