

# РЕШЕНИЕ

№ 636

гр. Ямбол, 08.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVI СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Георги Ст. Георгиев

при участието на секретаря Е.Г.А.В.  
като разгледа докладваното от Георги Ст. Георгиев Гражданско дело № 20222330102454 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба, предявена от М. Е. Х. от гр. Я., чрез пълномощник адвокат, със съдебен адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*“, чрез адв. В. К.- ЯАК, против И. П. А. от гр. Я., обективно съединени искове с правна квалификация по чл.108 ЗС, вр. чл.88 ЗЗД, чл.45 ЗЗД и чл. 59 ЗЗД, за признаване за установено по отношение на ответника, че ищцата е собственик на имот, предмет на развален договор, с административен адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*“, а именно 241/361 ид.ч. от ПИ с идентификатор № 87374.559.46, с площ от 361 кв.м., с трайно предназначение на територията- урбанизирана, с начин на трайно ползване- ниско застрояване, при граници : имоти с №№ 87374.559.47; 87374.559.48; 87374.559.108; 87374.559.50; 87374.559.45; 87374.559.49, в едно с построената в този имот жилищна сграда- еднофамилна, със застроена площ от 114.00 кв.м. и сграда с идентификатор № 87374.559.46.5 и осъждане на ответника да ѝ предаде владението върху него, осъждане на ответника да ѝ заплати сумата от 6700, 00 лв.( след неговото изменение на основание чл.214 ГПК), представляваща обезщетение за причинените ѝ имуществени вреди, представляващи премахване на покрива на сградата с идентификатор № 87374.559.46.4, чрез премахване на керемидите и дървената конструкция, в едно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба-16.09.2022 г., до окончателното изплащане на сумата и осъждане на ответника да ѝ заплати сумата от 2633, 45 лв.( след неговото изменение на основание чл.214 ГПК), представляваща обезщетение за ползването на имота, считано от 30.08.2019 г. ( момента на сключване на предварителния договор) до момента на подаване на исковата молба- 16.09.2022 г., до окончателното изплащане на сумата.

Твърди се, че страните на 30.08.2019 г. сключили предварителен договор, по силата на който ищцата се задължила да продаде на ответника посочения по горе имот. Съгласно

уговореното в чл.5, ал.4 от предварителния договор за покупко- продажба на недвижим имот, страните приели, че владението на същия било предадено на ответника през месец януари 2019 г., за което обстоятелство бил сключен друг предварителен договор. Твърди се, че по искане на ответника предварителния договор бил развален, поради невъзможност да бъде изпълнен, като съгласно решение от 21.04.2021 г. по гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯРС, на основание чл.55, ал.1, предл.3 ЗЗД, ищцата била осъдена да върне на ответника сумата от 19 000, 00 лв., представляваща капаро и вноски по разваления предварителен договор и да му заплати сумата от 8000, 00 лв. неустойка за неизпълнение на договора. Срещу ищцата било образувано изп. дело № \*\*\* г. по описа на ЧСИ и в срока на доброволното изпълнение, заплатила изцяло дължимите суми на ответника. Твърди се, че по време на процеса по посоченото гр. дело по описа на ЯРС, ищцата на няколко пъти се обръщала към процесуалните представители на ответника с молба за съдействие за предаването владението на имота, но същия не бил върнат, като към момента на подаване на исковата молба същия още бил в негово владение, като според мотивите на съда предварителния договор бил развален от момента на получаване от ищцата препис от исковата молба на основание чл.131 ГПК, т.е. от 19.11.2020 г. В тази връзка се иска осъждане на ответника да им предаде владението на имота, предмет на разваления предварителен договор. Също така се твърди, че след предаването на имота от страна на ищцата на ответника с предварителния договор, последния предприел действия, като премахнал покрива на жилищната сграда с идентификатор № 87374.559.46.4, чрез премахване на керемидите и дървената конструкция. Ищцата говорила с ответника защо поврежда имота ѝ, след като не била му прехвърлена собствеността върху него, като същия обяснил, че му трябва строителен материал и затова предприел посочените по- горе действия, като имота в последствие щял да стане и негова собственост. По сигнал на другата съсобственичка на имота, община- Я. извършили проверка и установили, че били премахнати изцяло дървената конструкция и таванския гредоред на помещенията в източната част на посочената по-горе жилищна сграда, находяща се в гр. Я., ул. „\*\*\*, при което била нарушена покривната конструкция. Липсвали покривка от керемидите, което било предпоставка за увреждането на имота и наводнения на помещенията при валеж. С оглед на това, се твърди, че ответника причинил на ищцата неимуществени вреди върху имота ѝ, представляващи стойността на ремонтните дейности, необходими за възстановяване на покрива, изразяващи се в покрив с керемиди и нова дървена конструкция, които са оценени на стойност 2500, 00 лв. Иска се осъждане на ответника да заплати на ищцата посочената по-горе сума, представляваща причинените ѝ имуществени вреди, в едно със законната лихва върху тази сума, от момента на завеждане на настоящото дело, до окончателното изплащане на сумата. Също така се твърди, че при развалянето на предварителния договор купувачът по него, в случая ответника, следвало да върне на ищцата вещите и добивите от нея, под формата на обезщетение за ползването на имота. Обезщетението било в размер на средно пазарния наем за имота, независимо дали същия бил отдаван под наем или не. Твърди се, че пазарния наем на имота бил в размер на 40, 00 лв. за месец, като ответника дължал на ищцата обезщетение от 30.08.2019 г., или за 36

месеца и общо сумата от 1440, 00 лв. Иска се осъждане на ответника да заплати на ищцата посочената по-горе сума, в едно със законната лихва върху тази сума, от момента на завеждане на настоящото дело, до окончателното изплащане на сумата.

Иска се уважаването на исковете и присъждане на разноски.

В законоустановения срок по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника И. П. А. от гр. Я., чрез пълномощник адвокат, със съдебен адрес в гр. Я., ул. „Жорж Папазов“ № 14, кант.402, чрез адв. Б. К.- ЯАК. Не се оспорва обстоятелството, че с ищцата имали сключен предварителен договор за покупко- продажба на посочения в исковата молба имот, като владението върху имота му било предадено през месец януари 2019 г. Не се оспорва и обстоятелството, че с решение по гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯРС, влязло в сила, сключения между страните предварителен договор бил окончателно развален, като до 07.07.2022 г. ( датата на влизане на решението в сила), ответника владял имота на валидно правно основание. Твърди се, че до настоящия момент ищцата не била предприела абсолютно никакви действия и не била правила опит да се свърже с него относно връщане на владението на имота. Също така следвало да се отбележи, че естеството и състоянието на имота не позволявало фактическото му предаване. Твърди се, че описаното в предварителния договор предаване на владение било разрешение същия да влезе в него, както от 2020 г. когато подал иск за разваляне на предварителния договор си прибрал личните вещи, като повече не бил стъпвал там и фактически не владееел имота, като ищцата безпрепятствено можела да упражнява владението си върху него и в този насока иска по чл.108 ЗС бил неоснователен. Оспорват се изцяло твърденията на ищцата относно увреждането на имота, като целта на предаването на владението през м. януари 2019 г. било да се започнат строително- монтажни работи в имота, с оглед на това, че същия не бил годен за ползване. Ищцата нямала нищо против да бъдело извършени такива дейности, като още през 2019 г. се виждало на снимките, че покривната конструкция била паднала. През м. април 2020 г. съобщил на ищцата, че имало оплаквания от другата съсобственичка, че в имота имало течове, защото била паднала половината от покрива на сградата и с цел да запази целостта на сградата щял да премахне и останалата част от покрива. Твърди се, че извършените от него действия били с цел да запази имуществото на ищцата, като дървения строителен материал, касаещ дървесината била изгнила, която вероятно е причинила срутването и керемидите били изпочупени. Същите не били годни за употреба и били изхвърлени като строителен отпадък. Ищцата била запозната с намерението му да отстрани компрометирания покрив и по никакъв начин не се противопоставила, като на тези основания се счита, че иска по чл.45 ЗЗД бил неоснователен. Оспорва се и предявения иск за заплащане на обезщетение за ползването на имота, като се посочва, че владял и ползвал имота на валидно правно основание, сключен предварителен договор за покупко- продажба, като в тази насока се цитира съдебна практика на ВКС. С оглед на това, че ползвал имота на основание предадено владение по предварителен договор, можел да се ползва от гражданските плодове и не дължал обезщетение. С развалянето на договора отпадало основанието за ползването на имота, като се прекратявало облигационното отношение и се

дължало връщане на даденото по договора владение, което било фактическо състояние и не можело да отпадне с обратна сила. Получаването на плодовете и отношенията, свързани с извършените подобрения в имота, не били част от съдържанието на предварителния договор, като закона уреждал тези отношения в нормата на чл.70, ал.3 ЗС, като иска следвало да се отхвърли, като неоснователен.

Иска се отхвърляне на предявените искове.

В съдебно заседание исковата молба се поддържа от процесуален представител на ищеца.

Ответникът, чрез процесуалния си представител оспорва иска.

Ямболският районен съд, като взе събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено от **фактическа страна** следното:

С определение № \*\*\* г. съдът на основание чл.233 ГПК е прекратил частично производството, поради отказ на предявените искове с правна квалификация по чл.108 ЗС, вр.чл.88 ЗЗД.

По делото е представен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 31.07.2018 г. от който се установява, че ищцата М. Х. закупила 241/361 ид.ч. от описаните в същия недвижими имоти. Също така се установява, че страните на 30.08.2019 г. сключили предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот на основание чл. 19 ЗЗД, с който ищцата в качеството ѝ на продавач, а ответника в качеството на купувач са се задължили по процесния недвижим имот, който следвало да бъде прехвърлен до 31.05.2022 г. С решение № \*\*\* г. по гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯРС, потвърдено с решение № \*\*\* г. по възз. гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯОС, ищцата е осъдена да заплати на ответника сумата от общо 19 000 лв., заплатено капаро и вноски по развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.08.2019 г. на отпаднало основание, както и неустойка в размер на 8 000 лв. на осн.чл.7, ал.2 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.08.2019 г. По делото са представени снимков материал за състоянието на недвижимия имот за периода- 17.01.2019 г.- 27.04.2020 г. По делото е представен още писмо от 04.05.2020 г. на община- Я., касаещо премахване на покрив на източния край на жибличната сграда с адрес гр. Я., ул. „\*\*\*.

От страна на ответника са представени снимков материал за процесния имот за периода 27.04.2020 г.- 18.01.2019 г.

От община- Я. са представени заверени преписи от проверка, извършена от служители на общинска администрация по повод постъпила жалба вх. рег. № \*\*\* г., а именно : жалба от П. Щ.; констативен протокол № 58/ 30.04.2020 г., заедно със снимков материал и писмо до Щ. и Х., заедно с известия за доставяне.

По искане на ищеца по делото е назначена СТЕ, изготвена от в.л. инж. Ф. Д., която освен, че е изготвила количествено-стойността сметка и снимки на процесния имот, в заключението си посочва, че към момента на огледа 04.01.2023 г., сграда с идентификатор № 87374.559.46.4 и сграда с идентификатор № 87374.559.46.5, разположени в ПИ с

идентификатор № 87374.559.46, с административен адрес в гр. Я., ул. „\*\*\* са без покриви, като били демонтирани дървените покривни конструкции; покритието с керемиди и тавански гредоред, като към момента на огледа сградите били неизползваеми. Състоянието на сградите към 01.2019 г. и 05.2019 г., същите са били с покриви от дървена покривна конструкция, покрити с керемиди. В сградата с идентификатор № 87374.559.46.4, над помещенията бил съществувал тавански ( подпокривен) гредоред. Дървените покривни конструкции и покритието с керемиди били стари и повредени. Към момента на огледа 04.01.2023 г. , сградите били без покрив и без тавански гредоред. За възстановяване състоянието на покривите на сградите било необходимо да бъдат извършени следните СМР – доставка и монтаж на тавански /подпокривен/ гредоред в сградата с с идентификатор № 87374.559.46.4; доставка и монтаж на дървена покривна конструкция, на двете сгради; доставка и покритие с керемиди на двете сгради. Стойността на СМР които следвало да бъдат извършени с цел възстановяване на покривите на сгради с идентификатори № 87374.559.46.4 и 5 ( с взетото в предвид изхабяване и повредите) било на стойност 6700 лв., от които за сграда с идентификатор № 87374.559.46.4 - 5840 лв. и за сграда с идентификатор № 87374.559.46.5- 860 лв.

На въпроси на пълномощника на ищеца в. лице отговори, че през 2019 г. за същия имот имало друго дело, което било със съсобствениците които били на съседната сграда. През месец юни 2019 г. бил извършен оглед на имота по преходното дело, като имала предвид това състояние на имота, което било преди демонтирането на покрива. Към него момент състоянието на покривната конструкция и покривното покритие на жилищната сграда не били в добро състояние, имало паднал таван, имало провиснала покривна конструкция, керемиди в недобро състояние, в следствие на което са възникнали течове и падането на тавана, но съм имала предвид и каква конструкция била на тавана. Поради това състояние в. лице коригирало стойността на материалите на жилищната сграда с 80% надолу, и с 95% на другата постройка – обслужващата. Според нея покривът не се бил самосрутил, а бил извършен демонтаж и имало намеса на човек. Целият покрив бил в лошо състояние. Затова процента на изхабяване бил 80 % за покрива на цялата жилищна сграда. Виждали се течове, виждали се паднали тавани. Това дали можело да се направят частични ремонти и да се позакрепи, било според финансовите възможности. Възможно било и да се демонтират керемидите само, да се сменят някои елементи от дървената конструкция, но ако иска човек да го ползва, няма да може.

На въпроси на пълномощника на ответника в.лице отговори, че не може да твърди, но според нея, от 06.месец 2019 г., самосрутване поради метеорологичните условия само, чак толкова нямало как да падне. Имало било дупка на покрива, но ако пада, материалите, греди, керемиди, няма как да излязат сами отвън, те щели да паднат вътре в сградата. За половин година чак толкова да паднело заради лошото време, нямало как да стане.

На въпроси на съда в. лице отговори, че ако се бил самосрутил, но при това падане на мазилката на тавана, от където се виждали гредите, като същия бил каратаван, и над него имало гредоред, и ако поднел тавана щял да се задържи на гредоредата и нямало да се свлече

долу в помещенията. От снимката гредоред изглеждало да е изграден от слънчогледови стебла и според в. лице същия е бил демонтиран тавана.

По искане на ищеца по делото е назначена СИЕ, изготвена от в.л. С. Н. Д.- икономист-счетоводител, която дала заключение, че на основание материалите по делото и направените справки, въз основа на огледа на процесния имот и като се взело предвид състоянието му, изчисленията били направени в два варианта : първи вариант на база 10 % от средния пазарен месечен наем на кв.м., размерът на обезщетението за ползването на имота за периода от 30.08.2019 г.- 16.09.2022 г. бил общо 2 633, 45 лв.; втори вариант на база 5% от средния пазарен месечен наем на кв.м., размерът на обезщетението за ползването на имота за периода от 30.08.2019 г.- 16.09.2022 г. бил общо 1335, 09 лв. В.лице при направения анализ установило, че претендираното обезщетение в размер на 1440 лв., представляващо обезщетение за ползване на имота, считано от 30.08.2019 г.( момента на сключване на предварителния договор) до датата на подаване на И.М.- 16.09.2022 г. се равнявал на около 5,5 % от средния пазарен месечен наем на кв.м., а именно- 0,35 лв., формиран по следния начин :  $6,30 \text{ лв./кв.м.} \times 5,5 \% = 0,3465 \text{ лв./кв.м.}$

На въпрос на пълномощника на ищеца в.лице отговори, че първият вариант бил при 10% от средния пазарен месечен наем на кв.м., а вторият вариант бил при 5% от средния месечен пазарен наем на кв.м. Имотът бил в много лошо състояние, като видяла имота, видяла и снимките, които били приложени по делото и те датирали от началото на 2019 г., и затова дала двата варианта, от това което видяла и от снимките.

На въпрос на пълномощника на ответника в.лице отговори, че цените, които представила както казала били в съвсем символични размери между 5 и 10%. На практика имота във вида, в който бил, не можел да бъде използван към момента на огледа. И от снимките от 2019 г., както и по нейното лично мнение , че също не можел да бъде използван и обитаван, съответно да бъде отдаван под наем, ако говорим за реална такава ситуация.

Съдът счита, че и двете експертизи следва да бъдат кредитирани по отношение отговорите на въпросите, предвид обстоятелството, че са пълни, обосновани, изготвени от лица, разполагащи със съответните знания и неоспорени от страните.

По делото са събрани и гласни доказателства посредством разпита на свидетелите Г. Д. Б. и Е. П. А.а.

Св. Б. – същия познавал М. от дядо й, с който били големи приятели и нямал роднинска връзка с тях. Не можел да посочи номера и улицата, но в края на месец октомври 2018 г. ходили до имота, във връзка с ремонт на покрива. Същия имал нужда от частичен ремонт, защото трябвало да се закарат около 40-50 керемиди, имало покрай комините за ремонт, за измазване. Състоянието на покрива не било много лошо, но трябвало да се сменят струпени керемиди. Частичен ремонт, като цяло покривът за годините на къщата си бил добре, като имало нужда от смяна на керемиди. После дядото починал внезапно и наследниците какво направили с къщата, нямал информация. Оглеждали къщата отвън, като с тях имало още един майстор , който щял да прави керемидите.

На въпроси на пълномощника на ответника, свидетеля отговори, че не били влизали в имота, като вътре, не можело да се види гредоред на керемидите, затова го гледали отвън. Гредоредът си бил в нормално положение, като майстора се качвал само на къщата, на покрива. Не бил влизал вътре в тавана. Когато били там, нямало паднал покрив. Имало начупени керемиди, но покрив нямало паднал.

На въпроси на съда, свидетеля отговори, че покрива бил гредоред, дървен, като не бил на плоча. От него момент не му се е налагало да минавам покрай къщата, като не можел да каже сега какво му било състоянието на покрива.

Свид. А.а- Познавала и двете страни, като била запозната с имота предмет на делото. Същият бил в неугледен вид, като не можело да се живее в него. Нямало врати, прозорци и каратавана бил паднал, като вътре било пълно с мърсотия. Синът ѝ закупи имота, но не можела да каже точно кога, може би преди 2-3 години. Гредите били счупени и имало дупка и бил пропаднал на 2-3 места. Покрива щял да падне, като комшиите казвали, че при тях започва да тече. Синът ѝ се обади на М., като я питал дали може да събори покрива, и тя казала, че нямало проблем, да го свали. Хванал едни цигани, които свалили останалата част, която не била паднала и изхвърлили мърсотията. Материалите, които останали от покрива, синът ѝ не бил ги ползвал. Те били проядени гредите и не били годни за ползване. Повечето керемиди били счупени, и като паднал, то всичкото станало на сол. Циганите го изхвърлили. Синът ѝ когато се отказал от договора за сключването на покупката на къщата, той повече не бил влизал там, като през повечето време го нямало.

На въпроси на пълномощника на ищцата свидетелката отговори, че П. Щ. била съседката, и тя била писала жалба, че започнали да разрушават имота и били установили със съпруга си, че им е паднала част от техния покрив. Но всъщност, покривът на къщата на М. бил счупен, и синът ѝ, след като питал М. тя му разрешила и той свалил останалата част от покрива. Гредите останали да стърчат към тяхната част, но нямало как да ги свалят тях, защото щели да развалят и техния покрив, ако синът ѝ ги бил свалил. Синът ѝ говорил с М. по телефона, като през повечето време и тя контактувала с нея, защото той работи в чужбина и почти не се бил занимавал с нея. Той я питал, защото тя си била собственик, а той по телефона от вкъщи говорил с нея, като тя чувала неговата част от разговора. Не можела да каже, но тя била си дала разрешението и в договора било описано, че тя им разрешава да правят ремонт на този имот. Синът ѝ искал да направи този покрив, за да не паднели и стените. Не го направил, защото докато свалил покрива, станали едни неща, заради които той се отказал от имота и нещата останали така.

На въпроси на съда свидетелката отговори, че синът ѝ си бил в отпуска и бил тук. Имали договор сключен, предварителен договор, в който било описано, че той може да прави подобрения и ремонти. Не сключили окончателния договор, защото по нотариален акт по квадратурата било едно, а в действителност трябвало да получат друго. Искали М. да им свали от цената, но тя казала, че нямала да свали цената, станала и си тръгнала и не могли да се разберат. Частта на комшиите останало да си стърчат техните греди, отгоре всичко си стояло, като трябвало да се събори и тяхната част, по тази логика. Тя била къща-

близнак, половината останала на единия наследник, на други наследник останала другата половина. М. я купила от единия наследник, като имота се намирал на „Яворов“, там в едната уличка до блокчетата.

Към настоящото дело като писмени доказателства са приети изпълнително дело № \*\*\* г. на ЧСИ \*\*\* И. Х., с район на действие ОС – Ямбол, както и гражданско дело № \*\*\* г. по описа сана ЯРС, гр.д. № \*\*\* г. на ВКС, и възз.гр.д. \*\*\* г. по описа на ЯОС.

При горната фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

По предявеният иск намиращ правното си основание в чл. 45 от ЗЗД.

Същият е основателен и доказан.

Налице са условията на цитираната разпоредба за ангажиране на имуществената отговорност на ответника за вреди от непозволено увреждане. Деянието с което ответникът е причинил претендираните вреди е противоправното му поведение изразяващо се в събаряне на дървените покривни конструкции; покритието с керемиди и таванския гредоред. Не е спорно между страните обстоятелството, че същите са били в преговори за продажба на имота, като имало сключен предварителен договор между тях по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, с който ответника през месец януари 2019 г. му е предаден същия, т.е. между страните е било налице действително правоотношение. В тази връзка следва да се отбележи, че предварителният договор се определя в доктрината като подготвителен договор, който предшества друг договор, наречен окончателен. Той е облигационен и двустранен договор, при който в тежест на всяка от страните по него съществува задължението да сключи в бъдеще окончателен договор, както и правото да изисква същото от другата страна. Предварителният договор следователно поражда облигаторно действие, но той не притежава вещно-транслативно действие; в този смисъл е и съдебната практика. Въпреки, че ответника е упражнявал фактическа власт върху недвижимия имот и същия му е бил предаден, то неговите действия чрез разрушаване на описаните по-горе увреди по имота, могат да бъдат квалифицирани като увреждащо деяние.

Ответната страна е възразила, че не е налице противоправно действие от страна на ответника, тъй като предаването на имота целяло да не се губило време и да се започнат СМР, като състоянието му не било добро, като част от конструкцията била паднала, както и че ищцата била запозната с намеренията на ответника да отстрани компроментирания покрив и не се противопоставила, останала недоказани. В тази връзка следва да се отбележи, че вещното лице по назначената, изготвена и приета СТЕ е категорично, че към момента на предаването на имота през 2019 г. двете сгради са били с покрив от дървена покривна конструкция, покрити с керемиди, като в сградата с идентификатор 87374.559.46.4 над помещенията бил съществувал тавански (подпокривен) гредоред, като към момента на огледа 04.01.2023 г. сградите били без покриви и без тавански гредоред. Също така в. лице е категорично, че покрива не се е самосрутил, като бил извършен демонтаж и имало намеса на човек. В тази посока са дори и свидетелските показания на свид. А.а, че синът ѝ съборил покрива. Твърденията, че ищцата е знаела за тези действия на ответника останали недоказани, като само посочената по-горе свидетелка твърди, че последния се обадил на



ищцата, че ще го събори, като същите остават изолирани от събраните в съвкупност останали доказателства.

Налице е и другият елемент от фактическия състав на непозволеното увреждане, а именно: вреда изразяваща се в събаряне на дървените покривни конструкции; покритието с керемиди и таванския гредоред.

Доказана е причинно-следствената връзка между противоправното деяние и настъпилата вреда като ответникът не оспорва, че е извършил тези разрушавания в имота на ищеца.

Вината на ответника е доказана с оглед установената от закона оборима презумпция, като същата не е оборена от ответника, който носи доказателствената тежест за това. Последният твърди че не е действал виновно, тъй като е считал че ще сключи окончателен договор за покупко-продажба и ищеца не се е противопоставил на събарянето. Тези факти не са достатъчни за оборване на презумпцията за вина. Ответникът е знаел, че няма сключен окончателен договор за продажба, т.е. знаел е че не е собственик на недвижимия имот и действията които извършва са такива в чужд имот. Без значение е обстоятелството по какви причини не е сключен окончателния договор между страните. Ответникът твърди че е съборил дървените покривни конструкции; покритието с керемиди и таванския гредоред, със съгласието на ищеца, но това му твърдение е недоказано, тъй като не са събрани доказателства какво точно му е разрешено от ищеца да събаря и кога, като тези негови твърдения категорично се оспорват от ищцовата страна.

Тъй като са налице всички елементи от фактическия състав на непозволеното увреждане следва да бъде ангажирана имуществената отговорност на ответника за претърпените от ищеца имуществени вреди. При определяне размера на дължимото обезщетение съдът съобрази следните обстоятелства: вредите, които са настъпили в патримониума на ищеца от цялостното унищожаване на дървените покривни конструкции; покритието с керемиди и таванския гредоред, които следва да бъдат възмездени като му бъде присъдена тяхната пазарна равностойност, същата с оглед заключението на вещото лице възлиза съответно на сумата 6 700, 00 лв.

С оглед изложеното, съдът следва да осъди ответника да заплати на ищеца сумата 6700,00 лв. ведно със законната лихва за забава от датата на предявяване на иска 16.09.2022 г., тъй като забавата е претендирана от тази дата.

По предявеният иск намиращ правното си основание в чл. 59 ЗЗД.

На основание чл.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.

С оглед установената трайна и непротиворечива практика на ВКС на РБ, изразена и в Решение № 1 от 11.05.2020 г., постановено по гр. дело № 289/2019 г., по описа на ВКС на РБ - постановено по реда на чл.290 ГПК и допуснато до касационно обжалване по въпроса - дължи ли владелецът, придобил фактическа власт върху недвижим имот на основание предварителен договор за покупко- продажба, обезщетение на собственика за ползването на

имота за периода от сключване на предварителния договор до неговото разваляне, и дали в тази хипотеза владелецът е приравнен на добросъвестния владелец относно подобренията и правото на задържане. В своето решение, съдът изрично приема, че владелецът, който е получил владението въз основа на валидно сключен предварителен договор, не дължи на собственика обезщетение за ползване на имота за времето от предаване на владението до разваляне на предварителния договор. Като последица от развалянето на договора всяка от страните трябва да върне на другата страна направените от нея престации - купувачът дължи да предаде на собственика владението на имота, а последният - да му върне платената цена. В това се изразява прогласеното в чл.88, ал.1 ЗЗД обратно действие на развалянето. ВКС на РБ приема, че владението, основано на предварителен договор, е по дефиниция обикновено (недобросъвестно), но като отчита, че в този случай то не е установено самоволно, а със съгласието на собственика, законът е счел за справедливо да признае на този владелец някои от правата на добросъвестния владелец - да ползва вещта и да получава добивите от нея до предявяване на иск от собственика за връщането ѝ, както и да получи увеличената стойност на имота вследствие на извършените подобрения. Правото на купувача, на когото е предадено владението въз основа на валиден предварителен договор, сключен със собственика, да ползва вещта без да заплаща обезщетение на собственика, произтича от закона – чл.71 ЗС, който указва и срока, в който то съществува - до предявяване на иск за връщането ѝ. Ако преди предявяване на иска предварителният договор е бил развален по реда на чл.87, ал.1 и ал.2 ЗЗД, правото на владелеца - купувач да ползва имота без да дължи обезщетение на собственика се прекратява от момента на разваляне на договора, тъй като отпада един от елементите на фактическия състав, с който законът свързва упражняването на това право. Докато договорът не бъде развален или не бъде предявен иск за връщане на вещта, владелецът - купувач ползва имота на основание валидно сключен със собственика предварителен договор, поради което за времето от предаване на владението до разваляне на договора ползването не е без основание и той не дължи обезщетение.

Както бе отбелязано по-горе - по делото не е спорно, че страните са сключили предварителен договор за покупко-продажба на 30.08.2019 г., като в ал.4 на раздел III в същия е посочено, че продавачът в случая ищцата е предала владението на имота на купувача, в случая ответника през месец януари 2019 г., като същия щял да остане в него до сключването на окончателния договор. В случая предварителния договор е развален, считано от 19.11.2020 г., момента на получаване на исковата молба от ответника по гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯРС, като съгласно установената съдебна практика искова молба, с която се претендират последици от разваляне на договор, съдържа имплицитно предупреждение и волеизявление за разваляне на договор. С оглед на това в посочения по горе период от време, месец януари 2019 г.- 19.11.2020 г. ответника е ползвал имота на основание валидно сключен със собственика предварителен договор и за този период от време ползването не е без основание и той не дължи обезщетение за ползването на имота.

Мотивиран от изложеното, съдът намира, че претенцията на ищцата за заплащане на обезщетение за ползване на недвижимия имот за периода от 30.08.2019 г. до

19.11.2020 г. е неоснователна

Що се отнася до останалата част от процесния период, а именно 20.11.2020 г. - 16.09.2022 г., съдът намира, че искът по чл.59 ЗЗД е доказан по основание, тъй като през този период ответникът е ползвал имота, но не се твърди, нито се доказва да е било налице правно основание за това ползване .

По отношение размера на дължимото обезщетение, съдът намира, че същото следва да бъде определено като за жилищен имот, каквото е предназначението му по документи. С оглед на това при определяне размера на дължимото от ответника на ищцата обезщетение по чл.59 ЗЗД, следва да бъде възприето заключение на вещото лице по назначената съдебно-икономическа експертиза по първи вариант, в което е дадена на база 10 % от средния пазарен месечен наем на кв.м.за процесния имот който възлиза на общо 1 654, 36 лв., поради което така предявеният иск е основателен и доказан до този размер, а в останалата му част до предявения размер от 2633,45 лв. искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

Следва да се присъди и законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба – 16.09.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК, всяка от страните има право на разноски. Възражение за прекомерност на адвокатския хонорар е направено своевременно от страна на ищеца. Това възражение, съдът намира за неоснователно, предвид следното: Видно от приложените писмени доказателства, а именно договор за правна защита и съдействие ответника заплатил разноски за адвокат в размер на 800 лв., но с оглед на това, че същия се е защитава по три иска, съдът приема, че за всеки един от исковете са заплатени сумата е от по 266, 67 лв., което е под предвидения в закона минимум съгласно Наредба 1/ 2004 г. В настоящия случай посоченото по горе важи и за ищеца, като видно от приложените писмени доказателства, а именно договор за правна защита и съдействие ищеца заплатил разноски за адвокат в размер на 800 лв., но с оглед на това, че същия се е защитава по три иска, съдът приема, че за всеки един от исковете са заплатени сумата е от по 266, 67 лв.

Като съобрази гореизложеното, размера на уважената, отхвърлена част и прекратената част от претенциите, съдът счита, че в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1388, 13 лв., а в полза на ответника разноски в размер на 322, 62 лв.

Мотивиран от горното, Ямболският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 45 ЗЗД , И. П. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на М. Е. Х., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 6700,00 лв., представляваща обезщетение за причинените й имуществени вреди, представляващи премахване на покрива на сградата с идентификатор №

87374.559.46.4, чрез премахване на керемидите и дървената конструкция, в едно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба-16.09.2022 г., до окончателното изплащане на сумата.

**ОСЪЖДА** на осн. 59, ал.1 ЗЗД, И. П. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на М. Е. Х., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1 654, 36 лв., представляваща обезщетение за ползването на имота, считано от 30.08.2019 г. ( момента на сключване на предварителния договор) до момента на подаване на исковата молба- 16.09.2022 г., в едно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба-16.09.2022 г., до окончателното изплащане на сумата, като **ОТХВЪРЛЯ ИСКА** над тази сума до предявения размер от 2633,45 лв. като неоснователен.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78,ал.1 ГПК, И. П. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на М. Е. Х., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1388, 13 лв. - разноски за настоящата инстанция.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78,ал.3 ГПК, М. Е. Х., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на И. П. А., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 322, 62 лв. – разноски за настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред ОС-Ямбол в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Ямбол:** \_\_\_\_\_