

РЕШЕНИЕ

№ 20781

гр. София, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА
ПЕТКОВА

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разглежда докладваното от ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА ПЕТКОВА
Гражданско дело № 20221110162794 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с искова молба подадена от Х. К. Х. срещу Е. А. Й., с която са предявени осъдителни претенции с правно основание чл. 59 ЗЗД за осъждането на ответника да заплати на ищеца следните суми:

- 4010 лв. – обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на недвижим имот с идентификатор **** с адрес [адрес] за периода от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г. включително, ведно със законната лихва от 20.05.2022 г. до окончателното изплащане;
- 4010 лв. – обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на недвижим имот с идентификатор *** с адрес [адрес] за периода от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г. включително, ведно със законната лихва от 20.05.2022 г. до окончателното изплащане.

Ищецът твърди, че ответникът не е съсобственик на процесните имоти, но същият ползва последните като неоснователно се обогатява за сметка на съсобствениците на имотите. Посочва, че притежава 12 от 144 идеални части от всеки един от имотите. Моли за уважаване на исковете. Претендира разноски..

Ответникът е подал отговор в срока по чл. 131 ГПК. Намира, че исковата молба е нередовна, счита, че исковете са процесуално недопустими. По същество оспорва исковете изцяло по основание и по размер. Твърди, че претенциите са погасени по давност. Моли за отхвърляне на исковете. Претендира разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл. 59 ЗЗД.

За успешното провеждане на исковата защита по чл. 59, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно главно доказване, че е съсобственик при посочените по-горе идеални части на процесните недвижими имоти с идентификатори **** и *** с адреси в [адрес] и обект 12, че ответникът ползва посочените имоти в процесния период, като

отдава под наем имотите и нарушава правото на ищеца да упражнява правото си на собственост върху тях без основание за това, т.е. обедняване на ищеца и обогатяване на ответника, при липса на основание за разместването на имуществените блага, връзката помежду им, както и размера на обедняването и обогатяването.

С разпоредбата на чл. 59 3ЗД е предвидена възможността за ангажиране гражданската отговорност на онзи правен субект, който се е обогатил за сметка на другото, като бъде осъден да върне онова с което се е обогатил, за да бъде възстановено имущественото равновесие между субектите, до размера на обедняването.

Ползването на чужд недвижим имот без правно основание за това, респ. препятстването на собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които собственикът притежава, пречи на възможността собственикът лично да го ползва или да реализира от него имуществена облага по друг начин. Лицето, което държи без правно основание чужда вещ, по силата на чл. 59 3ЗД, всякога дължи на собственика й обезщетение за ползите от които го е лишил, като правноирелевантно за пораждаване на извъндоговорното му задължение е обстоятелството дали вещта реално е била ползвана и получени ли са от това приходи.

С протоколно определение на съда от 23.05.2023 г. по делото са отделени като безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че на 05.08.2014 г. Е. А. Й. е сключила договор за наем за процесните имоти с дружеството [фирма] и дружеството [адрес], съответно за магазина с идентификатор **** с дружеството [фирма] и за магазина с идентификатор *** с дружеството [адрес].

С представения по делото нотариален акт за собственост на недвижим имот № 146 от 14.05.2015 г., том II, рег. № 2948, дело № 232 от 2015 г. на нотариус Б. Т., вписан в регистъра на НК под № 161, с район на действие РС-Видин, издаден на основание чл. 587, ал. 1 ГПК за собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, с административен адрес [адрес] на основание наследствено правоприемство се признават лицата Е. А. Й. – за 84/144 идеални части, З. М. М. – за 24/144 идеални части, Х. К. Х. – за 8/144 идеални части, К. Х. К. – за 8/144 идеални части, М. К.а К. – за 8/144 идеални части, К.-Д. Х. С. – за 3/144 идеални части, А. Х. С. – за 3/144 идеални части, Л.-К. С. – за 3/144 идеални части и Т.-Ф. С. – за 3/144 идеални части от процесния недвижим имот.

С нотариален акт за собственост на недвижим имот № 89 от 18.11.2014 г., том V, рег. № 7077, дело № 582 от 2014 г. на нотариус Б. Т., вписан в регистъра на НК под № 161, с район на действие РС-Видин, издаден на основание чл. 587, ал. 1 ГПК за собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ****, с административен адрес [адрес] на основание наследствено правоприемство се признават лицата Е. А. Й. – за 84/144 идеални части, З. М. М. – за 24/144 идеални части, Х. К. Х. – за 8/144 идеални части, К. Х. К. – за 8/144 идеални части, М. К.а К. – за 8/144 идеални части, К.-Д. Х. С. – за 3/144 идеални части, А. Х. С. – за 3/144 идеални части, Л.-К. С. – за 3/144 идеални части и Т.-Ф. С. – за 3/144 идеални части от процесния недвижим имот.

По делото е представено в заверен препис и удостоверение за наследници, издадено от СО-Район „С.“ на 23.11.2020 г., от което се установява, че съсобственикът К. Х. К. е починал на 25.10.2020 г., като е оставил за свои наследници по закон съсобствениците Х. К. Х. – син и М. К.а К. – дъщеря. По силата на настъпилото наследствено правоприемство, както и доколкото по делото не се спори, че ищецът е приел наследството на починалия си баща, притежаваните от К. К. права в съсобствеността върху посочените недвижими имоти са преминали в патримониума на двамата му наследници, които считано от 25.10.2020 г. /датата на настъпване на смъртта на наследодателя/ притежават по 12/144 идеални части за всеки от тях от всеки един от процесните недвижими имоти. От изложеното следва, че за периода от 14.05.2015 г. до 24.10.2020 г. включително ищецът е притежавал 8/144 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, както и същия обем от права –

8/144 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор **** за периода от 18.11.2014 г. до 24.10.2020 г. включително, а от 25.10.2020 г. до датата на депозиране на исковата молба в съда, ищецът е титуляр на правото на собственост върху процесните недвижими имоти в обем от по 12/144 идеални части за всеки от тях.

От представения по делото Договор за наем от 05.08.2014 г., сключен между ответницата Е. А. Й., в качеството на наемодател и [фирма], в качеството му на наемател, с предмет отдаване под наем на недвижим имот с идентификатор **** за срок от 5 години, считано от 05.10.2014 г. до 05.10.2019 г., при уговорен наем в размер на 800 лв. на месец и изрично направеното върху него отбелязване се установява, че същият е вписан в Агенция по вписванията на 05.08.2014 г. с рег. № 4477, том III – 184. Видно от Договор за наем от 05.08.2014 г., сключен между Е. А. Й. и [адрес] с предмет отдаване под наем на самостоятелен обект с идентификатор *** за срок от 5 години, считано от 05.10.2014 г. до 05.10.2019 г., при уговорен наем в размер на 800 лв. на месец, последният също е надлежно вписан в Агенция по вписванията с рег. № 4475, том III-182.

Ответницата Е. А. Й. се е разпоредила с притежаваните от нея права в съсобствеността по отношение на недвижим имот с идентификатор **** в полза на дъщеря си М. М. М. по силата на нотариален акт за даР.е на недвижим имот № 173 от 15.12.2014 г., том V, рег. № 7627, дело № 653 от 2014 г. на нотариус Б. Т., вписан в регистъра на НК под № 161, с район на действие РС-Видин, както и със собствените □ 84/144 идеални части от недвижим имот с идентификатор *** отново в полза на дъщеря си М. М. М. по силата на нотариален акт за даР.е на недвижим имот № 159 от 15.05.2015 г., том II, рег. № 2993, дело № 242 от 2015 г. на нотариус Б. Т., вписан в регистъра на НК под № 161, с район на действие РС-Видин.

Съгласно споразумение от 02.04.2015 г., сключено между М. М. М. и [фирма], приобретателят М. М. се съгласява с всички постигнати между страните по Договор за наем от 05.08.2014 г. с рег. № 4477 договорености като страните по споразумението се съгласяват посоченият договор за наем да продължи действието си без промяна в посочените в него условия. С Анекс № 1 към Договор за наем на недвижим имот от 05.08.2014 г. М. М. М. и [фирма] продължават срока на договора за наем от 05.08.2014 г. до 05.10.2022 г. Отделно от това между М. М. и [фирма] са сключили Договор за наем от 15.04.2021 г. с предмет отдаване под наем на недвижим имот с идентификатор **** за срок от 15.04.2021 г. до 15.04.2024 г. срещу заплащане на месечен наем в размер на 800 лв. Видно от Споразумение за прекратяване на Договор за наем от 15.04.2021 г. последният е прекратен по взаимно съгласие между страните, считано от 17.05.2021 г. По отношение на обект № 11 е подписан Договор за наем от 17.05.2021 г., сключен между наемодателя М. М. М. и наемателя „[фирма]“ със срок от 17.05.2021 г. до 17.05.2024 г. и уговорен месечен наем в размер на 800 лв., като не са налице данни за предсрочното му прекратяване.

По делото е постъпило писмо от [адрес], в което се посочва, че между дружеството и ответницата като наемодател е сключен Договор за наем на обект с идентификатор *** от 05.08.2014 г., като считано от 05.10.2014 г. уговоР.ят в последния договор наем е заплащан на ответницата. Предвид сключено споразумение между дружеството и М. М. М. от 11.06.2015 г., като приобретател на имота, респ. нов наемодател, [адрес] е заплащало дължимия по договора наем именно на М..

Между страните липсва спор, а и от представените доказателства се установява, че ответницата не притежава качеството съсобственик по отношение на процесните самостоятелни обекти съответно за обект № 11 от 15.12.2014 г., а за обект № 12 от 15.05.2015 г., доколкото същата е прехвърлила притежаваните права в съсобствеността на дъщеря си М. М. М. по силата на два договора за даР.е от посочените дати. Вярно е, че преди да извърши даР.ята на идеалните си части в полза на своята дъщеря ответницата е сключила два броя договори за наем от 05.08.2014 г., както следва: за обект с идентификатор **** с дружеството [фирма] и за обект с идентификатор *** с дружеството [адрес], както и

по делото се установи, че същите са били сключени за срок от 5 години и са вписани в Агенцията по вписванията. Следва да се посочи, че вписването на договора за наем в имотния регистър съгласно чл. 237, ал. 1 ЗЗД има действие в случаите, в които е извършено прехвърляне на недвижимия имот, предмет на договора, след неговото сключване, като в тази хипотеза договорът за наем остава в сила и спрямо приобретателя на имота. Именно приобретателят на идеалните части, притежавани от ответницата, М. М. М., е сключила и споразумения с наемателите по договорите за наем от 05.08.2014 г., с които новият наемодател и дружествата наематели са се съгласили наемните правоотношения да продължат действието си при досегашните условия. Предвиденото вписване в разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД представлява своеобразна гаранция за наемателя по договора за наем, но същото не пречатства прехвърлянето на притежаваните от наемодателя права на трети за договора за наем лица, а точно обратното, както и не е налице изискване приобретателят на имота да впише отново договора за наем, при което ново вписване именно той да бъде посочен в качеството си на наемодател. С оглед публичността на регистъра, вписването на договора за наем ползва и евентуалните приобретатели на имота, доколкото за тях следва да бъде известно, че правото им на собственост ще търпи ограничение, а именно предшестваш прехвърлителната сделка договор за наем. Отново обаче вписването на договора за наем не пречатства разпореждането с имота.

С оглед изложеното, следва да се направи обоснован извод за това, че по отношение на самостоятелен обект с идентификатор **** от 15.12.2014 г. собственик на 84/144 идеални части от последния е именно М. М. М., а за самостоятелен обект с идентификатор *** съответно от 15.05.2015 г. – отново титуляр на правото на собственост върху 84/144 идеални части се явява М. М., като по делото не се твърди и не се установява това правно положение да е претърпяло промяна до датата на депозиране на исковата молба в съда. Предвид сключените от М. споразумения с наемателите на процесните самостоятелни обекти от 02.04.2015 г. за обект № 11 и от 11.06.2015 г. за обект № 12, наемодател, респ. страна по договорите за наем от 05.08.2014 г. от тези два момента е именно дъщерята на ответницата, а не последната. Принципно не е изключено наемодател да е несобственик, но в случая чрез събраните писмени доказателства се установи, че в облигационното наемно правоотношение е настъпила промяна по отношение на наемодателя и такъв е вече новият собственик. Няма никакви данни Е. Й. да е получавала изпълнение по договора за наем, след като страна по него вече е била дъщеря й.

По отношение обект № 11 М. е наемодател по договора за наем от 02.04.2015 г. до 17.05.2021 г., когато същият е прекратен по взаимно съгласие с наемателя [фирма], както и от 17.05.2021 г. до 17.05.2024 г. по силата на сключен нов договор за наем с дружеството наемател „[фирма], за който не се установява да е прекратен предсрочно. Що се отнася до обект № 12, М. М. е страна по договора за наем от сключване на споразумението – 11.06.2015 г., поне до края на 2022 г., предвид посоченото в постъпилото от наемателя [адрес] становище за извършени плащания на М.. Видно от постъпилите по делото становища с вх. № съответно от 15.06.2023 г. и от 11.10.2023 г. от страна на трите дружества наематели - „[фирма], [фирма] и [адрес], последните заявяват, че в рамките на процесния период от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г., включително са заплащали дължимото съгласно сключените от тях с М. М. договори за наем именно на нея.

Ето защо, съдът намира, че в рамките на предявения с исковата молба период от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г. ответницата не е имала качеството съсобственик по отношение на процесните недвижими имоти, **не е била и страна по облигационни правоотношения по договори за наем**, сключени с трети лица, по силата на които да е отдавала самостоятелен обект с идентификатор **** и самостоятелен обект с идентификатор *** под наем и не е получавала уговорената наемна цена по същите. Поради това не се установява именно ответницата да е ползвала посочените имоти в процесния период и отдавайки ги под наем да е нарушила правото на ищеца да упражнява правото си на собственост върху тях без

основание за това. Доколкото ищецът не е провел успешно пълно и главно доказване на разпределените му в доказателствена тежест факти досежно обстоятелството за наличието на обедняване на ищеца и обогатяване на ответника при липса на основание за разместването на имуществените блага, както и връзката помежду им, то предявените иски се явяват неоснователни и като такива подлежат на отхвърляне.

По разноските:

Предвид изхода на спора разноски се дължат единствено на ответницата. Последната доказва разноски в размер на 1500 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, като предвид основателността на направеното от страна на ищеца възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответницата с правно основание чл. 78, ал. 5 ГПК, в полза на последната следва да се присъдят разноски в размер на 731 лв., съгласно определения в чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в приложимата редакция на разпоредбата към датата на сключване на представения по делото договор за правна защита и съдействие от 21.07.2022 г. с оглед правната и фактическа сложност на делото.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Х. К. Х., ЕГН *****, с постоянен адрес в [адрес], срещу Е. А. Й., ЕГН *****, със съдебен адрес в [адрес], чрез адв. Д. Н. К. иски с правно основание чл. 59 ЗЗД за осъждане на Е. А. Й. да заплати на Х. К. Х. следните суми: сумата в размер на 4010 лв. – обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на недвижим имот с идентификатор **** с адрес [адрес] за периода от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г. включително, ведно със законната лихва от 20.05.2022 г. до окончателното изплащане, както и сумата в размер на 4010 лв. – обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на недвижим имот с идентификатор *** с адрес [адрес] за периода от 01.05.2017 г. до 19.05.2022 г. включително, ведно със законната лихва от 20.05.2022 г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА Х. К. Х., ЕГН *****, с постоянен адрес в [адрес], да заплати на Е. А. Й., ЕГН *****, със съдебен адрес в [адрес], чрез адв. Д. Н. К., сумата от **731 лв.** – разноски за адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство в полза на ответницата по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____