

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4495

гр. Варна, 29.11.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IX СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Деница Славова

като разгледа докладваното от Деница Славова Гражданско дело № 20233100101831 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искове с правно основание чл. 108 от ЗС и чл. 59 от ЗЗД.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил по делото отговор от ответника.

На основание чл. 140 от ГПК съдът следва да насрочи делото.

Съдът изготвя следния ДОКЛАД НА ДЕЛОТО:

Производството по делото е образувано по исковете на **Община Варна**, ЕИК 000093442, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, бул. „Осми Приморски полк" № 43, представлявана от Кмета на Община Варна, против **„Овърсийз-Хоризонт" АД**, ЕИК 202058004, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, район „Приморски", Приморски парк, комплекс Хиризонт, пл. № 3, ет.2, представлявано от Р.Б.К. и Б.Р.К., както следва:

1. ЗА ПРИЕМАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните, че ДЪРЖАВАТА е собственик на имот с идентификатор № 10135*** с площ от 2648 кв.м., находящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат" с граници ПИ №№ 10135.*, 10135.***, 10135.***, 10135.***, 10135.**, 10135.*, 10135.*** с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“ и **ЗА ОСЪЖДАНЕ** на ответника „Овърсийз-Хоризонт" АД да предаде на **Община Варна** /в качеството ѝ на процесуален субституент и правен субект, притежаващ правото на управление и стопанисване /и правомощието владение/ в своя патримониум/, **владението** върху

гореописания недвижим имот, на основание чл.108 от ЗС.

2. ЗА ПРИЕМАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните, че ДЪРЖАВАТА е собственик на имот с идентификатор № 10135.* с площ от 909 кв.м., находящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат“ с граници ПИ №№ 10135.*****, 10135.*****, 10135*** с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“ и **ЗА ОСЪЖДАНЕ** на ответника „Овърсийз-Хоризонт“ АД да предаде на **Община Варна** /в качеството ѝ на процесуален субституент и правен субект, притежаващ правото на управление и стопанисване /и правомощието владение/ в своя патримониум/, **владението** върху гореописания недвижим имот, на основание чл.108 от ЗС.

3. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на **581 840 (петстотин осемдесет и една хиляди осемстотин и четиридесет лева)**, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване на ответника за сметка на ищеца, а именно сумата, която ответникът е спестил като разходи за ползването на имот с идентификатор № 10135*** с площ от 2648 кв.м., находящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат“ с граници ПИ №№ 10135.*, 10135.*****, 10135.*****, 10135.*****, 10135.**, 10135.*, 10135.*****, с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“, за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г., чрез разполагане на преместваеми обекти в него, с която сума ищецът е обеднял, пропускайки да събере граждански плодове /наеми/ от имота, ведно със законната лихва върху исковата претенция от деня на завеждане на настоящия иск – 07.09.2023г. до окончателното изплащане на сумата, на основание чл. 59 от ЗЗД.

4. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на **218 160 (двеста и осемнадесет хиляди сто и шестдесет лева)**, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване на ответника за сметка на ищеца, а именно сумата, която ответникът е спестил като разходи за ползването на имот с идентификатор № 10135.* с площ от 909 кв.м., находящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат“ с граници ПИ №№ 10135.*****, 10135.*****, 10135*** с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“, за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г., чрез разполагане на преместваеми обекти в него, с която сума ищецът е обеднял, пропускайки да събере граждански плодове /наеми/ от имота, ведно със законната лихва върху исковата претенция от деня на завеждане на настоящия иск – 07.09.2023г. до

окончателното изплащане на сумата, на основание чл. 59 от ЗЗД.

Претендират се и разноските по делото.

Обстоятелства, на които се основава иска:

В исковата молба се твърди, че:

С Акт за държавна собственост № 7770/28.03.2011 г. е актуван имот с идентификатор № 10135*** с площ от 2648 кв.м., находящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат“ с граници ПИ №№ 10135.*, 10135.***, 10135.***, 10135.***, 10135.**, 10135.*, 10135.*** с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“.

С Акт за държавна собственост № 7772/28.03.2011 г. е актуван имот с идентификатор № 10135.* с площ от 909 кв.м., изходящ се в град Варна, общ. Варна, обл. Варна, Приморски парк, местност „Салтанат“ с граници ПИ №№ 10135.***, 10135.***, 10135*** с начин на трайно ползване „обществен селищен парк, градина“.

Съгласно чл. 15, ал.1 Закона за държавната собственост /ЗДС/, и по силата на договор № 281/17.08.2016 г., сключен между Държавата, представлявана от областния управител на област с административен център Варна и Община Варна, посочените имоти са предоставени безвъзмездно за управление на общината.

През целия период от сключването на договора за безвъзмездно управление /17.08.2016г./ до настоящия момент ответното дружество „Овърсийз- Хоризонт“ АД е ползвало имотите за осъществяване на своята търговска дейност без правно основание, като се е настанил самоволно в имотите.

Считано от 18.01.2022 г., ответникът се е сдобил с разрешение за поставяне на преместваеми обекти в процесиите имоти, издадено от Главния архитект на Община Варна. Но разрешението е било издадено от административен орган, който не разполага с материална компетентност, при съществено нарушение на редица законови разпоредби /без да фигурират в одобрена схема за разполагане на преместваеми обекти за търговия, без договор за наем с общината/, поради което независимо от издаденото разрешение за поставяне и след 18.01.2022г. имотите се ползват без основание. Посоченото разрешение е предмет на висящо съдебно производство, образувано по протест на прокуратурата с искане за обявяване на неговата нищожност.

Съобразно издаденото разрешение за поставяне, в имотите са поставени 10 броя преместваеми обекти и съоръжения за търговия с обща площ от 382,60 кв.м., а именно:

- 1 брой пергола с площ 189,5 кв.м.;
- 1 брой навес - бар с площ 54,30 кв.м.;
- 1 брой пергола 64,50 кв.м.;
- 1 брой беседка с площ 31,10 кв.м. и
- 6 броя беседки с площ от по 7,20 кв.м. (общо 43,20 кв.м.).

Преместваемите обекти са разположени в процесите имоти през целия период от време, в който Община Варна стопанисва и управлява имотите, както и до настоящия момент.

По този начин ответното дружество е лишило Община Варна от възможността да упражни предоставените ѝ права, като ползва имотите и/или извлича имуществени блага от тях. Дори при наличието на валидно разрешение за поставяне на преместваеми обекти в имот - чужда собственост, се изисква кумулативно и наличието на облигационно правоотношение между собственика на имота и собственика на преместваемите обекти, което облигационно отношение следва да уреди отношенията между тези две лица относно предоставеното право да се ползва имота, което в настоящия случай липсва.

При изчисляване цената на исковите е възприета средна пазарна стойност за месечна наемна цена от 4 лева на кв.м., въз основа на базови цени за 2023г. на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД - Варна, за отдаване под наем на обекти, ОТКРИТИ външни площи.

Ответникът в срока по чл.131 от ГПК депозира писмен отговор.

В него се сочи, че исковите по чл. 108 от ЗС са недопустими, а в условията на евентуалност неоснователни.

Сочи се, че ответникът не оспорва собствеността на Държавата и не пречи на ищеца Община Варна да упражнява владение върху имотите. Твърди, че ответникът има действащо разрешение за поставяне на преместваеми обекти в имотите, на което основание ответникът реално ги ползва, но само доколкото е необходимо, за да използва собствените си преместваеми обекти.

Сочи, че исковите по чл. 59 от ЗЗД са допустими, но неоснователни и ги оспорват по основание и размер.

Имотите се използват от ответното дружество единствено за целите на използването на поставените преместваеми обекти, със съгласието на Областна администрация - Варна и Община Варна.

Съгласно чл. 56 от ЗУТ в чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на преместваеми обекти се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот **или** писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ. При поземлени имоти - държавна собственост това съгласие се обективира с подписа и печата на Областния управител върху инвестиционния проект и схемата на преместваемите обекти. Респективно, съгласието на собственика е налично към датата на която е започнало използването на имотите от ответника.

Размерът на иска се явява произволно определен и не намира опора нито в закона, нито в пазарни аналози. Имотите са държавна собственост с предназначение „обществен селищен парк, градина“, поради което дори да се приеме, че същите биха могли да бъдат отдавани под наем, с цел добиване на граждански плодове от тях, то наемната цена следва да отразява и тяхното предназначение.

СЪДЪТ **указва** на ищеца, че носи доказателствената тежест да установи собствеността на Държавата върху процесните имоти, предоставянето на Община Варна на посочените имоти за безвъзмездно стопанисване и управление, владението на имотите от ответното дружество, поставянето на 10 броя преместваеми обекти и съоръжения за търговия с обща площ от 382,60 кв.м. върху процесните недвижими имоти и държането им за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г., обогатяването на ответника и обедняването на ищеца в посочения от ищеца размер.

СЪДЪТ **указва** на ответника, че носи доказателствената тежест да установи фактите, от които произтичат правата му, а именно законосъобразното разполагане на посочените преместваеми обекти в имотите за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г.

По предварителните въпроси:

Съдът намира, че с оглед отделяне на спорното от безспорното, следва да укаже на ответника да уточни твърденията си:

1. оспорва ли разполагането върху процесните имоти на 10 броя преместваеми обекти и съоръжения за търговия с обща площ от 382,60 кв.м., за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г.

2. от кога /коя дата/ твърди, че е налице законосъобразно разполагане

на посочените преместваеми обекти в имотите

3. твърди ли, че имотите не са могли да бъдат отдавани под наем от Общината и в тази връзка липсва обедняване.

По доказателствата:

Съдът намира, че следва да бъдат приети представените с исковата молба писмени доказателства.

По останалите доказателствени искания на ищеца съдът следва да се произнесе в открито съдебно заседание, след изясняване на фактическата страна на спора и отделяне на спорното от безспорното.

СЪДЪТ НАМИРА, ЧЕ СЛЕДВА ДА ПРИКАНИ СТРАНИТЕ КЪМ МЕДИАЦИЯ.

Водим от горното съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА производството по делото в открито съдебно заседание на **01.02.2024г. от 14.30 часа**, за която дата и час да се призоват страните, като им се връчи копие от настоящото определение, а на ищеца и препис от отговора на ответника.

УКАЗВА на ответника в едноседмичен срок от съобщението да уточни:

1. оспорва ли разполагането върху процесните имоти на 10 броя преместваеми обекти и съоръжения за търговия с обща площ от 382,60 кв.м., за периода от 30.08.2018 г. до 30.08.2023 г.

2. от кога /коя дата/ твърди, че е налице законосъобразно разполагане на посочените преместваеми обекти в имотите

3. твърди ли, че имотите не са могли да бъдат отдавани под наем от Общината и в тази връзка липсва обедняване.

ДОПУСКА СЪБИРАНЕТО на приложените с исковата молба писмени доказателства.

ОТЛАГА произнасянето по останалите доказателствени искания на ищеца за открито съдебно заседание, след изясняване на фактическата страна

на спора и отделяне на спорното от безспорното.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ КЪМ СПОГОДБА, КАТО ИМ УКАЗВА, ЧЕ това е доброволен способ за уреждане на отношенията им и има преимущество пред спорното производство - при спогодба заплатената такса се връща наполовина на ищцовата страна.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ КЪМ МЕДИАЦИЯ

УКАЗВА на страните, че към ВОС е създаден и действащ Център по медиация, който е разположен на 4 ет. в сградата, в която се помещава СИС при РС – Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев“ №12. **Медиацията е** лесен и достъпен /**безплатен**/ алтернативен метод за решаване на правни спорове и за постигане на взаимно изгодно споразумение, в рамките на съдебното производство, като процедурата е неформална и поверителна. В случай, че страните желаят постигане на резултат, който зависи изцяло от интересите им и пести време и средства, може да се обърнат към служителя по медиация към ВОС **Нора Великова на тел. 052/623362 или на адрес на ел.поща mediation@vos.bg,** който ще им помогне при избора на медиатор от списъка на медиаторите, както и ще им осигури ползването на Центъра по медиация в удобно за страните и за медиатора време.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____