

# РЕШЕНИЕ

№ 204

гр. Кърджали, 13.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, IV СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Грета Денчева

при участието на секретаря Марияна Суркова  
като разгледа докладваното от Грета Денчева Гражданско дело № 20215140101023 по описа за 2021 година

Ищецът Д. ДР. В., твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Кърджали, одобрени със Заповед РД-18-66/18.10.2006г. на изп. директор на АК и номер по предходен план: пл. сн. № \*\*\*\*\*, квартал 125, \*\*\*\*\*, находящ се в \*\*\*\*\*, целия с площ от \*\*\* кв.м., при граници на имота: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, придобит с Нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*г. на Нотариус Даниела Георгиева с рег. № 251 на НК и район на действие КРС. Твърди, че при посещение на имота през м. април 2018г. установила, че ответникът е започнал дейност, като заведение и е поставил маси и столове както на съседният на нея общински имот, така и на част от нейния имот в размер на \*\*\*\*\* кв.м., като е започнал поставянето и на бетонни саксии, с които да ги огради. Сочи, че след проведен разговор с тогавашната управителка на ответника обяснила, че това е неин имот и нямат право да поставят там каквото и да било без нейно съгласие. Получила отговор, че масите и столовете били поставени само на общински имот и предстояла процедура по вземане под наем на този имот от Общината и за това били предприети тези действия. Въпреки категоричните противопоставяния от страна на ищеца, ответникът продължил ползването на имота, като в началото на м. май 2018г. в саксиите били посадени около 30 бр. кипариси. Сочи, че след направена забележка от нейна страна част от кипарисите били премахнати, като било изградено дървено дюшеме и били издигнати пилони за поставяне на покривна конструкция. От страна на ответника й бил представен, сключен между него и Община Кърджали Договор № 15181-02 от 21.05.18г. за отдаване под наем на терен-общинска собственост, по реда на НРПУРОИ. Ищцата поканила ответника да освободи неправомерно ползваната й част от имота, но получила категоричен отказ. Сочи,

че с Нотариална покана с рег. № 8953, т. 2, акт 73 на Нотариус Даниела Георгиева с рег. № 251 на НК, поканила ответника да освободи имота и да ѝ заплати наем за ползването в размер на по 800,00 лв. на месец в 14-дневен срок от получаването ѝ. Нотариалната покана била получена от управителя на ответника на 09.07.2018г., но така и не бил освободен имота и не били заплатени никакви суми за неправомерното му ползване. Сочи, че провела множество разговори с управителката, като сезирала и Община Кърджали и РДНСК Южен централен район. По повод извършена проверка от страна на Община Кърджали бил съставен Констативен акт № 8 от 01.11.18г. и било констатирано, че е нарушена разпоредбата на чл. 56, ал. 1 и 2 от ЗУТ и започнато административно производство за строеж без разрешение за поставяне за издаване на заповед за премахване по реда на чл. 57, ал. 1 от ЗУТ. Твърди, че имала инвестиционни намерения, свързани със строеж върху тази част от имота ѝ, но действията на ответника ги осуетили. Сочи, че с Решение № 146/10.04.2020г. постановено по гр.д. № 1030/19г. по описа на КРС, ответника бил осъден да заплати на ищцата сумата от 1 070,56 лв., представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване от ползване на \*\*\*\*\* кв.м. от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР на гр. Кърджали през периода от 01.05.18г. до 31.12.18г. , ведно със законната лихва и лихва за забава, което решение е потвърдено с Решение № 20178/13.11.20г. постановено по в.гр.д. № 142/20г. по описа на КОС. Сочи, че от 01.05.2018г. до настоящият момент ответникът продължил да ползва имота ѝ, като я възпрепятствал да го ползва лично и да реализира инвестиционните си намерения, поради което пропуснала ползи за периода от 01.01.19г. до 12.07.21г., в размер на 133,82 лв. месечно или общо в размер на 4 070,00 лева. Моли съда, да постанови решение, с което ответника да бъде осъден да заплати сумата в размер на 4 200,00 лв., от която 4 070,00 лева пропуснати ползи от имота за периода от 01.01.2019г. до 12.07.2021 г. и лихва за забава върху посочената сума в размер на 130,00 лв., считано от всяко последно число на съответния месец до завеждане на исковата молба, ведно с лихвата за забава от момента на подаване на исковата молба до окончателното погасяване на задължението. В хода на производството е допуснато увеличаване на размера на предявения иск по чл.86 от ЗЗД, като същия се счита предявен за сумата от 538.76 лв. Претендира разноски.

Ответникът „У.с.т“ ЕООД гр.Кърджали в срока по чл.131 от ГПК чрез адвокат пълномощник оспорва исковата претенция, както по основание, така и по размер. Оспорва обстоятелствата на които се основава иска. Възражава, че имотът не е собственост само на ищцата, тъй като същата притежавала само 1/4 идеална част от него. Сочи, че е постановено решение по гр. дело №1065/2018г. по описа на РС-Кърджали, с което е обявен за окончателен предварителен договор, сключен между ищцата и „Б.-И. ООД, вписана в СВ на 20.07.2018г., като решението е влязло в сила на 12.01.2021 г. и следователно за периода от 20.07.2018г. до 12.01.2021 г. на ищцата не се дължало обезщетение. Оспорва твърдението, че ищцата е имала инвестиционни намерения за строеж върху гореописания ПИ, тъй като съгласно Удостоверение № 7/28.02.2017г. на Община Кърджали в ПИ на ищцата вече е построена „Жилищна сграда с търговски партер и коефициента на интензивност на

застрояване (КИЗ) не позволява допълнително застрояване в ПИ. Оспорва твърдението ищцата, да е пропуснала ползи, тъй като е била лишена от ответното дружество от правото да ползва собствения си ПИ. Оспорва ответника да е получил нотариална покана с рег. № 2 8953 на нотариус с рег. № 251 на НК и район на действие КРС, тъй като лицето В.Ж. не било управител на дружеството ответника. Сочи, че между “Б.И.” ООД и “У.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\* имало сключен Договор за наем от 16.12.2016г., по силата на който „Б.-И.“ ООД е отдало под наем следния недвижим имот, а именно самостоятелен обект в сграда с идентификатор №\*\*\*\*\*.1.28, находящ се в град Кърджали, \*\*\*\*\* /сто/, разположен на две нива, с разгъната застроена площ на обекта 459,65, състоящ се в сутерена, със застроена площ 189 кв.м., и на партерния етаж, със застроена площ 270.65. Сочи, че „Б.-И.“ ООД, като собственик на гореописания търговски обект, е притежател на правото да ползва поземления имот на ищцата. Търговският обект е отдаден под наем, т.е. наемателят ползва и поземления имот на валидно правно основание /чл. 64 ЗС/. Оспорва, че площта от \*\*\*\*\* кв.м., находяща се пред търговския обект с идентификатор №\*\*\*\*\*.1.28, е собственост на ищца. Излага насрещни твърдения, че тази площ от \*\*\*\*\* кв.м., съгласно одобрения архитектурен обект на построената сграда с идентификатор №\*\*\*\*\*.1, представлява бетонна плоча, служеща за покрив на сутеренно помещение, със застроена площ 189 кв.м., представляващо част от търговския обект с идентификатор №\*\*\*\*\*.1.28, собственост на “Б.И.” ООД. Твърди, че целият поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* на ищцата Д.В. е застроен, тъй като основите на сграда и подземния паркинг и сутерена заемат 100 % от площта на поземления имот. Сочи, че с оглед влязло в законна сила решение по гр. дело № 1065/2018г. по описа на РС-Кърджали, само 1/4 идеална част от земята, която се намира под сградата е собственост на ищцата, но въпреки това ищцата не притежавала права върху плочата, която служила за покрив на сутеренно помещение, със застроена площ 189 кв.м., представляващо част от търговския обект с идентификатор №\*\*\*\*\*.1.28, собственост на “Б.И.” ООД. Моли, исковата претенция да се отхвърли като неоснователна и недоказана, претендира разноски.

Третото лице помагач „Б.-И.“ ООД гр.Кърджали в срока за отговор по чл.131 от ГПК чрез адвокат пълномощник оспорва исковете по съображения, идентични на изложените от ответника. Моли, искът да се отхвърли като неоснователен, претендира разноски.

Районният съд като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема следното от **фактическа страна**:

От събраните по делото доказателства се установява, че ищцата е собственик на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр.Кърджали, с площ \*\*\* кв.м., със стар идентификатор \*\*\*\*\*, пл.сн.№ \*\*\*\*\* в кв.125 по плана на \*\*\*\*\* гр.Кърджали, и с адрес на имота гр.Кърджали, \*\*\*\*\* бул.Х.Б. № 100, на основание договор за дарение, сключен с нотариален акт за дарение на недвижим имот № \*\*\*\*\*г., том 5, рег. № 14845, дело № \*\*\*\*\*г. на нотариус № 251 с район на действие РС-Кърджали. Установява се, че въз основа на

учредено от ищцата в полза на третото лице помагач „Б.-И.“ ООД гр.Кърджали право на строеж с нотариален акт от 16.04.2015г., е построена сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1, която съгласно КKKP на гр.Кърджали е със застроена площ \*\*\*\*\* и представлява жилищна сграда със смесено предназначение. В нотариалния акт от 16.04.2015г. правото на строеж на третото лице е учредено за обектите, посочени поотделно в т.І, и запазено за ищеца за обектите, посочени поотделно в т.ІІ, при уговорено в т.ІІІ задължение третото лице да построи обектите на ищеца, което задължение е цената на учреденото на третото лице право на строеж. От представеното от ответника удостоверение от 28.02.2017г., изд. от община Кърджали, се установява, че е въведена в експлоатация изградената в поземления имот жилищна сграда с търговски партер, строеж ІV категория, състояща се от сутерен на кота -3.00 подземен паркинг и на кота -2.70 складови помещения към жилищна и търговска площ; партерно ниво –ресторант и четири търговски обекта-магазини; и следващи етажи с апартаменти на коти + 3.40, + 6.20, + 9.00, +11.80.

Установява се, че с договор за наем от 16.12.2016г. „Б.-И.“ ООД гр.Кърджали, в качеството си на наемодател е предоставило на „У.Г.“ ООД с ЕИК \*\*\*\*\* , гр.Кърджали, в качеството на наемател, временното и възмездно ползване на собствения си недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда /СОС/ с идентификатор \*\*\*\*\*.1.28 по КKKP на гр.Кърджали, разположен на две нива в жилищна сграда с търговски партер с идентификатор \*\*\*\*\*.1, с разгъната застроена площ на СОС 459.65 кв.м., от които застроена площ в сутерена от 189 кв.м. и на партерния етаж от 270.65 кв.м., ведно с припадащи се 14.290 % идеални части от общите части на сградата и 14.290 % идеални части от правото на строеж върху земята-поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* , който СОС да се ползва като игрална зала за организиране и провеждане на хазартни игри с игрални автомати. Действието на договора за наем е уговорено от датата на получаване от наемодателя на удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, в която се намира наетият СОС и срещу уговорена наемна цена, платима от наемателя на наемодателя в размер и в срок, посочени в чл.10-12 от договора за наем. Договорът е сключен за срок от 10 години и е вписан в имотния регистър. Установява се, че с договор за наем от 02.11.2018г. „У.Г.“ ООД гр.Кърджали, представлявано от Х.Г.В., в качеството си на наемодател, предоставя на „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\* , гр.Кърджали, представлявано от З.Ю.У., в качеството му на наемател за временното и възмездно ползване недвижим имот, представляващ Спортен бар с площ 104.33 кв.м., находящ се в гр.Кърджали, бул.Х.Б. № 100, за ползване за търговски цели, срещу наемна цена, платима в размер и в срок, посочени в чл.5 от договора за наем. Договорът е с нотариална заверка на подписи с рег. № 47835/28.12.2018г., със заверен подпис на Е.Н.Л. като представител на наемодателя и на З.Ю.У. като представител на наемателя. Установява се, че преди договора за наем от 02.11.2018г., „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\* , гр.Кърджали, представлявано от В.Д.Ж. като управител, сключва с Община Кърджали, представлявана от кмета, в качеството на наемодател, договор № \*\*\*\*\*г. за отдаване под наем на терен-общинска собственост, представляващ тротоарна площ в І-ва зона гр.Кърджали, ж.к.В. на бул.Х.Б. № 100, пред спортен бар „WIN“, за разполагане на маси за консумация на открито с площ 125 кв.м., при граници: изток-спортен бар “WIN”, запад-тротоарна площ към бул.Х.Б., север-тротоарна площ към търговски обект, юг-тротоарна и тревна площ, съгласно скица неразделна част от договора.Договорът е сключен за наемна цена и срок за плащане, посочени в чл.1-5, както и за срок на действие от 01.05.2018г. до 31.12.2018г.От вписванията

по партидата на ответника в ТР към АВп се установява, че от 05.06.2017г. до 26.09.2018г. управител на ответника е В.Д.Ж., след което и досега управител е З.Ю.У..

Установява се, че на 07.06.2018г. ищцата е подала молба до кмета на община Кърджали, в която е заявила, че при посещение на процесния поземлен имот, „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, е започнало застрояване както на стопанисвания общински имот, така и на част от нейния имот, като двата имота са съседни, и въпреки многократни разговори с управителя на дружеството Жекова да премахне поставените в имота на ищеца съоръжения, застрояването в двата имота с дюшеме и издигане на пилони, предполагаемо за направа на навеси, продължава, като са поставени и 30 броя кипариси, част от които са премахнати след забележка от ищеца. С молбата е отправено искане за съдействие за премахване на незаконно построените в имота на ищеца обекти.

Установява се, че на 06.07.2018г. ищецът отправя до „У.с.т“ ЕООД нотариална покана за освобождаване на имота или за плащане на месечно обезщетение от 800 лв. за периода от 01.03.2018г. до 30.07.2018г. и считано след този период, в 14-дневен срок от получаване на поканата, след който предупреждава, че ще претендира всяко месечно обезщетение със законна лихва за забава. Поканата е връчена на 09.07.2018г. на управителя на получателя В.Д.Ж..

Установява се, че на 01.11.2018г. от представители на работна група при Община Кърджали е съставен Констативен акт № 8 за извършена проверка за съответствие на строеж, представляващ навес в процесния имот - готова метална конструкция с покривна повърхност от термопанели с пълнеж от полиуретанова пяна за видим монтаж, поставена върху стоманобетонена настилка с дебелина 0.10 м., монтирана с цел под нея да се разположат места за отдих и консумация. Установено е, че обектът е поставен без разрешение, в нарушение на чл.56, ал.1 и 2 от ЗУТ, като е започнато производство за издаване на заповед за премахването му по реда на чл.57, ал.1 от ЗУТ. Констативният протокол съдържа скица-схема на имота и обекта.

Установява се, че от ищцата е подадена до ОДК при ДНСК гр.София жалба от 01.02.2019г. срещу управителя на третото лице помагач, съдържаща различни оплаквания, в т.ч. относно незастроена площ от 60 кв.м. от процесния имот, на която същият построил заведение. От РОНСК към ДНСК-МРРБ е изпратено до кмета на община Кърджали и до ищцата писмо-отговор от 11.02.2019г., в което са посочени следните обстоятелства: издадено е на 11.06.2018г. от гл.архитект на община Кърджали разрешение за поставяне по реда на чл.56, ал.2 от ЗУТ на основание несъгласувана и неodobrena схема за поставяне на преместваеми съоръжения и на договор за отдаване под наем на част от имот-публична общинска собственост с едногодишен срок на действие: „Навес за разполагане на маси за консумация на открито от метална конструкция, покрита с термопанели в ПИ \*\*\*\*\* по плана на гр.Кърджали, което разрешение е издадено на възложителя/собственика на имота община Кърджали и на наемателя „У.с.т“ ЕООД гр.Кърджали съгласно договор № \*\*\*\*\*г., и част от навеса съгласно Констативен акт № 8/01.11.2018г. на служители на община Кърджали попада в имот с № \*\*\*\*\*г., в нарушение на издаденото разрешение, без съгласие на собственика на имота и без разрешение за поставяне, като навесът е приобщен функционално към спортен бар, въведен в експлоатация с удостоверение от 15.02.2018г. за обект „Преустройство на

игрална зала в игрална зала и спортен бар“, и представлява пристройка към заведение за обществено обслужване, която подлежи, но не е въведена в експлоатация, и като строеж IV-та категория, контролът върху разрешението, изграждането и ползването е в компетентността на кмета на община Кърджали съгласно чл.223, чл.224а, чл.225а и чл.178, ал.6 от ЗУТ, с указания до кмета на община Кърджали за приключване на образуваната вече преписка със заповед по чл.57а, ал.3 от ЗУТ за премахване на поставения обект.

[illegible]

От ангажираните от ищца гласни доказателства-показанията на св. Д.С., се установява, че свидетелката знае за притежаван имот от ищцата в кв.“В.“, който е до магазин „Миш Маш“ и светофарите. Заявява, че има построена постройка, като ищцата има проблеми с фирма „Б.И.“ с управител Дж., който строи на нейно място. Свидетелката заявява, че е ходила заедно с ищцата на мястото на имота през м.април 2018 г., като видели, че има много кипариси и саксии. Свидетелката заявява, че ищцата помолила управителя да премахне саксиите, но така и нищо не станало. Сочи, че през месец октомври ходили пак, заедно с още две приятелки, но саксиите си били пак там. Заявява, че Д. В. поискала касова бележка, за да види на кого се води фирмата, като фирмата се водила на Дж.А.. Заявява, че Д. В. помолила да махнат тези саксии, но така и нищо не станало след което имало подадена жалба в Общината за незаконно строителство. Заявява, че ищцата е искала да си построи магазинче за вестници и за кафе, но това така и не станало, тъй като мястото било заето. Заявява, че доколкото си спомня, ищцата си намерила и майстори, да си построи кафето.

От приетото по делото заключение на СТЕ и допълнителната СТЕ, които съда кредитира като обективно и компетентно изготвени се установява, че върху недвижимият имот, представляващ ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* попада сграда \*\*\*\*\*.1, с застроена площ 702 кв.м., брой етажи-5, предназначение-жилищна сграда, със смесено предназначение. Вещото лице в заключението си посочва, че съгласно § 5, от ДР на ЗУТ, т.16: "Свободна дворна площ" е разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроената площ. За такава площ се считат и откритите използвани

тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи. Свободната дворна площ на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, по КККР на града Кърджали е равна на  $***-702=245$  кв.м. От тях, мерено по кадастрална карта свободната дворна площ е сбор от три фигури: *трапец*, с височина 5м, долна основа 13,85м, горна основа 9,85м и площ: 59,18 кв.м., належащ се южно от сграда 1, по скица (частично зает от пристройка на „У.Г.” ООД и „У.с.т” ЕООД град Кърджали), *правоъгълник* с ширина 3,56м, и дължина 4,8м и площ: 17,01 кв.м., належащ се северозападно от сграда 1, по скица (частично зает от навес на магазин за домашни потреби) и *многоъгълник*, с площ: 168,81 кв.м., належащ се североизточно от сграда 1, по скица. Видно от одобрен архитектурен проект-част разпределение сутерен на кота - 3,00м, цялата площ под свободната дворна площ, по смисъла на § 5, от ДР на ЗУТ, т.16 е заета от складове и стълбище (авариен изход) подход към ниво 0,00м. Площта е с граници от ос 13, до ос 12, съответно от ос 11 до ос 8 прибавяйки триъгълник с площ  $3,5 \times 3$  м., т.е. цялата площ на кота: -3,00м, е застроена под свободната дворна площ. Стълбището (авариен изход), е с площ  $3 \times 1 = 3$  м<sup>2</sup>. Настилка на заведението отстои на 6см -15см от плочата на сутерена и лежи на метална конструкция (скара). В заключението си вещото лице посочва, че от огледа на място се установява бетонова пътека с гранитогрес, с мобилни (движими) дървени саксии с кипариси от двата края, представляваща подход към игрална зала с размери  $3,75 \times 5$  м и квадратура 18,75м, покриваща част от свободната дворна площ, по смисъла на § 5, от ДР на ЗУТ, т.16. Вещото лице приема за обслужване на входа към игрална зала - ресторант (по проект)  $2,1 \times 5 = 10,5$  кв.м., с оставаща площ 48,68 кв.м. Вещото лице установява от огледа на място „Пристройка към заведение за обществено обслужване-спортен бар”, заемаща останалата част от свободната дворна площ, по смисъла на § 5, от ДР на ЗУТ, т.16. Вещото лице приема, че заетата площ от свободната дворна площ е в размер на 48,68 кв.м., като е заета площ от 8,25 кв.м., от свободната дворна площ от „У.Г.” ООД гр. Кърджали и площ от \*\*\*\*\* кв.м., от свободната дворна площ-„У.с.т” ЕООД гр. Кърджали.

В заключение, вещото лице сочи, че недвижимият имот, представляващ ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, е зает от пристройка към СОС \*\*\*\*\*, 1.30 и прилежащите и части-бетонна площадка под пристройка, бетонни пътеки /тротоарни пътеки/-северно и западно, а южно- подходна пътека към пристройката с настилка от сайдинг. Вещото лице дава заключение, че заета от „У.с.т” ЕООД гр. Кърджали част от свободната дворна площ в размер на \*\*\*\*\* кв.м.-част от „Пристройка към заведение за обществено обслужване-спортен бар” („Навес в \*\*\*\*\*, в \*\*\*, по плана на кв. „В.”). Вещото лице дава заключение, че общо за периода от 01.01.2019г. до 12.07.2021г. включително пазарният наем за имота е в размер на 4063,26 лева, или по 133.66 лв. месечно. Вещото лице сочи, че законната дължима натрупана лихва за всяко забавено плащане на посочения наем, считано от 01.01.2019г. до 12.07.2021г., пресметната върху оставаща сума, след края на всеки месец, е в размер на 538,69 лева. Съгласно заключението на вещото лице по допълнителната СТЕ претендираната от ищцата свободна дворна площ на основание § 5 от ДР на ЗУТ, т. 16, представлява използвана стоманобетонна плоча на подземния етаж. Същата представлява част от конструкцията - стоманобетонна плоча на подземния етаж. Върху нея има положена от 6см до 15см метална конструкция (скара) върху

която лежи подовата конструкция на пристройката към заведението използвано от „У.с.г” ЕООД гр. Кърджали.

При така установените факти съдът приема от правна страна следното:

Предявени са обективно съединени иски с правна квалификация чл.59 от ЗЗД и чл.86 от ЗЗД.

Съгласно чл.59, ал.1 от ЗЗД всеки, който се е обогатил за сметка на другото, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването.

Трайно е застъпено становището в съдебната практика, че ако се установи, че ответникът ползва имота без правно основание, то отговорността му да обезщети собственика се изразява в спестен от него наем, който би плащал за ползване на същия имот, като обедняването на собственика е в същия размер – пазарния наем за процесния имот, който последният би получил за спорния период. Допълнително се обосновава, че когато се касае до имот, който има стопанско предназначение и е собственост на правен субект, който има качеството на търговец, собственикът би могъл да реализира доходи от него, като го използва в търговската си дейност или го предоставя на трети лица за осъществяване на извършвана от тях търговска дейност. Тези аргументи са доразвити в Решение № 24 от 01.06.2016 г. по гр. д. № 2968 / 2015 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение, където е изяснено, че когато едно лице ползва чужд имот, без да има правно основание за това ползване, той лишава собственика от възможността да ползва имота си, било лично, било чрез трето лице, като извлича доходи от него. За успешното реализиране на иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД не е от значение начинът на ползване, респ. неизползването на вещта, нито дали чрез същата са генерирани приходи от ответника – държател, а е достатъчно тя да се намира без правно основание във фактическата му власт, с което е създадена реална възможност за спестяване наема, който би плащал за нейното ползване (Решение № 88 от 28.08.2017 г. по т. д. № 834 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 2-ро тър. отделение.). Това е позицията на решаващия състав и в Определение № 232 от 07.03.2016 г. по гр. д. № 454 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение. Според цитирания съдебен акт, ако ответникът не е развивал дейност и не е реализирал приходи, съобразно неговото счетоводство, то това е правно ирелевантно за иска по чл. 59 ЗЗД. До този категоричен извод съдебната практика стига, приемайки за безспорно, че правото на собственика да получи обезщетение за ползите, от които е бил лишен, не може да бъде поставено в зависимост от волята на лицето, което държи без основание негова вещ, дали да реализира, или не доходи от нея.( Решение № 204 от 05.09.2013 г. по търг. д. № 1158 / 2010 г. на Върховен касационен съд).

Съдът намира, че от съвкупния анализ на събраните по делото писмени и гласни доказателства се установява верността на твърденията на ищцата, че е възпрепятствана от ответника да ползва свободна дворна площ от \*\*\*\*\* кв.м. от собствения си имот, защото ответното дружество в отклонение от сключените му договори за наем на част от имот-публична общинска собственост и договор за пренаемане от трето за производството юридическо лице, считано от месец май 2018 г. и за процесния период, я е ползвало като

обслужваща спорния му бар площ, намираща се под изградения там навес, разрешен да бъде поставен само в общинския имот, съседен на този на ищцата, но навлязъл и в имота на последната, и под който навес била изпълнена бетонова площадка, която се намирала над сутерена на построената от третото лице- помагач жилищна сграда с търговски партер.

Съдът споделя за принципно правилен довода на ответника, че съгласно чл. 64 от ЗС собствениците на право на строеж, респективно техните наематели, могат да се ползват от земята, доколкото това е необходимо за използване на постройката, според нейното предназначение. В конкретния случай обаче, ползването на земята за търговска дейност, осъществявана чрез разкриване на спортен бар, определено не може да бъде обхванато от критериите на цитираната разпоредба. И това е така, защото в своята практика ВКС /обективизирана и в Решение № 20/15.04.2020 г.по гр. д. № 1934/2019 г. на ВКС, I г. о.,ГК/ последователно приема, че при липса на уговорено "друго" между собственика на земята и суперфициарния собственик /в случая третото лице- помагач - „Б.-И." ООД по отношение на самостоятелния обект в сградата с идентификатор \*\*\*\*\*.1.28/, правото на последния по чл.64 от ЗС включва ползването на такава част от земята, която му осигурява нормален достъп до входа на собствения му обект с оглед нормалното ползване на същия, но определено не и до възможност за развиване на допълнителна търговска дейност извън собствения му обект. Цитираната норма брани не само правата на суперфициарните собственици, но и на собственика на земята, като не допуска неговото право да ползва незастроената част да бъде ограничавано извън необходимото за ползване на сградата. Наличието на сграда, собственост на трето лице, не лишава собственика на земята да ползва незастроената част от нея за свои нужди, като неговото задължение се свежда до това да не извършва действия, които лишават суперфициарния собственик от достъп до сградата и създават пречки да осъществява правата си.

Съдът намира за неоснователни и възраженията на ответника, че на ищцата не се следва обезщетение, тъй като площта от \*\*\*\*\* кв.м., всъщност представлявал бетонна плоча, служеща за покрив на сутеренното помещение на търговския обект, както и че съгласно заключението на вещото лице, претендираният ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, собственост на ищцата, бил застроен на 100 %, тъй като основите на сградата, подземния паркинг и сутеренът заемали 100% от площта на поземления имот.

Както посочва и вещото лице в приетата СТЕ, съгласно разпоредбата на § 5, т.16 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията, "свободна дворна площ" е разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроената площ и за такава площ се считат и откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи. Т.е., налагащият се в производството извод е, че констатираната като съществуваща, съгласно заключението на изготвената СТЕ процесна площ, съставляваща разлика между площта на ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, и на построена жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор \*\*\*\*\*.1, по своя характер съставлява свободна дворна площ, независимо, че съставлява тераса и озеленена площ върху подземния етаж на построената с отстъпеното право на строеж сграда.

Съдът намира за частично основателно възражението на ответника, че обезщетението на ищцата следва да се определи върху  $\frac{1}{4}$  от претендирания размер, поради това, че същата е собственик само на  $\frac{1}{4}$  идеална част от земята, с оглед влязлото в сила решение по гр. дело № 1065/2018г. по описа на РС-Кърджали. Действително всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор, като в такъв случай договорът се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила. По делото бе безспорно установено, че с влязло в сила на 12.01.2021 г., решение по гр. дело №1065/2018г. по описа на РС-Кърджали е обявен за окончателен предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на собственост върху поземлен имот срещу изграждане на обекти в предвиждащата се по КЗСП жилищна сграда от 29.01.2014г. , сключен между Д. ДР. В., в качеството ѝ на учредител и „Б.-И.“ООД с ЕИК \*\*\*\*\*, в качеството му на приемател/купувач, по силата на който договор учредителят Д. ДР. В. с ЕГН \*\*\*\*\* прехвърля на приемателя „Б.-И.“ООД с ЕИК \*\*\*\*\* собствеността върху  $\frac{3}{4}$  /три четвърти/ идеални части от ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР на гр.Кърджали, с административен адрес в гр.Кърджали, кв. „В.“, бул.“Х.Б.“ №100, с площ \*\*\* кв.м., с начин на ползване – ниско застрояване до 15 м., урбанизирана територия, с номер по предходен план : пл.сн. №\*\*\*\*\*, \*\*, парцел IV, при граници и съсед: поземлени имоти с идентификатори №№\*\*\*\*\*, №\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, като приемателя „Б.-И.“ООД с ЕИК \*\*\*\*\* е изпълнил насрещно уговорените престации. Поради това и съда приема, че размерът на обезщетението на ищцата за периода след 12.01.2021 г., следва да се определи в размер на  $\frac{1}{4}$  от установените суми по делото, тъй като след тази дата тя е собственик на  $\frac{1}{4}$  идеална част от земята и може да претендира обезщетение само за  $\frac{1}{4}$  идеална част от свободната площ от процесния имот.

По направени изчисления, съдът определя размера на дължимото обезщетение за периода от 12.01.2021 г. до 12.07.2021 г., в размер на 33.42 лв. / $\frac{1}{4}$  от прието в заключението месечно обезщетение от 133.66 лв./ или общо 200.49 лв.. Така размерът на претендираното обезщетение е частично доказан до сумата от 3541.99 лв. /6 месеца x 33.42 лв. и 25 м. x 133.66 лв./, до която искът следва се уважи спрямо ответника, за процесния период от 01.01.2019 г. до 12.07.2021 г., ведно с лихвата за забава върху дължимата главница, считано от датата на подаване на исковата молба /12.07.2021 г./ до окончателното погасяване на задължението. С оглед установения размер на главното вземане, дължима е и лихва за забава върху всяка отделна сума. Съдът приема, че обезщетението за забава върху месечния пазарен наем, е дължимо от 1-во число на месеца, следващ този, за който е дължимо обезщетението за неоснователно обогатяване, с оглед формулираната от ищеца защита за общо обезщетение по чл.59 от ЗЗД, формирано от отделните месечни цени на обезщетението, при което забавата настъпва след изтичане на съответния месец /върху месечните пазарни наеми от по 133.66 лв. за месеци от януари 2019 г. до 11.01.2021 г.и от по 33.42 лв. месечен наем за периода 12.01.2021 г. до 12.07.2021 г./, дължим от 1-во число на месеца, следващ последния ден на съответния месец до 12.07.2021 г. включ., като по

направени изчисления с интернет калкулатор на НАП, съда определя общо на 488.23 лв., до който размер иска следва да се уважи, а в останалата част до претендирания размер от 538.76 лв. да се отхвърли като неоснователен.

С оглед крайния изход на делото и на основание чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК, ищецът има право на разноски съразмерно на уважената част от искове, а ответникът има право на разноски съразмерно на отхвърлената част от искове. Разноските на ищеца са в общ размер на 1782.80 лв., от които 212.80 лв. за д.т., 1020 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, 300 лв. депозит за СТЕ, 250 лв. депозит за допълнителна СТЕ. Разноските на ответника са в общ размер на 1416 лв., от които 720 лв. за адвокатско възнаграждение по договор за правна услуга от 27.08.2021 г. и 696 лв. по договор за правна услуга от 02.02.2022 г., като има право на възнаграждение за един адвокат, при което следва да се вземе предвид само заплатеното адв.възнаграждение за един адвокат в размер на 720 лв. Така по съразмерност в тежест на ответника са разноските на ищеца до размер от 1559 лв., а в тежест на ищеца са разноски на ответника от 90.38 лв.

Третото лице помагач няма право на разноски съгласно чл.78, ал.10 от ГПК.

Мотивиран от изложеното, Районният съд

## РЕШИ:

ОСЪЖДА „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр.Кърджали, \*\*\*\*\* № 64, общ.Кърджали, обл.Кърджали, да заплати на Д. ДР. В. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Кърджали, ж.к.В. 1, \*\*\*\*\* общ.Кърджали, обл.Кърджали, сумата 3541.99 лв., представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване от ползване през периода от 01.01.2019 г. до 12.07.2021 г. на \*\*\*\*\* кв.м. от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР на гр.Кърджали, одобрени със заповед № РД-18-66/18.10.2006г. на изп.директор на АК /или по 133.66 лв. месечно, а за периода 12.01.2021 г.-12.07.2021 г. по 33.42 лв. месечно/, както и сумата от 488.23 лв., представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху месечния размер на пазарния наем от 133.66 лв. / дължим за периода от 01.01.2019 г. до 11.01.2021 г./ и месечния размер на пазарния наем от 33.42 лв., /дължим за периода 12.01.2021 г. до 12.07.2021 г./, считано от 1-во число на следващия месец, за който се дължи до 12.07.2021г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на иска на 12.07.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска по чл.59 от ЗЗД за разликата над сумата от 3541.99 лв. до пълния му предявен размер от 4070.00 лв., и иска по чл.86, ал.1 изр.1-во от ЗЗД за разликата над сумата 488.23 лв., до пълния му предявен размер от 538.76 лв., като неоснователен.

ОСЪЖДА „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр.Кърджали, \*\*\*\*\* № 64, общ.Кърджали, обл.Кърджали, да заплати на Д. ДР. В. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Кърджали, ж.к.В. 1, \*\*\*\*\* общ.Кърджали, обл.Кърджали, сумата от 1559 лв. лв., представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА Д. ДР. В. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр.Кърджали, ж.к.В. 1, \*\*\*\*\*  
общ.Кърджали, обл.Кърджали, да заплати на „У.с.т“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със  
седалище и адрес на управление гр.Кърджали, \*\*\*\*\* № 64, общ.Кърджали,  
обл.Кърджали, сумата 90.38 лв., представляваща разноски по делото.

Решението е постановено при участие на трето лице помагач „Б.-И.“ ООД с ЕИК  
\*\*\*\*\*.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Кърджалийския окръжен съд в 2-  
седмичен срок от връчването му.

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