

# РЕШЕНИЕ

№ 12687

гр. София, 18.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА  
като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20221110133414 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск, предявен от И. И. И., М. И. И., Р. Д. Т., И. В. И., В. Д. И. срещу \*\*\*.

Ищецът твърдят, че са съсобственици на УПИ, находящ се в [адрес], [местност], съставляващ имот № 102, кв. 25 по регулационен план на [адрес], по скица **ПИ с идентификатор \*\*\*\*** при следните квоти – И. И. и М. И. по 1/4 ид. ч. от правото на собственост, а Р. Т., И. И., В. И. по 1/6 ид. ч. от правото на собственост. Правото им на собственост върху имота било възстановено с решение № ВР51 от 02.06.1999 г. на ПК В. – [населено място]. Впоследствие били уведомени от главния архитект на район В., че за имота има отреждане за парк. СО не била изпълнила задължението си за отчуждаване на имота., поради което търпели ограничения на правото си на собственост. За ищите било невъзможно да ползват и да се разпореждат с имота. СО ползвала имота като била прокарала дори асфалтов път. Не им било издадено разрешение за строеж на ажурна ограда за имота. Намира, че е налице хипотеза на чл. 67, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, както и нарушение на чл. 108, ал. 5 ЗУТ. Претендират обезщетение за лишаването им от възможност да ползват имота, поради неоснователното му завземане от СО. Молят ответникът да бъде осъден да заплати на И. И. и М. И. по 3 125 лв., а на Р. Т., И. И., В. И. по 2 083 лв. – обезщетение за ползване на имота в периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане. Сочат банкова сметка IBAN \*\*\*\*\*.

Ответникът подава отговор на исковата молба в срок. Оспорва иска като неоснователен и недоказан. Твърди, че ответниците знаели за асфалта в имота още от

възстановяването му. Сроковете за отчуждителни процедури не били изтекли. Ищците не били упражнили правата си по чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Хипотезите на чл. 67, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ били неприложими. Асфалтът в имота съществувал преди въвода им във владение на същия. Оспорва иска по основание и размер. Моли за отхвърляне на иска. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

**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 субективно съединени иски с правно основание чл. 59 ЗЗД*

За успешното провеждане на исковата защита по чл. 59, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищците е да установят при условията на пълно главно доказване не само факта, че са собственици на имота, но и, че ответникът е ползвал фактически имота за конкретния период от време, без правно основание за това, както и размера на вредата, равняваща се на спестения пазарен наем.

С разпоредбата на чл. 59 ЗЗД е предвидена възможността за ангажиране гражданската отговорност на онзи правен субект, който се е обогатил за сметка на друго, 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 ЗЗД, 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.

От представените по делото решение № ВР51 от 02.06.1999 г. на ПК в община В. за възстановяване правото на собственост на наследниците на В. И. Д. в стари реални граници на нива от 4200 дка., имот № 802, к. л. № 117 и 118 от кадастрален план изработен от 1950 г. /л. 41/, което решение е влязло в сила на 16.06.1999 г., удостоверение за наследници на В. И. Д. /починал на 11.12.1990 г./ - л. 49-50, нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 88, том II, рег. № 10678, дело 288 от 2002 г., съставен от нотариус А. Ч. въз основа на писмени доказателства на основание чл. 483, ал. 1 ГПК /отм./ - л. 11 и удостоверение за наследници на И. В.в И. /починал на 24.03.2018 г./ - л. 16 се установява, че ищците са собственици на УПИ с площ от 4200 кв. м, находящ се в [адрес], съставляващ имот № 102, квартал 25 при следните квоти – И. И. и М. И. по 3/12 ид. ч. от правото на собственост, а Р. Т., И. И., В. И. по 2/12 ид. ч. от правото на собственост.

От скица на поземлен имот № 15-666020 от 17.09.2018 г. се установява, че към настоящия момент процесният поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\*.

От кредитираната като компетентно изготвена СТЕ се установява, че ПИ \*\*\*\* по КК, попада в УПИ I от кв. 25, [местност]. Имотът е част от УПИ I, който е по-голям и няма как имотните граници да съвпадат с регулационните граници. Процесният имот не е отчужден, частна собственост е, но може да се използва само по предназначение, т. е. част от него за пътна инфраструктура, а другата част за градски паркове и градини, като застрояването е съгласно ОУП. Площта на алеята засягаща имота е 168 кв. м. Към датата на възстановяване на имота, а именно 06.08.2001 г. алеята е съществувала на терена. ПИ с пл. 102 по предходния КП с площ от 4200 кв. м. е разделен по одобрената КК на ПИ \*\*\*\* с площ от 3864 кв. м., попадащ на територията на УПИ I, кв. 25 за [адрес] и на ПИ \*\*\*\* с площ от 216 кв. м. – земеделска земя. Процесният имот е нанесен в КП със заповед № РД-09-308/06.08.2001 г. Имотът е залесен с високостеблена дървесна растителност около 97-98%. Процесният имот попада в ОУП в две зони. В първата зона – за транспортна инфраструктура не е допустимо никакво строителство, освен предвиденото в зоната за транспорт. В другата зона – за градски паркове и градини е допустимо застрояване - обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона и терените.

Предмет на производството **съобразно исковата молба** е само поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* с площ от 3864 кв. м. В тази насока **изрично и посоченото от процесуалния представител на ищите** в с. з. на 26.06.2023 г.

Установява се, че имотът може да се използва само по предназначение, т. е. част от него за пътна инфраструктура, а другата част за градски паркове и градини, като застрояването е съгласно ОУП. Няма спор по делото, че отчуждителната процедура не е проведена до край. Съгласно чл. 209, ал. 4 ЗУТ частта от поземления имот се счита за отчуждена от деня на изплащане на паричното обезщетение. Подобно плащане нито се твърди, нито се доказва по производството.

В случая фактическите твърдения, на които ищите основават предявените си съдебни права са свързани с неоснователно обогатяване на ответника за тяхна сметка и неоснователното им лишаване от възможността да ползват имота, а не до претенция за обезщетение за вреди за конкретни бездействия на общинската администрация свързани с отчуждаване на имота – виж *определение № 25/31.05.2021 г. по адм. д. № 28/2021 г. на смесен петчленен състав на ВКС и ВАС*.

Правно ирелевантно за пораждане на извъндоговорното му задължение е обстоятелството дали вещта реално е била ползвана и получени ли са от това приходи. Правото на собственика да получи обезщетение за ползите, от които е бил лишен, не може да бъде поставено в зависимост от волята на ползвателя дали да реализира или не доходи от държаната без основание чужда вещ - *определение № 181 от 12.03.2021 г. на ВКС по гр. д. № 3774/2020 г., III г. о., определение № 1721 от 20.06.2023 г. на ВКС по гр. д. № 499/2023 г., III г. о.*

Макар собствеността върху имота да принадлежи на реституционните собственици, то градоустройственият статут на същия този имот съществено ограничава възможността за

реализиране на граждански плодове и възможността за фактическо разместването на имуществени блага без основание. Именно градоустройствения статут на имота определя съществуването на значителни и непреодолими ограничения пред реализирането на стопанско ползване на терена, но позволява ползването да се осъществява само за задоволяване на специфични обществени потребности, чрез обособяване на зони за отдих, поставяне на атракционни съоръжения или изграждане на спортни игрища. След реституцията имотът е частна собственост и извличането на гражданските плодове от него е в обема от правомощия на неговите собственици – защото именно те са легитимирани да използват полезните му свойства, като няма как да бъде игнориран фактът, че градоустройственият статут на процесния имот определя сериозни рестрикции върху начина на ползването. От статута на територията, в която се намира имотът не следва, че същият следва да се ползва безвъзмездно от общината.

Докато имотът не бъде отчужден, ползващият без правно основание обект на чужда собственост дължи да обезщети собственика. Обстоятелството, че ответникът не е развива в имота търговска дейност и не е реализирал преки приходи от имота, е правно ирелевантно за основателността на иска по чл. 59 ЗЗД. Отговорността му да обезщети собственика се изразява в спестен от него наем, който би плащал за ползване на имота, като обедняването на собственика и обогатяването на държателя са една и съща сума, измерваща се в пазарен наем за процесния имот, който би получил за спорния период. Без значение за изхода на спора е и обстоятелството кога е изградена асфалтовата алея в имота.

Оттук и по делото се установяват всички елементи от фактическия състав на претенцията.

Обезщетението се определя от вещо лице в размер на средната пазарна цена предвид обема, характера и предназначението на имота - *решение № 1903 от 8.01.2002 г. на ВКС по гр. д. № 1594/2001 г., IV г. о.* Съдът кредитира изготвената по делото СОцЕ. Вещото лице е съобrazilило данните по делото като пазарният наем на имот с идентификатор \*\*\*\* е определен въз основа на метода на пазарните аналози като е отчетено местонахождение на имота, възможност за ползване по предназначение, достъпът и възможната реализация, което се установява и от ползваните от вещото лице корекционни коефициенти – видно от таблица № 1 в заключението.

Съгласно чл. 200, ал. 3 ГПК оспорване на заключението може да бъде направено от страната докато трае изслушването на експерта, т. е. в заседанието за приемане на заключението на вещото лице. Оспорването може да бъде заявено и писмено преди провеждане на заседанието за приемане на заключението. След изслушването на експерта и приемането на заключението на вещото лице, правото да се оспори заключението е преклудирано и не може да бъде зачетено, а приетото по делото заключение следва да бъде ценено наред с всички доказателства по делото /виж *решение № 186/ 09.07.2012 г. по гр. д. № 1871/2010 г. на IV г. о. на ВКС, решение № 79 от 12.05.2015 г. по гр. д. № 322 / 2015 г. на I г. о. на ВКС/*.

В съдебно заседание на 26.06.2023 г. не е оспорена СОцЕ при приемането ѝ, поради което съдът приема, че пазарният месечен наем за процесния имот за процесния период от 01.01.2018 г. – 01.05.2022 г. е 15 040 лв. Този размер е по-висок от претендирания по искова молба. След изслушване на заключението не е постъпило искане за изменение размера на иска и увеличаването на предявените претенции. Срокът по чл. 214, ал. 1 ГПК е до приключване на съдебното дирене. Действително с писмените бележки е поискано присъждане на пълния размер по СОцЕ. Но в преклузивния срок искане за изменение на иска не е направено от ищите, още повече писмените бележки са представени в устните състезания – л. 88, след приключване на съдебното дирене – т. е. извън преклузивния срок, в който е възможно да се увеличи размерът на претенцията.

Ето защо, и с оглед диспозитивното начало съдът следва да се произнесе по претенциите, както са заявени с исковата молба. Претенциите са основателни в цялост, като на И. И. и М. И. следва да се присъди сумата от по 3 125 лв., а на Р. Т., И. И., В. И. сумата от по 2 083 лв. – обезщетение за ползване на имота в периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г.

Иск за обезщетение за забава за периода преди датата на подаване на исковата молба не е предявен. Ищите са поискали законна лихва от датата на подаване на исковата молба – 22.06.2022 г. до окончателното плащане /виж петитума на исковата молба, както и петитума на уточнителна молба с вх. № от 15.09.2022 г. – т. **6 от уточнителната молба на л. 25/**. Обстоятелството, че е посочен размер на законната лихва от дата на подаване на ИМ до дата на подаване на уточнителна молба не променя ясно заявеният петитум в уточнителна молба, а именно, че законната лихва се претендира **до окончателното изплащане на вземанията**.

Като законна последица върху главница на всеки от ищите следва да се присъди и законна лихва от дата подаване на исковата молба до окончателното изплащане

*По разноските:*

Разноски се дължат единствено от ищите. Представен е списък по чл. 80 ГПК и доказателства за направата на разноски. Претендира се за адвокатско възнаграждение сумата от 1000 лв. Възражението за прекомерност на ответника е неоснователно, тъй като възнаграждение е в размер по-нисък от минималния. Съгласно чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредбата в случая минималното адвокатско възнаграждение е в размер на 1525 лв. Общият размер на доказаните от ищите разноски е 2112 лв., като с оглед размерите на предявените искове, то на всеки от ищите за разноски ще се присъдят следните суми: на И. И. и М. И. следва да се присъди сумата от по **528 лв.**, а на Р. Т., И. И., В. И. сумата от по **352 лв.**

Водим от горното, **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД,**

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА \*\*\***, ЕИК \*\*\*\*, с адрес: [адрес], да заплати на И. И. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [адрес], на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от **3 125 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без правно основание на притежаваните от И. И. И. идеални части /3/12/ от

правото на собственост върху поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\* по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота [адрес] за периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **528 лв.** – за разноски по производството.

**ОСЪЖДА \*\*\***, ЕИК \*\*\*\*, с адрес: [адрес], да заплати на М. И. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [адрес], на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от **3 125 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без правно основание на притежаваните от М. И. И. идеални части /3/12/ от правото на собственост върху поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\* по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота [адрес] за периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **528 лв.** – за разноски по производството.

**ОСЪЖДА \*\*\***, ЕИК \*\*\*\*, с адрес: [адрес], да заплати на Р. Д. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [адрес], на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от **2083 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без правно основание на притежаваните от Р. Д. Т. идеални части /2/12/ от правото на собственост върху поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\* по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота [адрес] за периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **352 лв.** – за разноски по производството.

**ОСЪЖДА \*\*\***, ЕИК \*\*\*\*, с адрес: [адрес], да заплати на И. В. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [адрес], на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от **2083 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без правно основание на притежаваните от И. В. И. идеални части /2/12/ от правото на собственост върху поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\* по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота [адрес] за периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **352 лв.** – за разноски по производството.

**ОСЪЖДА \*\*\***, ЕИК \*\*\*\*, с адрес: [адрес], да заплати на В. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [адрес], на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от **2 083 лв.**, представляваща обезщетение за ползване без правно основание на притежаваните от В. Д. И. идеални части /2/12/ от правото на собственост върху поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\* по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота [адрес] за периода от 01.01.2018 г. до 01.05.2022 г., ведно със законната лихва от дата на подаване на ИМ – 22.06.2022 г. до окончателното изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **352 лв.** – за разноски по производството.

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

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_