

# РЕШЕНИЕ

№ 3580

гр. София, 02.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдиян  
Яна Ем. Владимирова

при участието на секретаря Снежана П. Тодорова  
като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20221100505020 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.196 и сл. от ГПК/отм./.

С решение от 18.03.2022 г. по гр.д. № 45997/21г., СРС, I ГО, 157 с-в е **осъдил** Столична община с адрес гр. София, ул. "\*\*\*\*\* да заплати на Т. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр.София, ул."\*\*\*\*\* на основание чл.59, ал.1 от ЗЗД сумата 4 522 лв. - обезщетение за ползването на собствена на ищеца реална част от поземлен имот с пл. № 490, находящ се в гр.София, кв. 29, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ с площ по скица от 98 кв.м., а по документ за собственост 78 кв.м. за периода от 30.04.2008 г. до 30.10.2013 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 30.10.2013 г., до окончателното плащане. **Осъдил е** Столична община с адрес гр. София, ул. "\*\*\*\*\* да заплати на Д. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Т. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\* ( заместили като наследници по закон починалия в хода на процеса К.Г. Т. ) и тримата с адрес: гр.София, ул."\*\*\*\*\* № 2-4 на основание чл.59, ал.1 от ЗЗД сумата 4 522 лв. - обезщетение за ползването на собствена на ищеца **реална част** от поземлен имот с пл. № 490, находящ се в гр.София, кв. 29, м. „Витоша - ВЕЦ-Симеоново“ с площ по скица от 98 кв.м., а по документ за собственост 78 кв. м. за периода от 30.04.2008г. до 30.10.2013 г., **ведно със**

**законната лихва** от датата на подаване на исковата молба на 30.10.2013 г., до окончателното плащане.

Решението е обжалвано с въззивна жалба вх. № 66054/ 04.04.2022 г. от ответника Столична община с адрес гр. София, ул. “\*\*\*\*\*”, чрез пълномощника юрисконсулт Х. З., с адрес за **връчване на съобщения**: гр.София, ул.“\*\*\*\*\*” с мотиви, изложени в нея. Твърди се, че исковата молба е недопустима като подадена срещу ненадлежен ответник. По делото липсват категорични доказателства, че СО е осъществявала фактическата власт върху 98 кв.м. идеална част от УПИ VI-490 собственост на ищите. Макар районната администрация да е част от СО, то районният кмет разполага със самостоятелни правомощия да издаде разрешение за строеж на улица, каквито фактически и правни действия е извършил. Ако съдът приеме искът за допустим, съответно решението на СРС за допустимо, то по същество то е неправилно. За да бъде осъществен фактическият състав на чл.59 ЗЗД не е достатъчно установяване на факта на завземане на площите, за да се счита за доказан фактът на обедняване на ищеца. Твърдяното пропускане възможността да бъде ползвано благото, употребено от лице, което няма основание за това, е факт, който подлежи на доказване от ищите и не може да бъде изведен само от едно предполагаемо упражняване на права от собственика на вещта. От представените писмени доказателства може да се направи извод, че ищите не са имали обективно намерение да си служат с процесната идеална част от имот-98 кв.м., да я отдават под наем и да извличат граждански плодове. Урегулирането на поземления имот на ищите от една страна води до увеличаване на стойността на имота, а от друга създава за тях права да го застрояват и ползват по предназначение. Ищите не са се противопоставили на урегилирането на техния имот и фактически са го застроили с жилищна сграда. В приетата по адм. д. № 10570/2013 г. на АССГ, 41 състав/ гледано по реда на чл.1, ал.1 от ЗОДОВ/ СТЕ е посочено, че няма пазар и интерес за такъв тип имот, за който ищите претендират обезщетение. Чисто математически е изчислен процент от пазарната цена, която биха получили, ако продадат 78 кв.м. от имота си, при условие, че е застроен имот в регулация. С приетата по настоящето гражданско дело СТЕ отново не се доказва наличието на пазар и интерес за наемане на имота на ищите, попадащ в уличната регулация. Освен това, пазарната цена е изчислена за УПИ, а не за неурегулиран имот. Така исковата претенция се явява

недоказана по основание и размер. В случая се касае до специфичен обект-улица, която е с действаща улична регулация, същата не е отменена от съда и е влязла в сила от 26.05.2015 г. Фактическата власт върху вещта-част от улица е осъществявана и от ищите във връзка с необходимия им достъп до жилищна сграда, както и от трети лица във връзка с изградения водопровод и преминаването по улицата. Ищите са твърдели, че имотът е бил незаконно завзет, но те не са се противопоставили на действията на ответника по изграждането на улицата. Обратното, предприели са действия по сключване на договор с ответника по реда на чл.199 от ЗУТ, а видно от заповедите на главния архитект на СО, ответникът също е предприел всички необходими действия по изкупуване на реалната част от имота на ищите, като страните са желали настъпването на вещно-прехвърлителния ефект върху процесната реална част. Последвалите административни дела за отмяна на уличната регулация, одобрена с Решение № 44 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. по т.2 са поставили в невъзможност ответникът да реализира до край процедурата по изплащане на ищите на пазарната цена, определена с пазарна оценка, защото административният акт, с който е одобрена улицата, е бил предмет на съдебен контрол, който влиза в сила едва на 26.05.2015 г. По делото липсват доказателства, че ищите са се противопоставили на владението и ползването на частта от имота им, попадаща в улица, чрез използването на предвидените в ЗС способности. След влизане в сила на уличната регулация е настъпила промяна в нормативната уредба-чл.199 от ЗУТ, чл.21 ЗОБС и пар.22 от ЗР на ЗУТ. Съгласно пар.22, ал.1, т.1, буква в) от ЗР на ЗУТ, ПУП се счита за приложен с изплащане на обезщетенията по отчуждителните производства. Действията по прилагане на ПУП имат правен, а не фактически характер, предвид което същите разполагат с предвидения в ЗУТ правен способ да получат обезщетение за улица или да поискат изменение на действащия подробен устройствен план. Освен това, по делото няма доказателства, че след влизане в сила на плана за улична регулация през 2015г., ищите са предложили на СО да изкупи частта от 98 кв.м. по реда на чл.199 от ЗУТ. Ето защо, изводът на първоинстанционния съд, че ответникът е възпрепятствал възможността на ищите да ползват имота си и да извличат граждански плодове, като го отдават под наем, е неправилен и не се подкрепя от доказателствата по делото.

Моли съда да постанови решение, с което да отмени процесното като

неправилно и незаконосъобразно и искът да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан. Претендира разноски за настоящата инстанция, включително юрисконсултско възнаграждение.

Въззиваемите/ищци Д. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*; А. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Т. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника им по делото адвокат Й. Й., **със съдебен адрес:** гр.София, ул.“\*\*\*\*\*” офис № 8 оспорват въззивната жалба. Не претендират разноски за настоящата инстанция.

Съдът, след като обсъди по реда на чл.236, ал.2 от ГПК събраните по делото доказателства и становища на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.197, ал.1 от ГПК/отм./ от надлежна страна и е процесуално допустима, а по същество неоснователна..

От фактическа страна:

Предявен е иск с правно основание чл.59, ал.1 ЗЗД от Т. К. Т. и К.Г. Т., заместен в хода на процеса от наследниците по закон - Д. Т. Т.; А. К. Т.-Г. и Т. К. Т. **срещу** Столична община за осъждането ѝ да заплати на ищите обезщетение за ползването на собствена на ищите/ първоначално са били само двама/ реална част от поземлен имот с пл. № 490, находящ се в гр.София, кв. 29, м. „Витоша - ВЕЦ-Симеоново“ с площ по скица от 98 кв.м., а по документ за собственост 78 кв. м. за периода от 30.04.2008 г. до 30.10.2013 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 30.10.2013 г., до окончателното плащане.

Ищите Т. К. Т. и К.Г. Т., заместен в хода на процеса от наследниците по закон -Д. Т. Т.; А. К. Т.-Г. и Т. К. Т. твърдят, че са собственици на недвижим имот, находящ се в гр. София, район Лозенец, ул. „\*\*\*\*\*“, представляващ реална част от поземлен имот с пл. № 490, кв. 29, м. „Витоша - ВЕЦ-Симеоново“, с площ на имота по скица от 98 кв.м. С решение № 44 от 31.03.2001 г. на СОС тази част от имота на ищите била отредена за улица, която била изградена, без да е била проведена процедура по обезщетяването на същите, след което уличната регулация била отменена с влязло в сила решение от 18.10.2012г. по адм.д.№13829/2011 г. по описа на ВАС - II отд. Считат, че за периода от 30.04.2008г. до 30.10.2013 г. ответникът е ползвал имота без основание, поради липса на проведена процедура по обезщетяване, поради което дължи обезщетение в размер на по 200 лв. месечно или по 4522

лева на всеки за посочения период, което искат да бъде осъден да заплати.

Ответникът СО оспорва исковете с твърдения, че към момента на завземане на имота за изграждане на улична регулация е действал чл.21, ал.4 от ЗОБС, според който имотите не се отчуждават ако общината ги придобие в собственост по реда на чл.199, ал.1 ЗУТ, поради което не се касае за отчуждителна процедура, а за предвиден за изграждане обект публична общинска собственост. Ищците доброволно са приели общината да е първи купувач и видно от предприетите действия са желали да продадат реалната част. Твърди се още, че имотът е ползван от район „Лозенец“, а не от Столична община, поради което тя не е надлежен ответник и не следва да отговаря за твърдяните вреди. Освен това, ищците не са търпели такива, тъй като са ползвали процесната част за улица и не са имали намерение да извличат плодове от нея, тъй като са подали молби за изкупуването ѝ с искане да остане за улица.

По делото е безспорно, че ищците са собственици на поземлен имот с пл. № 490, кв. 29, м. „Витоша - ВЕЦ-Симеоново“, находящ се в гр. София, район Лозенец, ул. „\*\*\*\*\*“, както и че в периода от 30.04.2008 г. до 30.10.2013 г. върху реална част от поземления имот с площ от 98 кв.м. е изградена улица.

От правна страна:

Преди всичко следва да бъде отбелязано обстоятелството, че след няколкократно отмени и обезсилване се установява, че предявеният иск не следва да се гледа по реда на чл.1, ал.1 от ЗОДОВ, т.е. по административен ред, а по гражданско правен ред. Последвало е обаче ново обезсилване на постановено от СРС решение, вече от СГС, като с решение № 264974 от 22.07.2021 г. на СГС, Г.О, III-В състав по гр.д. № 2251 по описа на 2020 г. е обезсилено решение от 22.01.2018 г., постановено по гр.д. № 47243/2017 г. по описа на СРС, III г.о., 88 състав, поправено с решение от 08.01.2020 г. в частта, с която е осъдена Столична община, да заплати на основание чл.49 ЗЗД, във вр. чл.45 ЗЗД, на К.Г. Т. и Т. К. Т., на всеки от двамата сумата от по 4 522 лева, представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди в резултат на незаконосъобразно завземане за реализиране на улична регулация на част от поземлен имот № 490, находящ се в гр.София, кв.29, м.,„Витоша-ВЕЦ -Симеоново“ за периода от 30.04.2008 г. до 30.10.2013 г., ведно със законната лихва върху всяка от главниците от датата на подаване на исквата молба до окончателното изплащане на сумите, както и в частта за разноските и делото е върнато със задължителни указания за разглеждане на осъдителен иск с правно основание чл. 59, ал. 1 от ЗЗД.

При това ново разглеждане на делото е постановено решение от 18.03.2022 г. по гр.д. № 45997/2021 г. на СРС, I ГО, 157 състав, предмет на производството пред настоящата въззивна инстанция.

Въззивната инстанция намира искът за допустим, както и факта, че

районният съд се е произнесъл по допустим иск с надлежен ответник СО, поради което възражението, че СО не е надлежен ответник, се явява неоснователно. Благоустройственото мероприятие е извършено по разпореждане на кмета на съответния район „Лозенец“. Районът представлява съставна административно-териториална единица на Столична община, без самостоятелна правосубектност, поради което за действията отговаря СО.

За да се уважи исковата претенция по чл. 59 от ЗЗД следва да са налице следните кумулативни предпоставки: увеличение на имуществото на едно лице за сметка на имуществото на друго лице; обедняване на друго лице, свързано със съответното обогатяване, отсъствието на правно основание за обогатяването, обедняването на ищеца и обогатяването на ответника да произтича от един и същ факт или от обща група факти; да липсва друга възможност за правна защита на обеднелия. За успешното провеждане на иск по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД не следва да съществува валидна договорна връзка между страните, нито да е налице възможност за ищеца да реализира правата си по друг ред. Неоснователно обогатилият се за сметка на другото дължи да му върне онова, с което се е обогатил, но само до размера на обедняването, като задължението е за възстановяване на стойност, т.е. то е парично и е в размер на по-малката стойност измежду обедняването и обогатяването.

В настоящият казус ищите твърдят, че ответникът е завзел частта от имота им без да предостави равностойно парично или имотно обезщетение, поради което и реалните части не се считат отчуждени, респективно не са собственост на ответника. От своя страна, ответникът се позовава на изпълнена процедура по чл.199, ал.1 ЗУТ, по силата на която твърди да е придобил собствеността върху имота. Съгласно чл.199, ал.1 ЗУТ държавата и общината имат право на предимство пред трети лица, да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждане на обект- публична държавна или публична общинска собственост. Този ред е предвиден като алтернатива на процедурата по предварително обезщетяване по чл.21 от ЗОБС, в случай на отчуждаване на имота. И в двете хипотези препоставка за провеждане на отчуждителната процедура или за възникване на правото на общината на първи купувач, **е влязъл в сила план**, предвиждащ изграждане на обекта. По делото е безспорно и се установява от приложените съдебни решения на ВАС, че към 30.10.2013 г. ( крайната дата на периода ) не е влязъл в сила улично - регулационен план за м.„Витоша-ВЕЦ -Симеоново“, тъй като към този момент, с влязло в сила решение № 2174/14.02.2012 г., постановено по адм. д. № 13829/2011 г. на ВАС, впоследствие отменено, е отменено решение № 44 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС по т.2, с която на основание чл.48, ал.3 ППЗТСУ ( отм.) е одобрен проект за улично - регулационен план на м.„Витоша-ВЕЦ Симеоново“ в граници“ бул.“Тодор Каблешков“, бул.“Симеоновско шосе“, „Околовръстен път“ и р.Драгалевска. Безспорно е също така, а и се установява от писмо на ответника от 20.06.2013 г., че решение № 527 по Протокол № 27 от 11.10.2012 г. на СОС, с което е дадено съгласие, ответникът да придобие от ищите реалната част от поземлен имот

490, кв.29, м.“Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ от 98 кв. м., отредена за улица, не е изпълнено и **сделка за покупка на процесния имот не е извършена**, тъй като не е налице действащ ПУП. Изводът е, че Столична община не е собственик на имота, който е завзела като е реализирала благоустройственото мероприятие, който факт е бил налице към 30.04.2008 г., и е безспорен по делото, а и се установява от заключението на съдебно - техническата експертиза.

Ползването от ответника на имота, за задоволяване на обществени нужди, препятства възможността собствениците лично да го ползват или да го отдават под наем и да реализират имуществена облага. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че в приетата по делото СТЕ не се установява реална възможност процесните части от имота на ищците да се отдават по наем и да носят приходи. Действително, след провеждане на благоустройственото мероприятие ищците не са били в състояние да обособят процесните реални части и да ги отдават под наем, но тази невъзможност е обективна. В случая определянето на наемна цена за процесните части от имота е въз основа на пазарни аналози за отдаване под наем на сходни имоти в същия район на столицата. В хипотеза по чл. 59 ЗЗД не се изисква установяване на сигурно реализиране на дохода, а единствено препятстване на възможността за реализирането му. Предвид на това, когато обеднялата страна доказва размера на обедняването, това се извършва именно чрез пазарни аналози - най-често с определяне на пазарната наемна цена на имота, от чието ползване обеднялата страна неоснователно е била лишена. Общият факт-ползването без правно основание от несобственика/ ответник, на собствения недвижим имот на ищците, е източник на обедняването на ищците, което се изразява в лишаването им от възможността да ползват сами собствения си недвижим имот или да го отдават под наем на друго за процесния период от време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за заплащане на равностойно обезщетение.

Неоснователно е и възражението, че ищците също са ползвали реализираната улица, тъй като релевантното ползване е това на собственика, с всички правомощия, произтичащи от това, каквито несъмнено ищците не са имали, след като върху имота им е изградена улица, ползвана от всички.

Относно твърдението, че ищците не са имали намерение да извличат плодове от имота, тъй като са подавали молби за изкупуване, съдът намира същото за неоснователно, тъй като тези молби са подавани в процедурата по чл.199 ЗУТ, в изпълнение на изискване на закона, поради което от това действие не може да се направи горния извод. Подаването на молбите за изкупуване в процедурата по чл.199 ЗУТ е в изпълнение на изискването на закона и е с оглед получаване на заместващата облага, каквато СО не е предоставила на ищците. В тази ситуация, Столична община дължи заплащане на равностойно парично, или имотно обезщетение на ищците, като процедурата по придобиване в собственост на процесната реална част от имота по реда на чл. 34, ал.2 ЗОБС, във вр. с чл.40 от Наредба за общинската

собственост, следва да се извърши и зависи изцяло от волята на СО.

Доколкото СО не е предприела необходимите действия за приключване на така започнатата процедура, е налице причинно - следствена връзка между бездействието на СО и обедняването на ищите в размер на дължимото обезщетение, което те не са получили.

Неоснователни са и останалите доводи на жалбоподателите. По делото безспорно е установено, че Решение 527 по Протокол № 27 от 11.10.2012 г. на СОС, с което е дадено съгласие Общината да придобие от ищите реалната част от поземленият им имот, отредена за улица, не е изпълнено и сделката за покупка на процесния имот не е извършена. Същевременно, върху частта от имота на ищите е реализирано мероприятиято, изградена е улица, която Общината ползва за задоволяване на обществени нужди в исковия период, т.е. налице са предпоставките на чл.59 ЗЗД - обогатяване на един правен субект, който ползва чуждия недвижим имот, спестявайки си разходи за равностойно обезщетение, за сметка на обедняване на другия субект, който е лишен от получаване на доходи от собствения си имот.

Относно размерът на обезщетението, то и съгласно заключението на съдебно - техническата експертиза за процесния период 30.04.2008 г. - 30.10.2013 г., размерът е 10 668 лв., който размер е по-висок от предявения общо от ищите, поради което съгласно принципа на диспозитивното начало, исковете са уважени като основателни до пълния предявен размер от по 4522 лв.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции съвпадат. На основание чл.271, ал.1, изр.1, I пр. ГПК, първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение от 18.03.2022 г. по гр.дело № 45997/21г. на СРС, I ГО, 157 състав.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчване преписа на страните .

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_



2. \_\_\_\_\_