

РЕШЕНИЕ

№ 17330

гр. София, 25.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Василена Людм. Дранчовска

при участието на секретаря АНЕЛИЯ Н. ГЕОРГИЕВА
като разгледа докладваното от Василена Людм. Дранчовска Гражданско дело
№ 20221110130297 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 59 ЗЗД.

Ишците – етажните собственици на сградата, находяща се в ***** представлявани от управителя *****, твърдят, че ответникът е наемател на самостоятелен обект в описаната сграда, представляващ магазин с идентификатор 66784.506.1128.1.49, който се ползва като банков офис и на фасадата около него са монтирани множество рекламни табели. Считат, че по този начин ответникът ползва фасадата на сградата, която представлява обща част, без основание, поради което на съвместно общо събрание на двата входа на сградата от 19.06.2018 г. е взето решение банката да заплаща месечно обезщетение за ползването в размер на 12 лв. на квадратен метър съобразно площта на рекламното съоръжение. Поддържат, че въпреки проведените разговори ответникът не заплащал посоченото обезщетение, като по този начин препятствал ползването на фасадата от ишците съобразно правата им. Ето защо, претендират сумата от 13216 лв., представляваща обезщетение за ползване от ответника без основание на обща част на сградата (фасада) през периода м. юни 2017 г. - м. април 2022 г. (включително, по 224 лв. на месец), ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане.

Ответникът ***** оспорва исковете, като признава, че е наемател на описания имот, но счита, че не дължи претендираното обезщетение поради липса на валидно взето решение на ОС на ЕС. Твърди, че ползва фасадата на валидно правно основание, тъй като обектът е

бил преустроен от магазин в банков офис, като в рамките на процедурата по одобряване на инвестиционния проект за преустройство компетентните органи са одобрили и оформлението на фасадата, включително определянето на точните места върху нея, на които да бъде разрешено поставянето на фирмени надписи, като същите заемали единствено фасадата на процесния имот, не и общи части на сградата. Оспорва твърденията на ищците за поставени рекламни материали, доколкото се касае единствено до пана с фирмения банков надпис, които са трайно прикрепени и изградени в съответствие с одобрения от общината инвестиционен проект за преустройство и промяна на предназначението на имота. Счита, че задължено лице по евентуални претенции на етажните собственици следва да бъде наемодателят в качеството си на собственик на имота и етажен собственик в сградата. Намира претендирания размер на обезщетението за прекомерно завишен, а вземането - за неизискуемо предвид липсата на извънсъдебни покани за плащане. Навежда възражение за изтекла погасителна давност за вземанията, възникнали преди 07.06.2019 г.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

-

За основателността на предявения иск с правно основание чл. 59 ЗЗД в тежест на ищците е да докажат, че са собственици на описаната част от имота през процесния период, че ответникът е упражнявал фактическа власт върху нея през това време, както и размера на ползата, от която са били лишени, а в тежест на ответника е да установи, че е имал годно правно основание за ползване на вещта, респ. че е погасил задължението си за плащане на обезщетение.

С оглед твърденията на страните и на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 ГПК по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че ищците са етажни собственици в описаната сграда, както и че през процесния период фасадата на посочения обект е била ползвана от ответника в качеството му на наемател. От приетите по делото писмени доказателства се установява, че с договор за учредяване на право на ползване, обективиран в нотариален акт № 14, том II, дело № 176/2015 г., от собственика ***** е учредено в полза на ***** възмездно и срочно (до 31.12.2022 г.) право на ползване по отношение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****, находящ се в гр. *****, като от описанието в нотариалния акт е видно, че самостоятелният обект е с предназначение за офис и съгласно одобрени архитектурни проекти от 13.09.2005 г. и разрешение за ползване е преустроен от магазин № 1 и магазин № 2 в банков клон с площ от 345,50 кв.м. Между страните не се спори, а и от представените договори и допълнителни споразумения към тях е видно, че през процесния период от м. 06.2017 г. до м. 04.2022 г. ответното дружество е било наемател на процесния банков клон по договор с *****, респ. с ***** (с предишно наименование *****).

По делото е прието заключение на СТЕ, според което към датата на огледа на вещото лице на 16.08.2023 г. на фасадата на процесната сграда се намират рекламno-информационни елементи на банката, които заемат площ от общо 13,72 кв.м. Експертът изяснява, че въз основа на разрешение за строеж № 304/15.10.2003 г., прието като доказателство по делото, е предвидено процесната сграда да бъде изградена на два етапа: първи етап – цялостна сграда от офиси, магазини, апартаменти и гаражи, и втори етап – магазин № 1 и магазин № 2, като впоследствие от община Пловдив е издадено разрешение за промяна на инвестиционния проект съгласно чл. 154, ал. 5 ЗУТ на посочените два магазина и обединяването им в банков офис. Проектите са одобрени на 13.09.2005 г. и изменението е вписано в разрешението за строеж от 2003 г., като в рамките на процедурата по приемане на сградата на този втори етап са представени 4 броя чертежи на фасади с означение на всички рекламни елементи (светещи фасадни панели и рекламno лого на банката – л. 43-46 от делото). Съобразно заключението на СТЕ, неоспорено в тази част, строежът е приет от държавна приемателна комисия, като е издадено разрешение за ползване № ДК-07-197/25.11.2005 г. на банковия клон (л. 58), в което е посочено, че строежът е изпълнен съобразно одобрените проекти и разрешението за строеж с вписаното в него допълнение от 13.09.2005 г. Съгласно експертните изводи, с приемане на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация предвидените в проекта рекламno-информационни елементи и фирмени надписи на фасадата са станали елемент от визията на сградата, като същите вече са били налични и поставени към датата на издаване на разрешението за ползване на обекта. Изложеното се потвърждава от приетите по делото инвестиционен проект съгласно чл. 154, ал. 5 ЗУТ, одобрен с резолюция от 13.09.2005 г. на гл. архитект на гр. Пловдив, като от обяснителната записка към него е видно, че всички рекламни елементи са включени в общия стандарт на банката за външна визуализация (л. 50 от делото), а в издадения на 27.10.2005 г. констативен акт за установяване годността за приемане на строежа е прието, че двата магазина са обединени, вътре в обекта са монтирани рекламни знаци за витрините, както и по дължината на фасадата са монтирани светещи рекламни пана и лога (л. 56 от делото).

Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС, фасадата на сградата в режим на етажна собственост, представляваща част от външните стени на постройката, несъмнено е обща част по своето естество, доколкото поначало служи за общо ползване на всички етажни собственици. В този смисъл, етажните собственици по правило имат право на обезщетение за ползването на част от нея от трето лице без основание. Общата хипотеза за неоснователно обогатяване по чл. 59 ЗЗД е налице в случаите, когато лице несобственик ползва недвижимия имот без правно основание за това и пречатства собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които има. Ползването от несобственика на имота пречатства възможността собственикът лично да ползва или да отдава под наем (на правно основание) имота и да реализира имуществена облага. В този случай от едни и същи факти – ползването без правно основание от несобственика-ответник на собствения недвижим имот (вещ) на ищеца, произтича обединяването на ищеца, което се изразява в лишаването му от възможността да ползва сам собствения си недвижим имот или да го отдава под наем на другото за процесния период от

време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за наем за ползване на недвижимия имот за процесния период. Фактическият състав на предявен иск с правно основание чл. 59 ЗЗД обхваща следните елементи: 1. ищецът да е собственик на имота; 2. ответникът да ползва фактически имота без наличие на правно основание за това и 3. размера на вредата, изчислена на база сумата, с която собственикът е обеднял, тъй като не е реализирал ползата от принадлежащото му право на ползване на имота – наемната цена на този функционален тип имоти (в този смисъл е постановената трайна съдебна практика – решение № 398 от 06.08.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1933/2013 г., IV г. о., решение № 55 от 03.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5712/2013 г., III г. о., решение № 131/27.10.2009 г. по т. д. № 268/2009 г. на ВКС, I т. о. и др.). Когато собственик на имот е лишен от неговото ползване, доколкото същият се държи и ползва от друго лице неособственик, обедняването на собственика се изразява в пропуснатите от него наемоподобни доходи, които би получавал при отдаването под наем на имота, които следва да се определят съобразно действащите за периода пазарни наемни цени за конкретния имот.

В случая настоящият съдебен състав намира, че вземане в полза на ищите не е възникнало, тъй като ответникът ползва процесната част от външната фасада на сградата на валидно правно основание – същата е предвидена съобразно одобрените инвестиционни проекти за поставяне на точно тези рекламно-информационни елементи и фирмени знаци на банката съобразно предназначението на обекта като банков клон, като те са били поставени преди издаването на разрешението за ползване за обекта, респ. те съществуват преди възникване на етажна собственост в сградата и са част от визията на сградата, за която са налице одобрени строителни книжа. Следователно, към настоящия момент ответникът ползва тази част от фасадата на сградата правомерно въз основа на издаденото разрешение за ползване на обекта и приложените към него одобрени проекти и разрешение за строеж, респ. при съществуващото фактическо и правно положение етажните собственици не биха могли да ползват фасадата на банковия клон по друг начин (например, за поставяне на различни рекламни елементи на трети лица и генериране на доход от тях), без преди това да приемат решение и да инициират и проведат процедура за изменение на предназначението на обекта (с внасянето на проект от собственика на имота и одобряването му от общината по реда на ЗУТ). Ето защо, към настоящия момент те не са лишени от ползването на тази обща част, доколкото същата е предоставена за ползване към конкретния обект съобразно предназначението му според одобрените строителни книжа още преди възникване на ЕС в имота.

С оглед на изложеното, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал съдът намира, че по делото не се доказва хипотеза на неоснователно обогатяване – ответникът ползва процесната обща част на валидно правно основание, а за ищите не е налице обедняване, тъй като не биха могли да я използват по друг начин и да извличат доходи от нея. Ето защо, при липса на функционално свързани неоснователно обогатяване и обедняване на страните по делото, предявените иски за обезщетение за ползата, от която ищите са били лишени, са неоснователни и следва да се отхвърлят изцяло. За пълнота на

изложението следва да се отбележи, че представените по делото решения на ОС на ЕС за определяне на месечна цена на обезщетение за ползване на фасадата са ирелевантни, тъй като предявената претенция е за неоснователно обогатяване по реда на чл. 59 ЗЗД, а не е за изпълнение на решение на общо събрание на етажната собственост по реда на ЗУЕС.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените от него разноски по делото за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в ***** представлявани от управителя *****, срещу *****, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: *****, осъдителни иски с правно основание чл. 59 ЗЗД за сумата от **13250 лв.**, представляваща обезщетение за ползване от ответника без основание на обща част на сградата (фасада), находяща се в ***** през периода м. юни 2017 г. – м. април 2022 г. (включително, по 224 лв. на месец).

ОСЪЖДА ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в ***** представлявани от управителя *****, да заплатят на *****, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **100 лв.**, разноски в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____