

РЕШЕНИЕ

№ 452

гр. Перник, 29.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Симона Пл. Кирилова

при участието на секретаря Даниела Т. А.
като разгледа докладваното от Симона Пл. Кирилова Гражданско дело № 20211720104763 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 235, ал. 1 ГПК.

Образувано е по искова молба на Р. В. Г. срещу Община Перник, с която са предявени обективно съединени иски по чл. 59 ЗЗД за заплащане на обезщетение – спестения наемоподобен доход за последните пет години – периода 01.09.2016 г. до 01.09.2021 г., както следва: сумата от 4575 лв. за ползването на първия етаж от сграда с идентификатор *****, сумата от 16050 лв. за ползването на втория етаж от сградата, както и сумата от 9750 лв. – за асфалтираната от Общината част от дворното място с идентификатор *****, както и законната лихва върху всяка от главниците от депозиране на исковата молба.

Ищецът твърди, че е наследник по закон на В. Г. Ж., починал на **** г. Приживе наследодателят му придобил въз основа на договор за дарение, обективиран в нотариален акт № *** г. правото на собственост върху дворно урегулирано място от 1170 кв.м., находящо се в гр. П., м. *****, подробно описано в исковата молба. В следствие въз основа на влезлия в сила дворищно-регулационен план на гр. П. имотът бил отреден като дворно място, находящо се в гр. П., кв. *****, образуващо имот, пл. № ****, в кв. 8 по отменения кадастрален план на гр. П., и съставляващ съгласно действащите КККР на гр. П. имот с идентификатор ***** с административен адрес гр. П., ул. **** и с площ 1053 кв.м.

Поддържа се, че в продължение на над 45 години имотът е завзет изцяло от ответната Община Перник, която преди години е изградила в него и двуетажна масивна сграда – с идентификатор ***** със ЗП 149 кв.м., с предназначение сграда за търговия. Една част от сградата влизала и в съседния на неговия имот – ПИ с идентификатор *****. Поддържа се, че и към настоящия момент сградата се стопанисва и ползва от Община Перник, като наред с това ответникът частично е асфалтирал имота, за осигуряване достъп до сградата,

превръщайки по този начин част от имота в „продължение на улицата“.

Поддържа се, че не е било провеждано и приключило отчуждително производство за поземления имот, нито ищецът или наследодателите му са учредявали вещно право на ползване върху същия в полза на общината.

Твърди се, че доколкото ищецът е собственик на дворното място, същият е собственик и на построената в него сграда – за частта, попадаща в УПИ, като същата била ползвана неправомерно от общината – без да заплаща съответен наем, въпреки поканите на ищеца. Твърди се, че за периода от 01.09.2016 г. до 01.09.2021 г. спестеният от Общината наем за първия етаж на двуетажната сграда се равнява на 4575 лв., а за втория етаж – 16050 лв. Поддържа се, че за използването на асфалтираната част от поземления имот, изградена от общината за осигуряване на път към сградата спестеният месечен наем възлиза на 9750 лв.

Ответната страна е депозирала писмен отговор в срока по чл. 131 ГПК, с който моли предявените осъдителни искове да бъдат отхвърлени изцяло като неоснователни, като оспорва изложените от ищеца фактически и правни твърдения.

Въвежда се правоизключващо възражение за изтекла в полза на ответника придобивна давност, продължила над 10 години, по силата на която същият се легитимира като собственик на процесния имот, съответно – не е налице и една от материалните предпоставки, обуславящи заплащане на наемоподобен доход за исковия период. Излага доводи за самостоятелни права в полза на трето лице – „****“ ЕООД, върху част от съседния ПИ ***** и изградената в двата имота сграда. Поддържа, че следва да се приспадне застроената площ на сградата и прилежащия към нея терен от общата площ на поземления имот. Изразява становище, че ищецът няма право на наемоподобен доход и за сервитутните площи към елементи на техническата инфраструктура в ПИ *****, като застроената площ на тези съоръжения и принадлежащите им сервитутни права също следвало да бъде приспадната при определяне на обезщетението. В условията на евентуалност е въведено правопогасяващо възражение за изтекла погасителна давност за облигационните претенции.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото относими доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК и чл. 12 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Районен съд Перник е сезиран с обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за заплащане на обезщетение за ползване без основание от страна на Община Перник на притежаван от ищеца поземлен имот и първи и втори етаж от построената в него сграда.

Когато собственикът е лишен от ползването на имота си, а друго лице го ползва без основание и спестява средства за сметка имуществото на собственика, е налице хипотеза на неоснователно обогатяване. Тогава 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. Неоснователното обогатяване на лицето, което държи имота, се изразява в облагодетелстването му със спестения от него наем, който би плащал за ползване на имота

през този период. Поради това, в тези случаи собственикът на имота винаги има право на обезщетение по общия текст на неоснователното обогатяване – чл. 59 от ЗЗД, уреждащ т. нар. „непрестационна кондикция“.

Основателността на предъявените осъдителни претенции се обуславя от кумулативното проявление на следните материални предпоставки (юридически факти), които ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване: 1. ответникът да е ползвал през релевантния период процесните имоти – поземлен имот, както и първи и втори етаж от построената в същия сграда; 2. ищецът да е бил собственик на сградата и поземления имот, като не е могъл да го ползва лично или е бил лишен от възможността да получава граждански плодове от него; 3. Ответникът да се е обогатил; 4. Ищецът да е обеднял, тъй като не е могъл лично да ползва имота или да получава от него граждански плодове; 5. връзка между обедняването и обогатяването, която не следва да е причинно-следствена, а да е предпоставена от един или от няколко общи факта; 6. размера на обезщетението, изчислен на база сумата, с която собственикът е обеднял, тъй като не е реализирал ползата от принадлежащото му право на ползване на имота.

Съобразно твърденията на ищеца, че отчуждаването не е било извършено по установения ред и праводателят му не е получил никакво обезщетение, съдът намира, че това е позоваване на чл. 2, ал. 2 вр. чл. 4, ал. 1 ЗВСОНИ и чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ, като основание на претендираното вещно право на собственост, поради което следва да бъде изследван въпросът дали е настъпил установеният по силата на закона реституционен ефект за процесния поземлен имот на това основание.

Не се спори, а от представените доказателства (нотариален акт за дарение, удостоверение за идентичност, скица, удостоверение за наследници, свидетелски показания) се установява, че на 02.03.1960 г. имотът е придобит от наследодателя на ищеца, от когото същият по-късно е бил фактически отнет. Не са ангажирани преки доказателства, установяващи изплащане на обезщетение, а ответникът признава, че отчуждително производство не е било провеждано, като косвените доказателства, събрани чрез гласните доказателствени средства, ангажирани от двете страни, също са в идентичен смисъл.

Видно от справките от МДТ-Перник, поземленият имот е бил деклариран от В. Ж. с декларация по чл. 14 ЗМДТ на 27.03.1998 г., с посочен титул за собственост нотариалния акт от 02.03.1960 г., а от Р.Г. – декларация от 22.12.2020 г. В декларацията по чл. 14 ЗМДТ от 1998 г. В. Ж. е декларира за целите на данъчното облагане право на собственост върху земята. Видно от приложените документи, задълженията по ЗМДТ за поземления имот са били начислявани и заплащани от В. Ж., респ. Р.Г..

Същевременно, в разпита си пред районния съд и четиримата свидетели – и на ищцовата, и на ответната страна, еднопосочно изразяват предположение, че сградата в процесния поземлен имот вероятно е изградена от Община Перник, както и че това е осъществено около 80-те години, поради което съдът кредитира същите като непротиворечиви и житейски логични и възприема именно този доказателствен извод. Същевременно липсват твърдения и данни за строителни книжа и документи за построената в имота сграда.

Целта на реституционния ефект на ЗВСОНИ е отстраняване на обществена несправедливост при извършени отчуждавания в периода от 09.09.1944 г. до 1989 г. Нормата на чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ се отнася до имоти, отнети без законово основание или отчуждени не по установения ред от държавата, от общините или от народните съвети в периода от 09.09.1944 г. до 1989 г., т. е. с оглед предвиденото в чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ основание за възстановяване на собствеността. Реално възстановяване на правото на собственост, независимо от извършеното в имота застрояване, може да настъпи само ако имотът е бил отнет без правно основание или отчужден не по установения от закона ред /арг. от чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ и чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ/.

За да настъпи реституционният ефект в хипотезата на чл. 2, ал. 6 от ЗОСОИ, е необходимо при влизане в сила на ЗОСОИ да са налице общите предпоставки за възстановяване на собствеността, предвидени в ЗВСОНИ – 1/ към момента на влизане в сила на закона имотите да са собственост на държавата, общините, обществените организации или на техни фирми или на еднолични дружества по чл. 61 ТЗ; 2/ имотите да съществуват реално до размерите, в които са отчуждени и 3/ собствениците да не са били обезщетени чрез изплащане на паричната им равностойност или с друг равностоеен недвижим имот. Наличието на предпоставките за възстановяване на собствеността относно имотите, одържавени на основание на някои от законите, с които след приемането на ЗОСОИ се разшири приложното поле на ЗВСОНИ, се преценява към 22.11.1997 г., когато влиза в сила ЗОСОИ.

Същевременно разпоредбата на чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ разграничава незаконните от законните строежи или други промени, извършени в имотите, като условие за възстановяване собствеността върху земята. Когато незаконно отнети или отчуждени не по установения законов ред от държавата, общините и народните съвети в периода от 09.09.1944 г. до 1989 г. недвижими имоти са били застроени и не съществуват до размера, в който са били отнети или отчуждени, се прилагат разрешението на т. 1 и т. 2 от ТР № 1/1995 г. на ОСГК на ВКС за допустимостта на реституцията, в случай, че строежът е **законен**. Когато обаче строежът е **незаконен**, се прилага чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ и собствеността върху земята се възстановява реално. Несъобразяването на формалните изисквания за законност на строежите, а именно наличието на редовни строителни книжа относно такива, извършени в незаконно отнети или отчуждени не по надлежния ред имоти, обуславят приложението на чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ. В този смисъл са и разрешението на съдебната практика, обективирани в ТР № 6 от 10.05.2006 г. на ВКС по тълк.д. № 6/2005 г., ОСГК.

В процесния случай, видно от събраните по делото доказателства, изискуемите материални предпоставки за възстановяване на собствеността са налице. С оглед обсъдената съдебна практика, конкретно – в контекста на ТР № 6/2006 г., следва да се изследва въпросът дали процесната сграда е незаконен строеж по смисъла на чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ, т.е. построена е без строителни книжа и в нарушение на строителните норми. Доколкото по делото не се твърди и не е установено отчуждаването на поземления имот да е било по законоустановения ред, нито собственикът на поземления имот да е бил обезщетен и доколкото липсват данни за дължимите и предвидени по териториално устройствените норми строителни книжа за построената сграда, съдът счита, че правото на собственост върху поземления имот се възстановява, по силата на чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ и чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ, поради което съдът счита, че същият е собственост на ищеца като наследник на В. Ж.

В конкретния случай, ищецът твърди, че е собственик и на част от процесната двуетажна сграда по силата на приращението, доколкото е собственик на земята, върху част от която сградата е построена.

Както бе изяснено, съгласно разясненията в т. 1 от ТР № 6/2006 г. на ВС, ако върху отнетите неправомерно или отчуждени не по установения ред имоти, има извършено незаконно строителство, това не е пречка за реституцията им, като отношенията между реституирания собственик и подобрителя се уреждат съгласно чл. 73 и чл. 74 ЗС, а в останалите случаи се прилагат разрешението по т. 1 и т. 2 на ТР № 1/1995 г., ОСГК на ВС. В мотивите на ТР № 6/2006 г. е посочено, че в случай, че се касае не за одържавени, а за завзети от държавата имоти, те би следвало да се върнат на собствениците им заедно с допълнително построеното в тях по силата на общия придобивен способ на чл. 92 ЗС – приращението.

В допълнение, следва да се посочи, че разпоредбата на чл. 2, ал. 6 ЗОСОИ урежда хипотезата, при която върху одържавената, отчуждената или незаконно отнетата земя е

извършено строителство. Нормата предвижда реална реституция само на земята, а сградите или другите промени са приращение към нея в две хипотези – ако са били извършени строежи или други промени без законово основание или когато строителството, макар и законно, е реализирано след 25.02.1992 г. (така и Решение № 364 от 01.07.2009 г. на ВКС по гр. д. № 2121/2008 г.). В идентичен смисъл, че завзети от държавата имоти се връщат на собствениците им заедно с допълнително построено в тях, когато се касае за незаконно строителство – без наличие на редовни строителни книжа, по силата на общия придобивен способ на чл. 92 ЗС – приращението, са и мотивите към Решение № 301 от 16.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1221/2009 г. Собствеността върху незаконните строежи следва собствеността върху терена по силата на общия придобивен способ на чл. 92 ЗС – приращението, а отношенията между собственика и строителя се уреждат съгласно чл. 73 и 74 ЗС. Тоест, собствеността върху имота се възстановява, като собственикът придобива собствеността и върху построеното, чиято равностойност заплаща на строителя както на недобросъвестен владеец. Самото заплащане обаче не е предпоставка да бъде придобито правото на собственост върху строежите, тъй като това става по силата на законната разпоредба и именно с оглед на това възникна и задължението по чл. 74 ЗС.

По изложените съображения съдът намира, че съответната част от постройката е станала собственост на собственика на терена – ищеца по делото.

В този смисъл, ответникът е въвел **правоизключващи възражения**, че първият етаж от двуетажната сграда се ползва от трето лице, както и че вторият етаж е придобит от общината на оригинално основание, позовавайки се на придобивна давност. Същевременно, по отношение иска за наемоподобен доход на поземления имот, се поддържа, че собственикът на постройката има право да се ползва от земята, доколкото е необходимо за ползването на сградата. Съдът е длъжен да изложи мотиви по всички възражения на страните, направени във връзка с правни доводи, от които черпят своите права.

По иска за заплащане на обезщетение за ползването на първия етаж.

Видно от представения нотариален акт, на 27.11.2008 г. трето за спора лице – „*****“ ЕООД се е снабдило с констативен нотариален акт за собственост въз основа на писмени доказателства върху няколко имота, включително и „магазин за плод и зеленчук“ № 9, находящ се в гр. П., кв. ***** с площ 138 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху УПИ I, отреден „за районен център“ в кв. 8 по плана за регулация от 1986 г., при граници от всички посоки – площад. Видно от отбелязването върху представената от ищеца скица, върху процесния УПИ като носител на вещно право на строеж е посочено дружеството „*****“ ЕООД, а в представената от ответника схема на самостоятелен обект с идентификатор ***** като собственик на първия етаж също е отразен „*****“ ЕООД.

Същевременно от разпита на свидетелите А. А. и П. С. се изяснява, че през последните 5 години на първия етаж в сградата има магазин, а на втория етаж – кафене и още едно помещение, като през годините на втория етаж от сградата се е ходило да се гласува, като изразяват предположение, че сградата е била построена от Общината, по думи на В. Ж.. В идентичен смисъл свид. Р. С. и свид. Е. М. изразяват предположение, че сградата вероятно е построена през 80-те години, вероятно – от Община Перник, без да имат знание и информация от кого се използва първият етаж, като посочват, че вторият етаж се стопанисва от община Перник и се ползва от общината от 1997 г., от основаване на читалището, което се намира на втория етаж.

При така установената фактология съдът намира, че в конкретния случай не е установено при условията на **необходимото пълно и главно доказване** обстоятелството именно ответникът да е упражнявал фактическа власт – лично или чрез друго, и да е ползвал първия етаж от сградата. Напротив, в конкретния случай ответникът е провел успешно насрещно доказване, за ползването на етаж от трето лице, заявило самостоятелни

права върху същия, с което е разколебал допълнително доказването на ищеца. В случай, че страната не установи фактите, на които основава твърдяното субективно материално право и изрично указани □ от съда, съдът дължи прилагане на неблагоприятните последици от правилата за разпределение на доказателствената тежест. Според тези последици недоказаният факт се счита неосъществил се – арг. чл. 154, ал. 1 ГПК, и с оглед така приетия за несъществуващ факт съдът не може да даде защита на твърдяното право. Тази процесуална санкция е свързана с неизпълнението на изрично възложената процесуална (доказателствена) тежест (в този смисъл и Решение № 136 от 8.05.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4488/2013 г.).

При прилагане неблагоприятните последици на доказателствената тежест, съдът е длъжен да приеме недоказания факт – ползването от страна на ответника на първия етаж от сградата, за неосъществил се, поради което не е налице материална предпоставка, обуславяща основателност на претенцията за заплащане на обезщетение за ползването на първия етаж, и искът следва да бъде отхвърлен.

По иска за заплащане на обезщетение за ползването на втория етаж.

Твърденията на ищеца са, че вторият етаж се е ползвал непрекъснато от Община Перник, като в този смисъл са и изявленията на ответника, като гласните доказателства едновременно установяват сочените обстоятелства.

В този смисъл, обсъдено следва да бъде правоизключващото възражение на ответника за изтекла в негова полза придобивна давност за втория етаж.

Съгласно разпоредбата на чл. 14 ЗМСМА общината е юридическо лице и има право на собственост, нормативната уредба на която се съдържа в Закона за общинската собственост. Няма пречка същата да придобива недвижими имоти чрез давностно владение, което изрично е признато както в ЗС (чл. 79), така и в ЗОС (чл. 34, ал. 1), като освен упражняване на фактическа власт върху вещта, чрез своите органи да има и „анимус“ за своеене на вещта (така Решение № 421 от 27.05.2009 г. на ВКС по гр. д. № 577/2008 г.).

Съгласно чл. 8, ал. 2, вр. ал. 1 ЗОБС, придобиването на имоти – общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, като редът за това се определя от него със съответна наредба – в този смисъл е и всяка от редакциите на разпоредбата на ЗОБС, считано от 1996 г. По силата на законовата делегация с Решение от 29.01.2009 г. на Общинския съвет в гр. Перник е приета Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, отменена с Наредба на ОбС Перник за общинското имущество на територията на Община Перник от 07.03.2019 г. Съгласно чл. 7, ал. 1 от отменената Наредба, Общината може да придобива право на собственост с позоваване на придобивна давност своя полза, като съгласно ал. 4 собствеността се придобива с акт на Кмета на Общината без да е необходимо решение на Общински съвет. Аналогично е и разрешението в чл. 7, ал. 4 от действащата Наредба. В този смисъл и в контекста на правомощията по чл. 38 и чл. 44 ЗМСМА, елементите на давностното владение – упражняването на фактическата власт и намерението за своеене, могат да бъдат осъществени от общината като юридическо лице чрез обективизирането им в актовете и действията на кмета, като орган на изпълнителната власт, или на упълномощени от него лица (така Решение № 55 от 24.07.2018 г. на ВКС по гр. д. № 2517/2017 г.).

Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 2 ЗВСОНИ, изтеклата придобивна давност за имоти, собствеността върху които се възстановява по реда на ЗВСОНИ или ЗСПЗЗ, не се зачита и започва да тече нова давност от влизане в сила на разпоредбата (22.11.1997 г.). Тоест, от тази дата придобивната давност е допустим способ за придобиване на вещни права върху реституирани имоти, като разпоредбата е нормативен израз на принципа, че давност не тече срещу този, който не може да защити правата си. Ако имотът е възстановен преди датата на влизане в сила на чл. 5, ал. 2 ЗВСОНИ, давността от момента на възстановяването до 21.11.1997 г. не се зачита. Ако имотът е възстановен след тази дата, давността започва да

тече от момента на възстановяването.

По смисъла на чл. 1 и чл. 2 ЗВСОНИ възстановяването на собствеността настъпва по право – по силата на закона при наличие на визираните в него условия – чл. 2, ал. 3, без да е необходим допълнителен административен или съдебен акт, като съгласно този текст моментът на реституцията се свързва с този на влизане в сила на реституционния закон – 25.02.1992 год., а за хипотезите, добавени с § 1 от ПЗР на ЗОСОИ, какъвто е и процесният случай, възстановяването на правото на собственост настъпва на 22.11.1997 г. Възстановяването на собствеността в хипотезата на чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ настъпва *ex lege*, без законът да предвижда като материалноправна предпоставка за реституция волеизявление на собственика на имота, респ. на неговите наследници. (в този смисъл и Решение № 259 от 8.01.2013 г. на ВКС по гр. д. № 299/2012 г.).

За втория етаж от сградата Община Перник е съставила акт за общинска собственост на 28.10.1998 г., като в представената схема за втория етаж като самостоятелен обект с идентификатор *****, като собственик по данни на КРНИ на втория етаж като самостоятелен обект е посочена Община Перник. Доколкото в акта е посочена само правната норма, послужила като основание за актуването /цитиран е чл. 2, ал. 1, т. 6 ЗОС/, същият няма легитимиращо действие досежно правото на собственост на общината. Макар актуването на имота като общински през 1998 г. и отразяването в КККР да не създават права, а да имат само декларативно значение, в конкретния случай с оглед разясненията на ТР № 4/2012 г. съдът обсъжда същите в контекста на уредената от чл. 69, ал. 2 ЗС презумпция и че чрез актуването на втория етаж през 1998 г. общината е манифестирала намерението си да го свои, т.е. налице е изявление за субективния елемент на владението. Аналогично, в мотивите на Решение № 55 от 24.07.2018 г. на ВКС по гр. д. № 2517/2017 г. също е застъпено разбирането, че извод за наличие на намерение у общината да свои имота може да се направи, считано от снабдяването ѝ с акта за общинска собственост през 1998 г.

Позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законовия срок – в настоящия случай към 2008 г.

Същевременно преди образуване на настоящото исково производство няма данни ищецът, респ. праводателят му да са смущавали по какъвто и да е начин владението върху втория етаж от сградата и да са прекъсвали придобивната давност чрез някой от визираните в закона – чл. 84 ЗС, вр. чл. 116 ЗЗД начини.

Обстоятелството, че трети лица са водили срещу общината облигационни претенции за заплащане на наемоподобен доход за частта от притежавания от тях в съседство поземлен имот, е ирелевантно за настоящия спор, доколкото те са защитавали единствено собствените си субективни права, същевременно липсва обективен и субективен идентитет между делата, приключили с представените от ищеца съдебни решения, и настоящото исково производство. Давността се прекъсва само по очертаните от закона начини – чл. 84 ЗС, вр. чл. 116 ЗЗД. Действията на трето лице биха могли да осуетят придобиването на имота по давност, само ако третото лице е установило такова действие, с което е попретило на владелеца да упражнява занапред установената фактическа власт върху имота, за повече от шест месеца – чл. 81 ЗС (така и Решение № 330 от 28.11.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1519/2010 г.), какъвто не е настоящият случай.

По делото са представени и заповеди от 2012 г. /л. 58-60/, издадени от Кмета на Община Перник относно одобрение на проект за ПУП-ПР и ПЗ за УПИ I в кв. 8 по плана на гр. П., кв. *****. В същите е отразено, че проектът е обявен на заинтересованите лица на осн. чл. 128, ал. 3 ЗУТ (бел. собствениците, чиито имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП – арг. чл. 131, ал. 1 ЗУТ), срещу същия е постъпило възражение от лицето Симеон Спасов, което било отхвърлено с мотиви, че „обстоятелството, че Общината не е собственик на поземления имот и сградите, предмет на проекта, не е пречка за

изработването на такъв проект, когато е налице обществен интерес“. Срещу цитираната заповед са постъпили възражения и от други трети, неучастващи по делото, лица. Няма данни срещу проекта за ПУП или заповедта да са постъпвали възражения конкретно от ищеца.

От една страна, обективизираното в заповедта изявление е абстрактно и не е конкретизирано изрично по отношение именно на втория етаж от процесната сграда и ищеца. Същевременно такова признание не прекъсва придобивната давност по см. на чл. 116, б. „а“ ЗЗД, вр. чл. 84 ЗС, тъй като нито изключва намерението за своене на чуждата вещ, нито преустановява упражняването на фактическата власт върху същата. В този смисъл са и решаващите мотиви на Решение № 82 от 1.06.2015 г. на ВКС по гр. д. № 6873/2014 г., Решение № 162 от 18.12.2019 г. на ВКС по гр. д. № 761/2019 г., Решение № 17 от 8.02.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4121/2015 г. в които ВКС е посочил, че за да се прекъсне придобивна давност на основание чл. 116, б. „а“ ЗЗД, следва упражняващият фактическа власт върху вещта да признае, че не е имал намерение за своене, тоест, че е бил държател, а не владеец на същата.

По изложените съображения съдът намира правоизключващото възражение на ответника за основателно и доколкото същият успешно противопоставя самостоятелни права върху втория етаж от сградата, възникнали преди исковия период, претенцията за заплащане на обезщетение при условията на чл. 59 ЗЗД е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

По иска за заплащане на обезщетение за ползването на ПИ.

Основателно е и правоизключващото възражение на ответника, че обезщетение за ползването на поземления имот не се дължи, доколкото ползването на имота е необходимо, с оглед използването на притежаваната част от сградата.

В общите норми на чл. 64 и чл. 38, ал. 1 ЗС се определя право на собственика на сградата да се ползва и от земята от нея – доколкото е необходимо, за да бъде ползвана и сградата, съобразно предназначението ѝ. Същите права има и собственик на самостоятелен обект в жилищна сграда. Съгласно становището, изразено в Решение № 24 от 01.06.2016 г. по гр. д. № 2968/2015 г. на ВКС, ако суперфициарният собственик ползва част от имота, която надвишава необходимата за ползването на сградата по силата на чл. 64 ЗС част, без да има основание за това, той дължи обезщетение на собственика на имота за това ползване. Суперфициарният собственик обаче не дължи на собственика на имота обезщетение за ползване без основание на частта от имота, върху която е построена сградата и за ползването на необходимата за ползването ѝ площ от имота, тъй като за тях ползването се осъществява на правно основание – чл. 64 от ЗС.

В конкретния случай, се претендира заплащане на обезщетение за използването на асфалтираната част от поземления имот, изградена от общината за осигуряване на път към сградата.

Според смисъла, вложен в ЗУТ, прилежащата площ към сградите следва да се приеме за площ, необходима за обслужването на съответната сграда, а изричното посочване на закона, че тези правила касаят и съществуващи сгради, води до извода за приложимост на нормите на Наредба № 7/2003 г. (в този смисъл и Решение № 538/09.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 519/2009 г.). Следва да се държи сметка и за съотношението между площта на сградата, респ. втория етаж и площта на УПИ, като се вземе предвид каква част от УПИ е необходима, за да функционира сградата, съобразно предназначението ѝ. Отчетено следва да бъде и обстоятелството, че първият етаж от двуетажната сграда се ползва от трето лице.

В този смисъл предвид твърденията на ищеца, и при съобразяване на изложените обстоятелства, включително и нормативите, описани в Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г., съдът намира, че ползването от Община Перник на дворното място за

осигуряване на път към сградата, не надхвърля площта от имота, необходима за използване на сградата по предназначение. Изложеното мотивира извод за отхвърляне на иска като неоснователен.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответната страна следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски за 1752 лв. платен адвокатски хонорар, 100 лв. – депозит за вещо лице, както и 5 лв. за издаване на съдебно удостоверение. Посочената в списъка по чл. 80 ГПК сума от 40 лв. за издаване на схема не следва да бъде присъждана, доколкото по делото липсват доказателства за сторения разход.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като **неоснователни** предявените от Р. В. Г., ЕГН ***** срещу ОБЩИНА ПЕРНИК, БУЛСТАТ 000386751, с адрес гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1 обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание **чл. 59, ал. 1 ЗЗД** за заплащане на обезщетение в размер на **4575 лева** за ползването на **първия** етаж от двуетажна масивна сграда – с идентификатор ***** за периода 01.09.2016 г. до 01.09.2021 г., обезщетение в размер на **16050 лева** за ползването на **втория** етаж от двуетажна масивна сграда с идентификатор ***** за периода 01.09.2016 г. до 01.09.2021 г., както и за заплащане на обезщетение в размер на **9750 лева** – за ползването на дворното място с идентификатор ***** за периода 01.09.2016 г. до 01.09.2021 г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от депозиране на исковата молба до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА Р. В. Г., ЕГН ***** да заплати на ОБЩИНА ПЕРНИК, БУЛСТАТ 000386751 на основание **чл. 78, ал. 3 ГПК** сумата от **1857,00 лева** – разноски пред Районен съд Перник.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд Перник в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните на осн. чл. 7, ал. 2 ГПК.

Съдия при Районен съд – Перник: _____