

**Решение № 24/27.06.2022г. по гр.д. № 172/2021г.**

**Съдия докладчик: Сона Гарабедян**

Делото е образувано по искова молба, подадена от И.Т.Л., ЕГН ....., починала в хода на процеса на ..... г. и заместена от своите законни наследници и конституирани като ищци по делото: съпруг В.М.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и децата си С.В.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.В.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и тримата с адрес: гр. С., ул. „.....” № ....., ет. ..., апр. ..., против „.....” АД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Ч., к.к. П., хотел „.....”, с която е предявен осъдителен иск с правна квалификация чл. 59, ал. 1 от ЗЗД.

В исковата молба се твърди, че И.Л. е собственик на поземлен имот с идентификатор № 69345.9.... по кадастралната карта на с. С., община С., одобрена със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на Агенция по кадастъра с площ 2,737 дка, находящ се в м.“.....“, с трайно предназначение земеделска територия, начин на трайно ползване естествена ливада, при граници на имота: поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ..... Твърди, че с договор от 19.07.2007 г. учредила право на прокарване и изграждане на техническо съоръжение – седалков лифт, и преминаване в полза на ответника през имота си. С договор от 17.10.2008 г. ищецът учредила право на прокарване и преминаване през имота си в полза на ответната страна за ски-писта по трасето: с. С. – вр. ... в к.к. П., което съоръжение било изградено и се ползвало от ответната страна. Срокът на действие на двата договора изтекъл на 19.07.2017 г. От тогава до датата на предявяване на иска ответникът продължавал да упражнява посочените върху имота на ищеца действия, въпреки че срокът на договора е изтекъл и основанието за това е отпаднало, но без да □ заплаща възнаграждение. Твърди се, че ищецът няколкократно се е обръщала към управителя на ответното дружество – по телефон и с писмена покана, за да уредят отношенията си, но това било безрезултатно.

Посочва се, че през периода от 20.07.2017 г. до 03.07.2019 г. ответникът бил осъден по г.д. № 106/2019 г. по описа на РС – Чепеларе да заплати на ищеца обезщетение за неоснователно ползване в размер на 10 381 лева, които ѝ били заплатени.

Ползването на имота продължило и в периода след 04.07.2019 г. до завеждане на настоящата искова молба, но отново ответникът не е заплащал наем за имота, като същевременно тя не можела да го ползва, поради това че в него били разположени и функционирали ски-писта и лифт. Тяхното ползване целогодишно я лишавало от възможността да упражнява правото си на собственост и да извлича облаги и плодове от целия си имот, а не само върху реално заетата част от имота. Причина за това било и самото въздействие върху имота от отъпкването на терена, преминаването на хора и машини, обработващи пистата и за поддържане на лифта. Счита, че за ползването на имота за прокарване на ски-писта и въжена линия за лифт, както и за ограниченията при упражняване на правото е на собственост върху имота, ответникът следвало да има и учредено от собственика право на преминаване, независимо, че преминаването за лифт е по въздушен път. Твърди се, че лишавайки ищеца неоснователно от правата, които има върху имота, е причинява вреди в размер на средномесечната пазарна наемна цена. Твърди се, че за периода от 04.07.2019 г. до подаване на исковата молба ответникът не е заплатил на ищеца възнаграждение за преминаване през имота, поради което тя отправила две покани до ответника с писма от 08.10.2018 г. и 03.01.2019 г. За ски писта се ползвал реално терен в размер на 645 кв.м., а за лифта – в рамките на одобрения с плана сервитут в размер на 452 кв.м. от имота. Поради липса на отговор от ответника за ищеца се пораждал правен интерес от завеждане на настоящата искова молба.

Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да заплати на ищеца обезщетение за ползването на имота и за лишаването ☐ от възможността да упражнява правото си на собственост върху имота и да ползва същия за периода от 04.07.2019 г. до

завеждане на делото – 25.11.2021 г. в размер на 9000 лева, ведно лихвите от завеждане на делото до окончателното плащане на сумата.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, в който иска се оспорва като неоснователен. „.....“ АД признава, че с договор от 19.07.2007 г., сключен между него, от една страна, и от друга - И.Л., в негова полза е учредено право на прокарване/поставяне на техническо/и съоръжение/я и на преминаване на седалков лифт през североизточната част от процесния имот и че с договор от 17.10.2008 г. на ответника е учредено право на преминаване (за ски писта) върху площ от 154 кв.м., находящи се в северозападната част от имота. Със заповед № 311/14.12.2007 г. на кмета на община Смолян бил одобрен подробен устройствен план /ПУП/ за обект: лифт-к.к. П. – връх ... – с. С.. Обектът преминавал през процесния период, като в рамките на лифта и сервитутната ивица около него предназначението а имота било променено. Счита, че площта, за която ищецът претендира обезщетение е цялата площ на имота, а именно 2737 дка, не само върху реално заетата част от имота. Излага следните съображения:

Възразява срещу всички твърдения на ищеца относно ползването на чужд имот от ответника, а именно: 1. относно ползване на ски писта, преминаваща през северозападната част на имота; 2. Относно ползване на ски лифт, преминаващ през североизточната част на имота; 3. Относно ползване на останалата част от имота.

Възразява срещу твърдението, че ответникът ползва ски пистата, която преминава през имота на ищеца. Същата не била изградена от ответното дружество и то не извършвало каквито и да било действия в рамките на площта на имота, заета от ски пистата. Ако ски пистата се ползвала от някого, то те били трети за спора лица – туристи, упражняващи зимни спортове, служители на ски – училища, вписани в Националния туристически регистър, състезатели и др. тези лица обаче ползвали имота на правно основание – чл. 151, ал. 1 от Закона за туризма.

Възразява срещу твърдението, че ответникът ползва ски – лифта, което преминава през имота на ищеца. В тази насока липсвали твърдения в какво точно се изразява ползването/държането от страна на ответника на тази част от имота, през която преминава лифтът, както и доказателства, че именно ответникът е поставил това съоръжение в процесния имот и че дружеството – ответник извършва някакви действия по отношение на лифта

Възразява срещу твърдението, че ответникът извършва действия по отгъпване на останалата част от имота, през която не преминава ски – писта или лифт. Оспорва и твърдението, че през целия имот преминават хора и машини, свързани с „.....“ АД.

Възразява срещу периода, за който се твърди, че е налице ползване. Дори да бъде прието, че такова ползване е налице, то същото не би могло да се осъществява целогодишно в рамките на периода от 04.07.2019 г. до 25.11.2021 г., а единствено през зимния сезон, тъй като лифтът и пистата не функционират, когато няма сняг и туристи.

Дори ответникът да ползва част от имота, това ползване на ограничавало правото на собственост на ищеца. Що се отнася до частта на имота на ищеца, през която преминава лифтът, твърди, че техническото съоръжение преминава над имота на ищеца на такава височина, че не засягало възможността собственикът да ползва своя недвижим имот по предназначение. Предвид статута на имота – земеделска територия с начин на трайно ползване – естествена ливада с влезли в сила административни актове, тези части не могат да се ползват от собственика на земята нито за застрояване, нито за земеделие и отглеждане на високостеблени култури и дървета, а единствено за пасище/ливада.

Ответникът прави извод, че не той, а предназначението на имота пречат ползването му от страна на ищеца. Поради това счита, че не е налице и връзка между обедняването и обогатяването – един от елементите на фактическия състав по чл. 59 от ЗЗД. Дори да бъде прието, че ответникът ползва част от имота през целия или част от процесния период, това се осъществявало на правно основание. По отношение на лифта това ползване

се извършвало на основание чл. 151, във вр. с чл. 157 от ЗТ. Навежда, че по силата на закона е въведено вещноправно ограничение на правото на собственост на ищеца в полза на неопределен кръг от трети лица. Това тълкуване на чл. 151 от ЗТ се налагало от невъзможността за лицето, попадащо в персоналния обхват на чл. 157 от ЗТ да изпълнява своите задължения по подготовка, поддръжка, обезопасяване и сигурност на територията на ски пистата. Тези съображения се отнасяли и в случай че бъде установено, че ответникът ползва частта от недвижимия имот, през която преминава лифтът. Счита, че това право на „.....“ АД да ползва част от процесния имот се основавало на разпоредбата на чл. 157, ал. 1 от ЗТ, която задължавало дружеството да предоставя услугата ползване на въжени линии, както и да поддържа безопасността и нормалното функциониране на лифта. Тези задължения ответникът не би могъл да изпълни, ако няма право да ползва имота. От законовото задължение да предоставя услугата и да поддържа съоръжението произлизало правото на лицето по чл. 157, ал. 1 от ЗТ да ползва имотите, през които лифтът преминава, доколкото това е необходимо за защита на публичния интерес – осигуряване на безопасното им ползване. Поддържането на лифта било условие и за общодостъпността на ски пистата /чл. 151 от ЗТ/, в частност нейното обезопасено и свободно използване.

Оспорва претендираното обезщетение и по размер. Счита, че поради характеристиките на имота, който е планински, трудно достъпен, представляващ ливада, в случай че ответникът прекрати дейността си, ищецът не би сключил договор за наем с друго лице. Заявява, че за околните площи, част от които пустеят, наемни правоотношения не са възникнали.

С протоколно определение от 26.05.2022 г. по молба на ишците, депозирана преди приключване на съдебното дирене, е допуснато на основание чл. 214 от ГПК увеличение на иска за главница, като същият вместо първоначалния предявен в размер на 9000 лева, да се счита за предявен за 12 378.55 лева или по 4 126.18 лева за всеки от ишците.

В съдебно заседание ишците, чрез техния процесуален представител поддържат иска и молят за неговото уважаване. Претендират разноски. Представят списък на разноските. В предоставения от съда срок представят писмена защита. Ответникът, чрез процесуалния си представител, оспорва иска, като неоснователен и недоказан. Претендира разноски. Представя списък на разноските. В предоставения от съда срок представя писмена защита.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и по реда на чл. 235, ал. 2, вр. с чл. 12 от ГПК, обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С решение № 0615/17.04.1997 г. на ПК – Смолян на наследниците на Л.Т.Ч., бивш жител на с. С., по реда на ЗСПЗЗ е възстановено правото на собственост в стари реални граници върху 39 имота в землището на с. С., община С., сред които по т. 31 имот кад. № ....., представляващ ливада, с площ 2,737дка в м. „.....“. Въз основа на решението на ПК – Смолян с нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ № 1926, том X, дело № 2781/03.11.1997 г. на нотариус К., с район на действие РС – Смолян, наследниците на Л.Т.Ч. са признати за собственици на имотите. С договор за доброволна делба от 30.11.2000 г. с нотариална заверка на подписите, между наследниците на Л.Т.Ч. е извършена делба на поземлените имоти. В т. 2 от договора за доброволна делба е посочено, че ищецът И.Т.Л., получава в дял и става изключителен собственик на 7 броя имоти, включително и на ливада с площ 2,737дка, представляваща имот кад. № ..... по КВС за землище с. С., м. „.....“.

В хода на производството по настоящото дело ищецът И.Т.Л. е починала и с определение № 36/08.04.2022 г. на нейно място като ищци по делото са конституирани законните ѝ наследници В.М.Л., С.В.Л. и Е.В.Л..

Въз основа на гореизложеното съдът приема, че ишците са собственици на ПИ с идентификатор 69345.9.... по кадастралната карта на с. С., община С., одобрена със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на Агенция по кадастъра с площ 2,737 дка, находящ се в

м. „.....“, че е налице идентичност на имота с получения от техния наследодател при доброволната делба в дял имот с кад. № ..... по КВС за землището на с. С..

С договор от 19.07.2007 г., сключен между И.Т.Л. и „.....“ АД, първата, като собственик на ПИ с идентификатор 69345.9..... по кадастралната карта на с. С., община С., е учредила в полза на дружеството право на прокарване /поставяне на техническо съоръжение и на преминаване през североизточната част на имота с площ 645.05 кв.м./ на седалков лифт от с. С. до вр. „...“, съгласно скица – проект – приложение към договора, на цена 125.00 евро на месец за засегнатата територия. Договорът е сключен за срок от 10 години с нотариална заверка на подписите.

С договор от 17.10.2008 г. И.Т.Л. е учредила в полза на „.....“ АД право на преминаване върху площ от 154 кв.м. от същия имот, находящи се в северозападната му част, за трасе ски – писта, съгласно скица, приложена към договора, срещу месечна цена от 100.00 евро. Договорът е сключен за срок до 19.07.2017 г. с нотариална заверка на подписите.

Със заповед № 169/20.08.2007 г. на кмета на Община Смолян на основание чл. 124, ал. 3, във вр. с чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и чл. 44 от ЗМСМА е дадено разрешение на „.....“ АД да възложи да се изработи проект за ПУП – парцеларен план на обект: Писти к.к. П., връх ... – с. С., в обхвата на ЕКАТТЕ ..... и ЕКАТТЕ ....., като пистите започват в имот с кадастрален № .... – Горна лифтова станция и завършват в поземлени имоти с кадастрални №№ .... и ..... – Долна лифтова станция, и премине през оптимално най-добрите трасета и го внесе за одобряване след съгласуване на площадка за съответното строителство по реда на ЗОЗЗ и ЗГ.

Със заповед № 311/14.12.2007 г. на кмета на община Смолян на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във вр. с чл. 124, ал. 3 от ЗУТ е одобрен ПУП – парцеларен план за обект: к.к. П., връх ... – с. С., преминаващ през земеделски и горски територии в землището на с. С. по червено и синьо нанесеното на приложения към заповедта парцеларен план.

Със заповед № 233/29.08.2007 г. на кмета на Община Смолян на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във вр. с чл. 124, ал. 3 от ЗУТ е одобрен ПУП, парцеларен план на обект: Писти к.к. П., връх ... – с. С., в обхвата на ЕКАТТЕ ..... и ЕКАТТЕ ....., като пистите започват в имот с кадастрален № .... – Горна лифтова станция и завършват в поземлени имоти с кадастрални №№ .... и .... – Долна лифтова станция по приложения парцеларен план в землището на с. С. и гр. С..

С протокол Образец 16 от 28.11.2008 г. е приет строежа „Седалкова пътническа въжена линия „Пома“ – с. С. – връх „...“, който може да бъде ползван по предназначение си и е предложено на началника на ДНСК да издаде разрешение за ползване.

С разрешение за ползване изх. № СТ – 12.1222 от 01.12.2008 г., издадено от МРРБ, Дирекция „Национален строителен контрол“ на основание чл. 222, ал. 1, т. 8 от ЗУТ, чл. 177, ал. 2 от ЗУТ и чл. 17, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, е разрешено ползването на строеж: „Седалкова пътническа въжена линия „Пома“ – с. С. – връх „...“.

С решение № 13/30.01.2020 г. по г.д. № 106/2019 г. на РС – Чепеларе „.....“ АД е осъдено да заплати на И.Т.Л. сумата от 10 381.98 лева, представляваща обезщетение за ползване без основание на собствения ☐ недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 69345.9..... по кадастралната карта на с. С., община С., одобрена със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на Агенция по кадастъра с площ 2,737 дка, находящ се в м. „.....“, с трайно предназначение земеделска територия, начин на трайно ползване естествена ливада, в периода от 20.07.2017 г. до 03.07.2019 г., ведно със законната лихва върху главницата от 04.07.2017 г. до окончателното ☐ заплащане, като е отхвърлен искът за горницата над 10381.98 лева до 10 800 лева, като неоснователен.

Това решение е влязло в сила, тъй като е потвърдено с решение № 20249/21.07.2020 г.

по в.г.д. № 168/2020 г. на ОС – Смолян, а с определение № 342/27.04.2021 г. по г.д. № 3661/2020 г. на ВКС, III г.о., постановено по реда на чл. 288 от ГПК, решението на въззивната инстанция не е допуснато до касационно обжалване.

От показанията на свидетеля В.Р., доведен от ищцовата страна, се установява, че лифтът преминава през горния край на процесния имот, а пистата – през долния край. Пистата представлявала черен път и не позволява мястото да се обработва, а там където е лифтът няма дърета и всичко е изсечено. Няма стълб към лифта. Собствениците могли да ползват имота за паша, но за строителство не могли да го ползват. Посочва, че и двете писти работят.

По делото са дадени показания от свидетеля З.К. – управител на въжената линия и служител на ответното дружество, според които за обслужването на стълбовата част по трасето използвали платформа и не се налагало да ходят пеша или по друг начин. Твърди, че в процесния имот няма стълб и за тях не било необходимо да влизат в имота. Когато се налагало изсичане поради застрашаване на съоръжението, се пишели писма до горските стопанства и кооперациите, които извършвали сеч. Заявява, че в процесния имот не е изсичано. Пистата минавала в стани от лифта, но свидетелят не знае дали тя минава в процесния имот. На пистата се минавало само през зимата, когато се налагало машините да я обработват. Лифтът работел от края на м. декември до средата на м. април. Имало изисквания за определяне на ивица от около 12 м. – 15 м. въздушно трасе, обслужваща зона по лифта. В рамките на сервитута не можело да се строи под съоръжението.

Според показанията на свидетеля Д.Д. – ръководител експлоатация на съоръжението, малка част от процесния имот се намирала по трасето на лифта. В имота няма стълбове. През имота преминавали само по въздушен начин – с платформа, като не се налагало да влизат в имота. Извън ски сезона – края на м. декември – средата на м. април, лифтът не се експлоатирал. За тях имало два ремонтни сезона – пролет и есен. Тогава извършвали ремонт и поддръжка на трасето без да се налага да влизат в имота. В долния край на имота преминавала писта. Пистите не се обслужвали. Зимно време минавал ратрак, който отъпквал пистата. Лятото през тази част на пистата не минавали колоездачи и коли. След зимния сезон няма нарушения на земята. Ответното дружество извършвало хидрозасяване на пистите. Извършвало се изкопаване и трасиране на пистата, както и затревяване. Скиорите не могли да увредят имота.

От допуснатата и приета СТЕ се установява, че по действащата кадастрална карта на с. С., община С. предназначението на процесния имот е земеделска територия. Съгласно одобрения ПУП – ПП за обект „Лифт - к.к. П., вр. ... – с. С.” по утвърдено трасе с решение № 11/06.12.2007 г. на Министерство на земеделието и продоволствието на основание заповед № 311/14.12.2007 г. на кмета на община Смолян част от поземлен имот № 69345.9..... с площ 645.05 кв.м., попадаща в сервитута на лифта за учредяване на право за прокарване и поставяне на технически съоръжения и преминаване през имота, за което е налице договор от 19.07.2007 г., като предназначението на имота е земеделска територия. Размерът на площта от имот с идентификатор 69345.9....., през който преминава „Лифт - к.к. П., вр. ... – с. С.”, съгласно заповед № 311/14.12.2007 г. на кмета на община Смолян, с което е одобрен ПУП за обект: „Лифт - .к.к. П., вр. ... – с. С.” е 645.05 кв.м., оцветен в зелен цвят на приложената от вещото лице комбинирана скица. Височината от земята в процесния имот, през която преминава лифта к.к. П., вр. ... – с. С. /от терена до въжетата на лифта/, средно изчислена по профили № 1, № 2 и № 3, посочени в комбинираната скица, е 16.65 м. размерът на площта от имота, през която преминава ски – писта, оцветен в син цвят на комбиниранта скица, е 510 кв.м. Съдът кредитира заключението като обективно и компетентно изготвено и неоспорено от страните.

От заключението на допуснатата и приета СИЕ се установява, средномесечната наемна цена на имота за кв. м. за услуги на населението за II категория е 1.20 лева без ДДС за частта от имота 645.05 кв.м. е 774.06 лева без ДДС и 928.87 лева с ДДС. Средномесечната

наемна цена на имота за кв.м. за други обслужващи площи за II категория е 1.40 лева за кв.м. без ДДС и за частта от имота 645.05 кв.м. е 903.07 лева без ДДС и 1083.68 лева с ДДС. За 2019 г. средномесечната наемна цена на имота – 0,154 дка за ливада е 0.17 лева без ДДС и 0.20 лева с ДДС, а за пасище е 0.23 лева без ДДС и 0.28 лева с ДДС. За 2020 г. средномесечната наемна цена на имота – 0,154 дка за ливада е 0.17 лева без ДДС и 0.20 лева с ДДС, а за пасище е 0.13 лева без ДДС и 0.16 лева с ДДС. За 2021 г. средномесечната наемна цена на имота – 0,154 дка за ливада е 0.19 лева без ДДС и 0.23 лева с ДДС, а за пасище е 0.19 лева без ДДС и 0.23 лева с ДДС. Съдът кредитира заключението като обективно, компетентно изготвено и неоспорено от страните.

Съдът, при така установеното от фактическа страна, намира от правна страна следното:

Съобразно чл. 59 от ЗЗД лицето, което държи без правно основание чужда вещ дължи на собственика □ обезщетение за ползите, от които го е лишило. Ползването на вещта от несобственика може да се осъществява по различен начин. Обстоятелството дали получава добиви от вещта е ирелевантно. Същественото за основателността на иска е, че вещ на ищците е била държана от ответника без основание за това. По този начин собствениците са били лишени от възможността да я ползват, поради което за тях е налице обедняване. Обогащаването включва не само придобиването на определена имуществена облага, но то се реализира и при спестяване на имуществени разходи, които е следвало да бъдат направени. В случаите, когато в чужд имот се поставят вещи, с което се пречи на ползването му, отговорен пред собственика на имота е правният субект, който лично или чрез трето лице неоснователно ги е поставил там /без значение дали е и собственик на вещите/, съответно онзи, който поддържа това състояние /в този смисъл решение № 409/20.06.12 г. по гр. д. № 1411/2010 г. на ВКС, IV г. о., решение № 55/28.02.12 г. по гр. д. № 652/2011 г. на ВКС и решение № 204/5.09.2013 г. по т. д. № 1158/10 на ВКС, II т. о./.

Фактическият състав на чл. 59 от ЗЗД, от който се поражда вземането за обезщетение за ползване на недвижим имот без основание не включва покана до лицето, което държи имота. Обезщетението се дължи от момента, от който собственикът е бил лишен от възможността да ползва собствената си вещ и да реализира доходи от нея; а размерът му е средномесечния пазарен наем/ в този смисъл решение № 218/29.12.2015 г. по гр.д. № 7310/2014 г. на ВКС, I г.о./.

От събраните по делото доказателства безспорно се установява, че ответникът ползва част от процесния имот, собственост на ищеца. Така през югозападната част на имота с размер 645.05 кв.м. минава въжена линия на лифта с. С. – връх ..., община С.. В северната част от имота минава ски писта на площ 510 кв.м. Следва да се посочи обаче, че по делото не се събраха категорични доказателства относно твърдяната от ищците чрез процесуалния им представител, промяна на предназначението на процесния имот в частта, в която преминава лифтът. Освен това вещото лице по СТЕ при изслушването му в съдебно заседание посочи, че принципно зоната около стълбовете за лифта би следвало да бъде урбанизирана територия, но същевременно както вещото лице, така и свидетелите К. и Д. изрично заявиха, че в процесния имот такива стълбове не попадат. Липсва изричен акт, с който тази част от имота да е с променено предназначение, както и отразяване в кадастралната карта, а съгласно чл. 2, ал. 3 от Закона за опазване на земеделските земи се допуска само по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени с този закон.

Между страните няма спор, че приживе собственикът на имота не е учредила правото на преминаване на писта и въжена линия през имота си на ответника, нито му го е отдал под наем за процесния период, поради което съдът намира, че ответникът „.....” АД го ползва без основание. Дружеството не е носител и на сервитутно право. След като е лишил собственика на имота от възможност за ползване ответникът му дължи обезщетение.

Преминаването на въжената линия през имот частна собственост изисква сключване

на договор за учредяване на право на преминаване (сервитут) от собственика на имота с нотариална заверка на подписите съгласно чл. 192, ал. 1 от ЗУТ (определение № 267/08.10.2015 г. по ч.гр.д. № 4088/2015 г. на ВКС, II г.о.). Правото на преминаване на съоръжение, което не е сграда, може да се основава на поземлен сервитут / в този смисъл решение № 112/17.05.2021 г. на по гр.д. № 3657/2020 г. на ВКС, IV г.о./. Именно такъв тип договор за учредяване на сервитут на въжената линия на лифта с. С. – връх „.....“ е сключил собственика на имота – наследодателят на ищите И.Л. с „.....“ АД на 19.07.2007 г. Доколкото обаче договорът от 19.07.2007 г. е за срок до 19.07.2017 г., се налага извода, че съоръжението на ответника след тази дата минава без основание през имота на ищите. Договорът е прекратен с изтичане на срока му. Ответникът по делото „.....“ АД нито твърди, нито доказва в негова полза да е учредено право за преминаване на лифта по административен ред – чл. 192 ал. 2 ЗУТ. От страна на ответното дружество не е ангажирано нито едно доказателство, установяващо наличието на законово основание, въз основа на което да се е налагало и съответно да е учреден принудителен сервитут за преминаване и за прокарване на процесното съоръжение за изграждане, поддържане и ползване на въпросния инфраструктурен обект в полза на „.....“ АД в тежест на имота на ищите. С оглед на това ответникът не е носител на такова ограничено вещно право.

При така установеното съдът приема, че именно ответникът стопанисва пистата и въжената линия, тъй като от СТЕ, като и от представените писмени доказателства се установява, че „.....“ АД се е снабдило с ПУП – парцеларен план за обект: Лифт - .к.к. П., вр. ... – с. С.”, одобрен със заповед № 311/14.12.2007 г. на кмета на община Смолян, разрешение за въвеждане в експлоатация и т.н. При това пистата и въжената линия са отделни части на един общ инфраструктурен обект, чрез който се осъществява туристическа услуга за ски спортове.

За исковия период 04.07.2019 г. - 25.11.2021 г. собственикът на имота не е учредила право на преминаване на въжената линия през имота си на ответника, нито му го е отдал под наем, поради което съдът намира, че „.....“ АД го ползва без основание.

Ответникът възразява срещу претенцията с довода, че височината на въжената линия не възпрепятства ползването на ливадата по предназначение. Действително, от заключението по СТЕ става ясно, че нивото на въжетата в процесния имот е със средна височина 16.65 м. При хоризонталните граници правото на собственост се простира до границите на съседния имот. Безспорно собственикът на недвижимия имот може да използва и пространството над него и въпреки че вертикалните граници не са пряко уточнени в законодателството, в теорията се приема, че те следва да се очертаят разумно до там докъдето това е пряко необходимо за ползването на имота. Минаващата въжена линия през имота на ищите на горепосочената височина препятства наличието на висока растителност в този участък и евентуалното му застрояване. Ответникът се позовава на разпоредбата на чл. 157, ал. 1 от Закона за туризма, съгласно която собственикът или лицето, на което са предоставени права за ползване върху прилежащото към ски писта съоръжение - влек и/или лифт (кабинов или седалков), предоставя услугата ползване на въжени линии и е длъжно да изпълнява или да осигури изпълнението на изискванията на чл. 154. В настоящото производство ищите не оспорват правото на дружеството да ползва въжената линия. Предпоставка за това обаче е надлежното учредяване на правото тя да преминава през чуждия имот. Законът за туризма не регулира отношенията между ползвателите/собствениците на лифтове със собствениците, през чиито имоти минава съоръжението. Последните се уреждат от нормите на Закона за собствеността и ЗУТ, поради което съдът намира позоваването на Закона за туризма за необосновано.

Ответникът твърди, че пистата не е изградена и не се ползва от „.....“ АД, като се позовава на разпоредбите на чл. 151 и чл. 157 от Закона за туризма. Действително пистата е съоръжение, разположено върху имоти, които могат да бъдат собственост на различни лица, но ответникът е инвеститор на ПУП за лифта, поради което съдът приема, че я експлоатира.

Разпоредбите на Закона за туризма следва да се тълкуват като забрана на собствениците на отделните имоти по трасето на пистата да ги заграждат. Основна предпоставка за възникване на това задължение обаче е собственикът на имота да е дал съгласие трасето на пистата да преминава през имота му. В случая собственикът не е дала такова съгласие за процесния период.

Доколкото ищците са лишени от възможността да ползват имота като държат високостеблени култури и дървета в частта на имота, през която минава въжената линия и да го ползват като ливада в частта, през която минава пистата, а през лятото - път, се налага извода, че те са обеднели за сметка на ответника, който експлоатира лифта и пистата в част от имота им и така се обогатява за тяхна сметка. Не се установява обаче ответникът да ползва целия имот. От показанията на свидетелите К. и Д. става ясно, че профилактика на съоръжението не се осъществява наземно. Същевременно пистата минава през част от имота, а именно 510 кв.м.

Съдът намира, че искът следва да бъде уважен изцяло, като на ищците се присъди обезщетение в общ размер на 12 378.55 лева или по 4 126.18 лева за всеки от ищците. Средният пазарен наем на ползваната от ответника площ за сервитута на лифта – 645.05 кв.м., следва да се определи на база заключението по приетата СИЕ за други обслужващи площи за II категория, доколкото в случая се касае за ползване на част от имота на ищците от ответника. За процесния период от 04.07.2019 г. до 25.11.2021 г. обезщетението по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД, равняващо се на средния пазарен наем на частта от 645.05 кв.м. е в общ размер на 25 888.00 лева /28 месеца и 20 дни x 903.07 лева месечен наем/. Средният пазарен наем на частта от имота от 510 кв.м. – ливада, през която преминава ски – пистата, следва да се определи на база заключението на вещото лице по приетата СИЕ, като за процесния период от 04.07.2019 г. до 25.11.2021 г. обезщетението по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД е в общ размер на 16.05 лева /28 месеца и 20 дни x 0.56 лева/. Така общият размер на обезщетението по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД за двете части от процесния имот е 25 904.05 лева. Предвид допуснатото по молба на ищците изменение на иска, който е увеличен от 9000 лева на 12 378.55 лева или по 4 126.18 лева за всеки от тях, и с оглед диспозитивното начало искът следва да бъде уважен именно до тези претендираните размери.

По отговорността за разноските:

При този изход на делото право на разноски имат ищците на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК. По делото документално са установени направени такива за адвокатско възнаграждение – 780 лева, държавна такса – 495.15 лева и депозит за вещо лице по СИЕ – 300 лева. Ето защо ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищците сумата в общ размер на 1575.15 лева разноски по делото пред настоящата инстанция.

Мотивиран от горното, съдът

## РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 59, ал. 1 от ЗЗД „.....” АД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Ч., к.к. П., хотел „.....” да заплати на В.М.Л., ЕГН \*\*\*\*\*, С.В.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.В.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и тримата с адрес: гр. С., ул. „.....” № ....., ет. ...., апр. ...., конституирани като ищци на мястото на починалия в хода на процеса ищец и техен наследодател И.Т.Л., ЕГН ....., поч. на ..... г., обезщетения за ползване без основание на собствения им недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 69345.9.... по кадастралната карта на с. С., община С., одобрена със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на Агенция по кадастъра с площ 2,737 дка, находящ се в м. „.....”, с трайно предназначение земеделска територия, начин на трайно ползване естествена ливада, при граници на имота: поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., поземлен имот ....., в размер за всеки един от тях по 4 126.18 лева /четири хиляди сто двадесет и шест лева и осемнадесет стотинки/ за периода от



04.07.2019 г. до 25.11.2021 г., ведно със законната лихва върху всяка главница, считано от датата на завеждане на делото – 25.11.2021 г. до окончателното плащане на сумите.

ОСЪЖДА „.....” АД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Ч., к.к. П., хотел „.....” да заплати на В.М.Л., ЕГН \*\*\*\*\*, С.В.Л., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.В. Л., ЕГН \*\*\*\*\* и тримата с адрес: гр. С., ул. „.....” № ..., ет. ..., апр. ... сумата в общ размер на 1575.15 лева /хиляда петстотин седемдесет и пет лева и петнадесет стотинки/ разноси по делото пред настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните пред ОС – Смолян.