

РЕШЕНИЕ

№ 18848

гр. София, 16.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 164 СЪСТАВ, в публично заседание на втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА**

при участието на секретаря **ЕВА ЮЛ. ИВАНОВА**
като разглежда докладваното от **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА** Гражданско дело № 20221110107020 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявен е осъдителен иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

Производството е образувано по искова молба подадена от ..., БУЛСТАТ ..., срещу ..., ЕИК, с която е предявен осъдителен иск по чл. 59 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца следните суми :

сумата от **2170,50 лв.**, представляваща главница за стопанска година 2015-2016 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2015 г. до окончателното изплащане на сумата;

сумата от **2170,50 лв.**, представляваща главница за стопанска година 2016-2017 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2016 г. до окончателното изплащане на сумата;

сумата от **2170,50 лв.**, представляваща главница за стопанска година 2017-2018 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2017 г. до окончателното изплащане на сумата;

сумата от **2170,50 лв.**, представляваща главница за стопанска година 2018-2019 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2018 г. до окончателното изплащане на сумата и

сумата от **2522,84 лв.**, представляваща главница за стопанска година 2019-2020 г. по договор за наем с .., ведно със законна лихва от 01.10.2019 г. до окончателното изплащане на главницата, с които суми ответникът **неоснователно се е обогатил** за сметка обедняването на ищеца. Претендира разноски.

Ищецът излага твърдения, че съгласно Заповед за одобрение № .../27.03.2019 г. на ИД на АГКК Република България е станал собственик на поземлен имот с идентификатор № 48492.23.10 по КККР на ..., вид територия: земеделска, категория: трета, НТП: **нива**, с площ от **36.175 дка**, стар номер ..., посредством Договор за замяна на недвижими имоти №

03/07.12.2004 г., сключен между ищеца и И.Ц.М.. Посочва, че с подписването на договора за замяна е настъпило вещно-прехвърлително действие, в резултат на което описаният недвижим имот станал част от държавния поземлен фонд /ДПФ/, управляван от ... Твърди, че на 16.02.2015 г. М.К.А., в качеството си на пълномощник на ... и като пълномощник на Е.И.Д., сключил договор за аренда на земеделска земя, вписан с акт № 130, том 1, вх. рег. №.../17.02.2015г. в СлВп. – гр..... Поддържа, че през м.07.2015 г. ..., в качеството си на наемодател е отдал процесния имот за ползване на ..., в качеството му на наемател, срещу арендно плащане от 60 лв. за 1 дка. Посочва, че през 2016 г. ... и ... сключили договор за преарендуване на процесния имот със срок за три стопански години / 2016-2019 г./, който този път бил вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписвания – гл. ... под акт № 200, том 4, вх. рег. № .../08.07.2016 г. при уговорена цена от 60 лв. за 1 дка, платима по банков път. Излага твърдения, че на **31.07.2019 г.** между ... (*който междуременно с Договор за продажба на търговско предприятие по чл.15, ал.1 от ТЗ изкупил предприятието на ...*), като наемодател и ..., като наемател, бил сключен договор за наем на процесния поземлен имот, като същият не бил вписан в Агенцията по вписванията, СлВп.- ..., но бил регистриран в ОСлЗ- ... на 31.07.2019 г. По последния договор било уговорено арендно възнаграждение в размер на 69,74 лв. за 1 дка., а общо за наетите земеделски имоти 73 182, 27 лв., от която сума 40 000 лв. се дължала авансово в срок до 01.09.2019 г., а остатъка в срок до 01.12.2019 г. Ищецът счита, че с получаването на цената по процесните договори за наем и преаренда, ответникът се обогатил за сметка обедняването на ищеца, който бил собственик на процесния имот.

В срока по чл. 131 ГПК ответното дружество ..., с ЕИК, представлявано от управителите М.К.А. и Ю.М.К., депозира отговор на исковата молба, с която оспорва предъявените искове като неоснователни. Оспорва уговорените суми по процесните договори да са реално получени. Твърди, че ищецът е предоставял процесния имот на трети лица **от стопанска година 2017-2018 г. насетне**. Оспорва исковете и по размер, като посочва, че цената на иска е определена без да е взета предвид реалната пазарна цена на имота за процесния период. Релевира възражение за изтекла погасителна давност на вземанията, възникнали преди 16.10.2016 г. Претендира разноски.

Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно [чл. 235, ал. 2 от ГПК](#), намира за установено от фактическа страна следното:

С проекта за доклад по делото, обявен за окончателен в съдебно заседание на 11.11.2022 г., съдът е разпределил доказателствената тежест между страните относно релевантните факти, като е указал на ищеца, че е в негова тежест да докаже следните обстоятелства: че е обеднял, а ответникът се е обогатил за негова сметка, както и стойността на това обогатяване, а именно че в резултат на поведението на ответника се е обеднил със сумата, възлизаща на пазарната наемна, респективно арендна цена на процесния имот за исковия период, размера на тази цена, както и изпадането в забава на ответника за заплащане на претендираното обезщетение. Във връзка с възражението за давност, ищеца следва да установи в производството, че след настъпване на изискуемостта на всяко от вземанията, са се осъществили факти, при които законът предвижда спиране или прекъсване на погасителната давност.

В тежест на ответника е възложено да докаже, че е заплатил претендираните от ищеца вземания.

По делото са приети писмени доказателства от Агенцията по вписванията, по реда на чл.192 от ГПК, от които се установява твърдяното от ищеца в ИМ прехвърляне на търговско предприятие по чл.15, ал.1 от ТЗ, а именно настоящия ответник ... е изкупил предприятието на ... съгласно сключения между тях Договор от 03.10.2016 г., вписан в СлВп. – гр.

Установява се също от представения от ищеца Договор за аренда № 06/18.09.2017 г., че

между Директорът на Областна дирекция „...“ – гр. ... като арендодател и Н.Г.В., като арендатор е бил сключен договор за аренда, съгласно който на арендатора са предоставени за временно и възмездно ползване 4 земеделски имота в землището на с. ..., един от които и процесния имот находящ се в местността „...“ съставляващ поземлен имот № ... с площ от 36, 196 дка. Видно от приложената от ищеца справка – извлечение от счетоводна сметка 4110 „Вземания от клиенти от страната“/6 бр., за три стопански години/, арендатора Вълков е внесъл дължимата арендна вноска за арендуваните от него земеделски имоти за съответната година, съгласно посочения Договор за аренда.

За изясняване на част от спорните между страните факти по делото е изслушана и приета без възражения от страните съдебно-счетоводна експертиза, изпълнена от в.л. Д..

Видно от заключението на експертизата за стопанските години от 2015/2016 г., 2016/2017 г. и 2017/2018 г., ответника в лицето на ... е получил от наемателя на процесния имот в лицето на ... сумата от общо 6 510, 42 лв., съответно по 2170, 14 лв. за всяка от трите стопански години. За стопанската 2018/2019 г., наемателят не е извършил плащане към наемодателя, тъй като е получил Уведомление от МЗХГ, че процесния имот № ... с площ от 36, 196 дка. в землището на с. ... е обект на търг за отдаване под наем или аренда. За следващата стопанска година 2019/2020 г., процесния имот е отдаден под наем от ответника на .. с Договор за наем от 31.07.2019 г., като по този договор има плащане на наем само за 929, 800 дка., което било по-малко със 119, 59 дка. от общо наетата площ по договора – 1049, 393 дка. Последното сп. вещото лице означавало, че част от изключените площи с общ размер от 119,59 дка. е и процесната нива от 36,196 дка., тъй като за същата стопанска години, ищеца МЗХГ е получило арендно плащане от арендатора си Н.В. по сключения между тях Договор за аренда № 06/18.09.2017 г.

По поставените от ответника въпроси, експертизата е установила, че за стопанските 2017г./2018 г.; 2018 г./2019 г. и 2019 г./2020 г. МЗХГ е получило рента /аренда, наем/ за процесния поземлен имот от арендатора Н.В., като за всяка от годините, получената сума възлиза на 2 568,00 лв.

От установеното от вещото лице при анализа на получената информация от проверените счетоводства, се налага извод, че единствено за стопанската 2017г./2018 г., за процесния земеделски имот наем/аренда е получен както от ищеца /от неговия арендатор Н.В./, така и от ответника ... /чрез неговия наемател

От събраните по делото писмени доказателства в съвкупност се установява безспорно, че за целия процесен период, включващ стопанските 2015/2016 г.; 2016/2017 г.; 2017/2018 г.; 2018/2019 г. и 2019 г./2020 г. , собственик на процесния имот, представляващ земеделски имот № ... с площ от 36,196 дка, като част от ДПФ е ищеца в лицето на

По делото не се събраха доказателства на какво основание ответника е държал имота, респ. го е отдавал под наем/аренда или го е преарендувал, като в сключваните от ответното дружество договори за наем/аренда е посочвано само, че същия отдава под наем/аренда „собствената си, арендувана или наета земеделска земя“.

Други относими доказателства не са приети по делото.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Съгласно чл.59 от ЗЗД, всеки, който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването. От обсъдените по-горе доказателства, в тяхната съвкупност, се установява, че ищеца в производството ... е собственик на процесната земеделска земя от 2004 г., когато е придобил собствеността върху същата посредством сключения Договор за замяна на недвижими имоти от 07.12.2004 г.

Установи се също, че за част от периода /първите две стопански години 2015г./2016 г. и

2016 г./2017 г./ ищеца не е реализирал приход от процесния имот, като същевременно ответното дружество, в частност придобитото от него предприятие на ... е отдавало под наем/аренда за тези стопански години собствения на ищеца земеделски имот и съответно е реализирал приход от тази дейност в размер на общо 4340,28 лв. /по 2170,14 лв. за всяка от годините/.

За следващите стопански години, включени в процесния период 2017г./2018 г., 2018 г./2019 г. и 2019 г./2020 г., по делото безспорно се установи, в т.ч. от приетото заключение на ССЧЕ, което съдът изцяло кредитира като обосновано и компетентно, че ищеца е отдавал под аренда на Н.В. /арендатор/ собствения си недвижим имот, представляващ земеделска земя, нива с пл. № ... с площ от 36,169 дка. и съответно е реализирал приходи от аренда в размер на 7704,00 лв. /по 2568,00 лв./годишно, съгл. експертизата/, т.е. липсва обедняване, още по-малко във връзка с обогатяването на ответника за този период и от този имот.

Видно от заключението на ССЧЕ, за стопанската 2017 г./2018 г., ищецът е получил арендна вноска за процесния имот в размер на 2568,00 лв., а ответника –съответно е получил наем в размер на 2170, 14 лв. от

С оглед възложената доказателствена тежест, съдът счита, че ищеца не доказва възложените му в тежест факти, които са част от фактическия състав на чл.59 от ЗЗД, в частност, че същия е обеднял, като е претърпял загуба, равняваща се на получения от ответника наем за земя, в посочените размери от 2170,50 лв. за първите четири стопански години, включени в периода по ИМ и 2522,84 лв. за последната стопанска година 2019 г./2020 г.

Напротив, ответникът в производството проведе успешно насрещно доказване като установи в производството, че за част от периода, включващ стопанските години 2017г./2018 г., 2018 г./2019 г. и 2019 г./2020 г., ищецът не само не е обеднял, но дори е реализирал приход от наем/аренда в по-висок размер от претендирания от ответника такъв /по 2568,00 лв. за всяка от годините/.

За първите две стопански години 2015г./2016 г. и 2016/2017 г., в производството се доказва, че ответника **е получил** сумата от 4 340, 28 лв. като наемно възнаграждение за отдадения от него под наем имот, собственост на ищеца (или по 2170,14 лв. за всяка от годините). Не се установи обаче с такава сума ищеца да е обеднял, в резултат от действията на ответника.

Доколкото вземанията на ищеца произтичат от института на неоснователното обогатяване, то същите се погасяват с общата 5 годишна давност, по чл.111 от ЗЗД. Претенцията на ищеца обхваща периода от 2015 г./2016 г., като дължимото за тази стопанска година наемно възнаграждение е получено от ответника на 09.09.2015 г. /видно от заключението на ССЧЕ/. Исковата молба, с която се претендира връщането на получената от ответника сума от наем за стопанската 2015/2016 г. е подадена в съда на 15.10.2021 г. /видно от досието на гр.д. № 1183/2021 г. по описа на РС- .../. Следователно вземането на ищеца относимо към стопанската 2015 г./2016 г. в посочения размер от 2170, 14 лв. се явява неоснователно претендирано и като погасено по давност, а възражението в този смисъл на ответника е основателно.

По отношение вземането на ищеца за следващата стопанска година 2016г./2017г.,

съдът намира иска също за неоснователен, тъй като в производството не се установи дали получения от ответника наем в размер на 2170, 14 лв. е действително сумата, с която той се е обогатил, тъй като в хипотезата на чл.59 от ЗЗД, неоснователно обогатилия се за сметка на друго дължи да му върне онова, с което се е обогатил, **но само до размера на обедняването**. В практиката безспорно се приема, че всяко владение, без основание, води до обогатяване за владелеца /държателя/ за сметка на собственика, поради което се дължи обезщетение по силата на [чл. 59, ал. 1 ЗЗД](#). /така напр. Решение № 409 от 20.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1411/2010 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Албена Бонева; Решение № 259 от 3.09.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5828/2014 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Бойка Стоилова и др./.

В случая обаче, ако приемем, че за ищеца като собственик на имота, лишен от неговото ползване (доколкото същият се държи и ползва от друго лице неособственик), обедняването се изразява в пропуснатите от него наемоподобни доходи (в случая наеми, арендни вноски), които би получавал при отдаването под наем на имота (определени съобразно действащите за периода пазарни наемни цени за конкретния имот) и се приеме, че получената от ответника наемна цена от 2170, 14 лв. има характеристиките на пазарна наемна цена, то при обогатилия се ответник следваше да се установи каква сума той си е спестил от наем на процесния имот, в случай че той беше негов наемател. Съгласно чл. 59 от ЗЗД всеки който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването., т.е. дължи се връщане на по-малката от двете суми. В този смисъл е и практиката на ВКС, изразена в редица решения, в т.ч. по чл.290 от ГПК, така напр. Решение № 262/22.02.2013 г. по гр. д. № 1480/2011 г., III г. о., ГК; Решение № 97 от 01.08.2014 г. по гр. д. № 1250/2011 г. на Върховен касационен съд и др.

В случая размера на обедняването следва да е среднопазарния наем за имота, който ищецът би могъл да получава в случай, че имота е бил в негово държане, а не в това на ответника. Същевременно обогатяването на ответника в тази хипотеза също се съизмерява със средния пазарен наем, който би следвало да плаща на собственика на имота за това, че го ползва. Такова изследване за средния пазарен наем за процесния имот и период, в хода на съдебното дирене, ищеца не проведе, поради което и иска му като неоснователен и недоказан ще следва да се отхвърли изцяло.

Съобразно практиката на ВКС в подобни случаи, когато е предявена претенция за обезщетение по [чл.59, ал.1 ЗЗД](#) с твърдения, че ползвателят на вещта се обогатява неоснователно, тъй като лишава собственика от гражданските плодове на имота /напр. от пазарния наем/, обезщетението се дължи за времето, през което собственикът е лишен от този доход. В производството не се установи нито обогатяване на ответника, нито обедняване на ищеца, които да произтичат от един и същи факт и за целия претендиран с ИМ период.

Като краен извод се налага, че предявения иск от ищеца в производството е изцяло неоснователен и недоказан и като такъв подлежи на отхвърляне.

По разноските:

При този изход на спора, право на разноски има само ответника, който претендира и доказва такива в размер на **2187** лв., представляващи заплатено адвокатско възнаграждение, в т.ч. за явяване на процесуалния представител на ответника в повече от 1 съдебни заседание и депозит за експертиза.

На основание [чл. 78, ал. 3 от ГПК](#), на ответника се следват сторените в производството

съдебни разноси в пълен размер.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ищеца ..., БУЛСТАТ ... представлявано от ..., чрез Директор на Областна дирекция „...“ – гр. ... срещу ..., с ЕИК, представлявано от управителите М.К.А. и Ю.М.К., иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника **да заплати** сумата от общо **11 204,84** лв., от която:

2170,50 лв., представляваща главница за стопанска година 2015-2016 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2015 г. до окончателното изплащане на сумата;

2170,50 лв., представляваща главница за стопанска година 2016-2017 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2016 г. до окончателното изплащане на сумата;

2170,50 лв., представляваща главница за стопанска година 2017-2018 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2017 г. до окончателното изплащане на сумата;

2170,50 лв., представляваща главница за стопанска година 2018-2019 г. по договор за наем между ответника и ..., ведно със законна лихва от 01.10.2018 г. до окончателното изплащане на сумата и

2522,84 лв., представляваща главница за стопанска година 2019-2020 г. по договор за наем между ответника и .., ведно със законна лихва от 01.10.2019 г. до окончателното изплащане на главницата, с които суми ответникът .. **неоснователно се е обогатил** за сметка обедняването на ищеца МЗХГ, като **неоснователен и недоказан**.

ОСЪЖДА, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК, ..., БУЛСТАТ ... представлявано от ..., чрез Директор на Областна дирекция „...“ – гр. ... **да заплати** на ..., с ЕИК, представлявано от управителите М.К.А. и Ю.М.К., сумата от **2187** лв., представляваща сторените от ответника съдебни разноси в производството.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, чрез връчване на препис от същото.

Съдия при Софийски районен съд: _____