

РЕШЕНИЕ

№ 251

гр. Благоевград, 10.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Татяна Д. Богоева Маркова

при участието на секретаря Миглена Ант. Каралийска
като разгледа докладваното от Татяна Д. Богоева Маркова Гражданско дело №
20231210101442 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от Р. С. З., ЕГН ***** и Г. С. З., ЕГН *****, и двамата с адрес гр. *****1, чрез адвокат Г. Ч., АК - Благоевград, със съдебен адрес за кореспонденция: гр. ***, офис № 4 против ЕТ *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, представлявано от *****.

С исковата молба се иска да бъде осъден ответника ЕТ ***** ЕИК 101722280, със седалище и адрес на управление: гр. *****, представлявано от ***** ДА ЗАПЛАТИ на Р. С. З., ЕГН ***** и Г. С. З., ЕГН ***** сумата в размер на 3000 лв., представляваща обезщетение, за времето от 01.08.2018 г. – 06.07.2023 г., периода през което ищците са били лишени от възможността да ползват 1/8 /една осма/ идеална част от Поземлен имот с идентификатор 04279.612.59 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и дванадесет точка петдесет и девет/, а по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр.*****“(*****) №3, с която сума ответникът се е обогатил за тяхна сметка, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на депозирана на настоящата /11.07.2023 г/ до окончателното изплащане на сумата.

Претендират се и сторените по делото разноски.

С протоколно определение от дата 13.03.2024 година, на основание чл. 214 ГПК е допуснато изменение на предявения от Р. С. З., с ЕГН ***** и Г. С. З., с ЕГН *****, и двамата с адрес град *****, чрез адвокат Ч., със съдебен адрес град *****, офис № 4 в насока увеличение, като същия се счита предявен за сумата от 9681, 00 лева.

Твърди се в исковата молба, че ищците са наследници на ***** и ***** З.а, като по наследство са собственици на 1/8 /една осма/ идеална част от Поземлен имот с идентификатор 04279.612.59 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и дванадесет точка петдесет и девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр.*****“(*****) № 3, вид територия: Урбанизирана, НТП Средно застрояване (от 10 до 15 м), е площ от 706 кв.м.,при граници /съседи/:04279.612.57,04279.612.64,04279.612.60, 04279.612.54, 04279.612.58, 04279.612.65, като по документ за собственост същият недвижи имот представлявал: УПИ III /три/, с

планоснимачен номер 757, квартал 28 по ЗРП и кадастрален план за ЦГЧ на град Благоевград, одобрен със Заповед № 323 от 05.09.1994 година и частично изменян със Заповед №38 от 05.02.1997 година и със Заповед № 929 от 10.09.2004г., при граници /съсед/ на имота: от две страни улица, УПИ П-760, УПИ IV-756, УПИ V-759 и УПИ VI-758.

Твърди се, че на 27.07.2000г. между собствениците на УПИ III, с пл. № 757, в кв. 28 по плана на ЦГЧ на Благоевград бил сключен договор за разпределение ползването на съсобствен имот, по силата на който наследодателя на ищите - ***** получил правото да ползва югозападната четвърт от съсобствения недвижим имот откъм съсед: н-ци на *****., изток - *****., север - ***** и ***** З., юг-улица.

Твърди се, че ответникът ЕТ ***** е собственик на изграден в сградата, находяща се в имота, Самостоятелен обект с идентификатор 04279.612.59.4.1, с предназначение: „За обществено хранене“, като сградата била въведена в експлоатация през 2009 г. Твърди се, че считано от 2010 год., ответникът изградил тераса откъм югозападната част на сградата, която била изградена незаконно, и е с площ около 36 /тридесет и шест/ кв.м., и която заемала част от имота на ищите. Сочи се, че първоначално ответникът поел ангажимент да заплаща наем за частта от имота на ищите, която ползва, но до реално споразумение с него не се стигнало. Излага се, че същият постоянно намирал поводи да отлага решаването на този спор. Отделно от това се сочи, че ответникът постоянно държал в частта от имота на ищите каси от бира и безалкохолно, кегове за бира, оборудване от ресторанта, която по силата на договора по горе следвало ищите да ползват. Сочи се, че цялата част от поземлен имот с идентификатор 04279.612.59, която ищите следвало да ползват се използвала от ответника, а изградената от него тераса преграждала достъпа до частта от имота на ищите откъм улицата, като по този начин не могли да паркират автомобилите си в двора.

Твърди се, че на 04.04.2022 год., ищите изпратили нотариална покана до ответника чрез Нотариус *****, вписана в регистъра под №415 на НК с район на действие РС Благоевград, с която поискали да им бъде заплащан наем в размер на 240 лв., като обезщетение за ползата от която ищите са лишени, предвид неизползването на собствените им части от имота. На следващо място, се сочи, че на западната страна на сградата са били поставени инсталация за аспирация, която отделяла мазна течност, падаща на мястото на входа на жилищата. Посочва се, че от тази страна били поставени и газови бутилки, в нарушение на всякакви противопожарни норми и правила. Твърди се, че с поканата ищите са поискали да се предприемат мерки относно тези обстоятелства, както и са поискали да се разчисти дворното място от складираните от ответника каси от напитки, чували с бутилки, рамки за терасата, големи саксии, с които бил преграден двора, цветарник и други оставени предмети, които пречили и затруднявали ползването на имота от ищите. Твърди се, че не било потърсено разрешението от ищите да бъде използвана тази част, т.е. тя се ползва без изричното им позволение и съгласие. Твърди се, че ищите не може да ползват частта си от дворното място, тъй като в по голямата си част, същата била заета от терасата, изградена от ответника.

Твърди се, че до настоящият момент от страна на ответника не последва реакция.

Твърди се, че ответникът е ползвал собствената на ищите идеална част от процесния имот без основание, като ги е лишил, както от ползването на процесния имот, така и от правото им да получават граждански плодове от него - да го отдаваме под наем. Посочва се, че лицето което ползва чужд имот без правно основание се обогатява, доколкото спестява разноси, които би понесъл в случай, че ползването се основава на правоотношение със собственика. В този случай, собственикът се обеднява с ползите, които би имал в случай, че е било налице такова правно основание.

Счита се, че ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищите обезщетение в размер на 3000 лв., представляващо стойността на пазарния наем на частта от имота на ищите за периода 01.08.2018 г. - 06.07.2023 г., която част ищите не може да ползват, поради действията на ответника.

Във връзка с изложеното се твърди, че за периода 01.08.2018 г. - 06.07.2023 г. - датата, от

която ответникът е ползвал целия имот, до датата на депозиране на настоящата, последният се е обогатил за сметка на ищите, а ищите съответно са обедняли, тъй като са били лишени от възможността да ползват съответните идеални части от имота им, и съответно да получават доходи от същия чрез отдаването му под наем. Счита се, че дължимото им обезщетение следва да бъде изчислено на база пазарния наем върху процесния имот за претендиращия от ищите период, за съответните идеални части.

С разпореждане № 1639/11.08.2023 г. съдията докладчик след като е извършил проверка за редовност на исковата молба /чл. 129 от ГПК/ и допустимост на предявеният с нея иск, в съответствие с чл. 130 от ГПК, на основание чл. 131 от ГПК е постановил препис от исковата молба и доказателствата към нея да се изпратят до ответника с указание, че в едномесечен срок може да подаде писмен отговор, отговарящ на изискванията на чл. 131, ал. 2 от ГПК.

Съобщението е връчено ведно с исковата молба на ответника на 15.08.2023г.

Видно от данните по делото в законоустановения срок на 13.09.2023 г е постъпил отговор по исковата молба от ответника, с който се оспорва предявения иск като неоснователен. Алтернативно, ако съда приеме, че ЕТ ***** е ползвал целия имот и следва да заплати обезщетение на ищите, то се оспорва размера на претендираното обезщетение, като се счита същия за прекомерен.

На първо място се оспорва твърдението на ищите, че цялата част от поземлен имот с идентификатор 04279.612.59, която ищите следва да използват, се ползва от ответника.

На следващо място, се твърди, че не отговаря на обективната действителност, изложеното в исковата молба, че на западната страна на сградата са поставени газови бутилки в нарушение на всякакви противопожарни норми и правила, като се посочва, че подобни евентуални твърдения са ирелевантни за настоящото производство.

Сочи се, че в качеството си на собственик на самостоятелен обект, изграден в сградата, находяща се в процесния имот, с идентификатор 04279.612.59.4.1, ***** има право да ползва поземления имот.

Посочва се, че съгласно разпоредбата на член 64 от ЗС, собственикът на постройката може да ползва земята, доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение. Осигуряването на това ползване във всички случаи предполага съдействие от страна на собственика на земята, който следва да търпи определени ограничения, като се цитира съдебна практика в тази насока (Решение №74 от 13.07.2016г. по гр.д. №5981/2015г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отд.).

Посочва се, че собственикът на сградата може да ползва такава част от мястото, върху което е построена сградата, която му осигурява нормален достъп до нея, включително до входа и и за поддържането и в нормално и годно за ползване състояние, поради което същият 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 и площ от имота, тъй като за тях ползването се осъществява на правно основание чл. 64 от ЗС. В този смисъл се цитира съдебна практика /Решение № 24 от 01.06.2016г. по гр.д. №2968/2015г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отд., както и Определение №105 от 10.03.2016г. по гр.д. №585/2016г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отд./.

С оглед посоченото, и доколкото ответникът твърди, че е собственик на сграда, находяща се в процесния недвижим имот, то се сочи, че следва да бъде съобразено, че същият ползвам последния на основание чл. 64 от ЗС и не дължи обезщетение.

На последно място, се сочи, че ако съда приеме, че ***** е ползвал целия имот и следва да заплати обезщетение на ищите, то се оспорва размера на претендираното обезщетение, като се счита същия за прекомерен.

В съдебно заседание, ищите редовно призовани не се явяват, представляват се от процесуален представител – адвокат Ч., който поддържа предявения иск. Ангажират се писмени и гласни доказателства, по същество изразява становище за основателност и

доказаност на предявения иск като се иска уважаването му, както и присъждане на сторените по делото разноски. Представя списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът ****, редовно призован, не се явява законен представител, представляват се от процесуален представител – адвокат ***** Ангажират гласни и писмени доказателства. По делото е представено писмено становище, с което се поддържат възраженията, сторени с отговора на исковата молба. Претендират се и сторените по делото разноски. Представя списък по чл. 80 от ГПК.

По делото са събрани писмените доказателства, представени от ищцовата и ответните страни, прието е заключението на допуснатата съдебно – техническа експертиза, извършена от вещото лице инж. П. Т., както и са изслушани свидетелите водени от двете страни - ****.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 84, том I, дело № 114/2000 година, се установява, че на 28.07.2000 година ***** чрез пълномощника си ***** е продала на брат си ***** 1/8 идеална част от парцел III, с пл. № 757, в кв. 28, по сега действащия план на ЦГЧ за гр. Благоевград, целият с площ от 690 кв.м.

От приложеното към исковата молба удостоверение за наследници се установява, че ****, ЕГН *****, е починал на 23.09.2021 година, като след смъртта си е оставил за свои законни наследници Р. С. З., ЕГН ***** – син и Г. С. З., ЕГН ***** – син.

Представена е и скица на поземлен имот № 15-66623-23.01.2023 година, касаеща поземлен имот, находящ се в гр. *** с площ от 706 квм., пл. № 757, в кв. 28, парцел 3.

Видно от приложения по делото Договор за разпределение ползването на съсобствен недвижим имот от дата 28.07.2000 година, заверен с нотариална заверка извършена на 28.07.2000 година от нотариус *****, ***** и **** З. и ***** са си разпределили правото на ползване на съсобствения им парцел III, с пл. № 757, в кв. 28, по следния начин: ***** ще ползва южната четвърт от съсобствения парцел откъм съседни-ци на **** ****, изток-**** ****, север-***** и **** З., юг-улица, а **** З. и ***** ще ползват северната четвърт откъм съседни-запад- н-ци на **** ****. север-улица, изток-н-ци на *****, юг-*****.

По делото е представена нотариална покана от Р. З. и Г. З. до ЕТ *****, с която Р. С. З. и Г. С. З. уведомяват ЕТ, че са наследници на ***** и *** З.а, и като такива притежават по наследство 1/8-една осма идеална част от Поземлен имот и идентификатор 04279.612.59 по кадастралната карта на Благоевград, а ЕТ е собственик на самостоятелен обект, изграден в сградата с идентификатор 04279.612.59.4.1. с предназначение за обществено хранене. Сочи се, че ЕТ е изградил тераса от към югозападната част на сградата, която тераса е около 36 кв. м и заема част от имота на Р. и Г. З.и. Сочи се, че терасата е незаконно изградена и на нея са разположени 6 броя маси, които заведението на ЕТ ползва без тяхно съгласие, като по този начин са лишени от ползване на тази част от имота, поради което следва да им бъде заплащан наем за това. С поканата уведомяват ЕТ, че следва да им бъде заплатен наем в размер на 240.00 /двеста и четиридесет/ лева месечно, /общо за двамата/, която сума претендират, като обезщетение за ползата от която са лишени предвид неползването на собствените им части от поземленият имот, считано от датата на получаване на настоящата покана. В нотариалната покана е упоменато, че сумата следва да бъде превеждана ежемесечно с пощенски запис на името на Р. и Г. З.и, както и му е указано, че ако не започне да заплаща наема, ще предприемат действия по събаряне на незаконно изградената тераса. Нотариалната покана е с нотариална заверка извършена от нотариус ***** на 04.04.2022 година.

Поканата е връчена чрез залепване на уведомление, тъй като не е открит търговеца на посочения в поканата адрес, за което е изготвено от Нотариус *** към нотариална покана с рег. № 3195, акт 114, том 1 от 04.04.2022 година.

По делото от страна на ответника са представени разписки, както следва: от дата 28.02.2020 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 160, 00 лева от *** за

наем на терасата; от дата 26.01.2020 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 160, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 19.04.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 29.05.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 05.07.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 12.08.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 19.09.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 25.10.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 23.11.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 26.12.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 160, 00 лева от *** за наем на терасата; от дата 17.03.2019 година, подписана от Г. З. за това, че е получил сумата от 240, 00 лева от ***.

За изясняване на делото от фактическа страна съдът е назначил и изслушал съдебно-техническа експертиза, чието заключение приема като компетентно и обективно дадено. Видно от изготвеното и приобщено към доказателствения материал заключение по назначената съдебно – техническа експертиза, извършена от вещото лице инж. П. Т., същият след проведено проучване за евентуално отдавани подобни открити площи под наем в указания от съда минал период сред агенциите за недвижими имоти е установил, че липсват такива сделки, като единствената достоверна информация за налични пазарни наемни отношения на открити площи в указания период за конкретния район - първа зона на Благоевград в ЦГЧ е от отдавани обекти под наем от Община Благоевград. Вещото лице е посочило в заключението си, че оценката за стойността за пазарния месечен наем за използваната част от ПИ 04279.612.59 за периода от 01.08.2018 г до 06.07.2023 г. е направена на база отдавани открити площи под наем от страна на Община Благоевград във връзка с определяне на начални цени при провеждане на търгове за отдаване под наем на открити площи на заинтересовани лица в съответствие с Приложение № 8 по § 7, ал. 2 и ал. 3 от ПЗР на ЗОС към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Благоевград в сила от 01.01.2009 г досега. На база отдавани открити площи под наем от страна на Община Благоевград във връзка с определяне на начални цени при провеждане на търгове за отдаване под наем на открити площи на заинтересовани лица в съответствие с Приложение № 8 по § 7, ал. 2 и ал. 3 от ПЗР на ЗОС към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Благоевград в сила от 01.01.2009 г. досега, където е дефинирана начална пазарна месечна наемна стойност за открити площи в размер на 4,70 лв/кв.м. Посочено е, че площта на откритата тераса, която участва в наемната площ е 34,80 m2, според замерванията извършени от вещото лице на място. Вещото лице е дало два варианта на изчисление на процесния наем, а именно без отчитане на Ковид ситуацията в България и с отчитане на Ковид ситуацията в България, като в първият случай общия размер на наема на откритата тераса към ресторанта за процесния период възлиза в размер на 9681, 00 лева, а във втория случай с отчитане на Ковид ситуацията в България и с оглед на обстоятелството, че търговските заведения били затворени или работили при чувствително занижени параметри на търговска дейност е определило наем за процесния период в размер на 6007 лева.

Вещото лице е дало заключение, че според представения по делото договор за разпределение на ползването ищците са с права върху югозападната част от поземления имот, като изградената открита тераса е в най-южната част на югозападната част от поземления имот, като в тази връзка е изготвил скици.

В съдебно заседание вещото лице поддържа депозираното заключение, като пояснява, че базата, на която е определил Ковид ситуацията са решенията на Общинския съвет в Благоевград, съгласно които за конкретните периоди са посочени наемните отношения в проценти според Ковид ситуацията в периода март 2020 г. до тогава до когато е имало такава ситуация. Посочва, че няма как да завишава цените допълнително от тази стойност,

която е посочил, тъй като мястото което се ползва пред заведението, собственост на ответника, не би могло да се ползва по друг начин освен по този, тъй като намира на тротоар, както е показал на чертежа, като в щрихованата част на скицата е посочил, че в момента се ползва за нуждите на заведението, като тази щрихована част включва и подстъпа към собствеността на ответника към ресторанта, като посочва, че тя е заградена с метална конструкция, покрита с поликарбонатни плоскости, респективно стените представлявали найлон, т.е. тази щрихована част се ползва само от ответника и тъй като тя се използва за търговски цели вещото лице е посочил този наем като реален, меродавен и счита, че не би могло да се иска, каквато и да е сума по- голяма от посочената от него.

По делото в качеството на свидетели са разпитани ****.

От разпита на свидетеля *** З. се установява, че познава ишците, тъй като са му първи братовчеди. Посочва, че на ул. „**** е неговата къща, а къщата на Р. и Г. останала в южната част на парцела, но не може да каже точно адреса на малката улица. Посочва, че още, когато си разделили парцела на две с нотариални актове, на тях се паднала южната част, като ишците станали собствениците на имота в южната част на парцел, който започвал от ул. ***** и свършвал до ул. „****, блока. Известно му е, че в сградата, в която ишците живеят има заведение, което се намира на първия етаж, което останало от строителя, като се изградило заведение за хранене - ресторант. Свидетелства, че там, където е подхода на заведението има едно пространство около 30 кв.м или 35 кв. м, което е заградено с масивна желязна ограда, като вътре има поставени няколко маси, около четири - пет маси. Посочва, че масите са върху терасата, като над тях, отгоре има навес изграден. Свидетелства, че тази тераса се ползва от собственика на ресторанта, като подходът на братовчедите му е от към север на сградата. Сочи, че ишците му споделили, че между тях и собственика на ресторанта имал възникнал проблем, тъй като земята останала тяхна, тъй като къщата е построена, но собственикът на първия етаж притежава само етажа, а земята си е на ишците, поради което претенциите на ишците били да им се плаща някакъв наем от собственика на първия етаж, като ишците нямали против ответникът да го ползва. Споделя, че е чул от ишците, че са си правили договор за ползване, като имат документ за това и би трябвало да го представят, но споделя, че не е виждал документа. Посочва, че договорът е бил между собственика на терасата и между неговите братовчеди /ишците/. Не може да каже за кога е бил договорът, но е чул от тях, че има такова нещо. Не може да се каже, че посещава често този имот, но на 3 месеца, когато има някакви приятели, особено летните месеци, е сядали там на терасата, защото се предлагало китайска кухня и е сядал там. Споделя отново, че е чул, че неговите братовчеди имат сключен договор със собственика на заведението, като не е чул да са получавали наем или някакви средства във връзка с ползването.

От разпита на свидетеля **** се установява, че познава ***, като са в добри приятелски отношения повече от 10 години. Знае, че стопанисва заведение в град Благоевград, а и именно китайския ресторант „Пекин“, който се намира срещу хотел „****“ в глухата уличка, на която не може да каже името. Споделя, че знае, че той ползва и отпред терасата, която е пред ресторанта, като ресторанта има два етажа и един приземен, който е кухня. Знае, че по повод ползването на терасата имат устна договорка с ишците, за които знае, че са братя, като имат устен договор и ответникът им плаща наем. Споделя, че това го знае от ****, тъй като всеки ден са заедно и си помагат. Посочва, че тази тераса се ползва по този начин повече от 10 години, още преди да се познават, както знае, че **** им заплащал месечен наем между 160 лева и 200 лева, но точната сума не може да каже. Споделя, че **** е плащал до началото на пандемията наема, като е виждал едни-два пъти, когато са се виждали на територията на ресторанта и после му е споделял, че им е платил наема. Виждал ги е да говорят и след това **** му е казал, че са дошли за наем, но не е присъствал лично на разговора. Сочи, че до началото на пандемията нямали проблеми, като по време на извънредното положение, повече от 3 месеца **** не е отварял заведението и въобще не е работел. Сочи, че му е помогнал да съберат масите и пейките и да ги приберат и от този момент той нямал за какво да плаща наем на тази тераса, тъй като той не я използвал. Сочи, че от тогава му започнали реално проблемите с ишците, които лично не познава, като

същите се изразявали в това, че започнали да му искат наем, в момента, в който не работело заведението, като поискали увеличение на наема от около 500 лева. От **** знае, че ищите ходели и пускали жалби в различни институции, и постоянно му пращали проверки. Не може да каже дали **** е имал неплатени наеми, доколкото знае всеки месец си е плащал наема. Споделя, че може би година и няколко месеца заведението не е работело.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД, който е процесуално допустим, налице са активно и пасивно легитимирани страни и правен интерес от предявяване на иска. В случая ищите претендират общо обезщетение в качеството си на собственици общо на 1/8 ид.ч. Когато съсобствениците претендират общо обезщетение, въвеждайки твърдение, че са съсобственици на цялата вещь или общо на идеална част от нея, посочването на отделните права на всеки от тях не е условие за редовност на исковата молба. Решението по този иск ще формира сила на присъдено нещо в отношенията между ищите и ответника за цялото вземане, а вътрешните отношения между ищите съсобственици са извън предмета на делото. Тези отношения по правило са уредени в чл. 30, ал. 2 ЗС, а когато са спорни те могат да бъдат предмет на отделно производство.

Една от най-често разглежданите хипотези за приложение на правилото на чл. 59, ал. 1 ЗЗД са случаите, в които са осъществени фактическа власт и ползване от страна на лице, чието основание за ползване и служене с чуждо благо или не е възникнало валидно, или в следствие е отпаднало с обратна сила. В практиката се приема, че ако се установи, че ответникът ползва имота без правно основание, то отговорността му да обезщети собственика се изразява в спестен от него наем, който би плащал за ползване на същия имот, като обедняването на собственика е в същия размер – пазарния наем за процесния имот, който последният би получил за спорния период. В Решение № 24 от 01.06.2016 г. по гр. д. № 2968 / 2015 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение, е изяснено, че когато едно лице ползва чужд имот, без да има правно основание за това ползване, той лишава собственика от възможността да ползва имота си, било лично, било чрез трето лице, като извлича доходи от него. За успешното реализиране на иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД не е от значение начинът на ползване, респ. неизползването на вещта, нито дали чрез същата са генерирани приходи от ответника – държател, а е достатъчно тя да се намира без правно основание във фактическата му власт, с което е създадена реална възможност за спестяване наема, който би плащал за нейното ползване (Решение № 88 от 28.08.2017 г. по т. д. № 834 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 2-ро тър. отделение.). Това е позицията на решаващия състав и в Определение № 232 от 07.03.2016 г. по гр. д. № 454 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение. Според цитирания съдебен акт, ако ответникът не е развивал дейност и не е реализирал приходи, съобразно неговото счетоводство, то това е правно ирелевантно за иска по чл. 59 ЗЗД. До този категоричен извод съдебната практика стига, приемайки за безспорно, че правото на собственика да получи обезщетение за ползите, от които е бил лишен, не може да бъде поставено в зависимост от волята на лицето, което държи без основание негова вещь, дали да реализира, или не доходи от нея. (Решение № 204 от 05.09.2013 г. по търг. д. № 1158 / 2010 г. на Върховен касационен съд).

В случая ищите следва по реда на пълното и главно доказване да докажат наличието на обогатяване от страна на ответника посредством ползване на собствените им 1/8 /една осма/ идеална част от Поземлен имот с идентификатор 04279.612.59 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и дванадесет точка петдесет и девет/, а по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед РД-18- 32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр.*****“(****) №3 без основание за процесния период от 01.08.2018 година до 06.07.2023 година; обедняването си, както и наличието на причинно-следствена връзка между обедняването и обогатяването; следва да докаже и размера на претенцията си.

Ответникът следва да докаже релевираните в отговора възражения, както и в случаи, че твърди, че е ползвал посочените по-горе идеални части на правно основание, както и релевираните в отговора възражения.

На първо място следва да се отбележи, че основание за присъждане на обезщетение по чл. 59 ЗЗД е фактът на лишаване на собственика от ползване на собствената му вещ /в случая 1/8 ид.ч. от имота/ в процесния период поради това, че се владее от друго лице. Как това лице владее вещите предмет на исковата претенция – дали реално си служи с тях, като го използва по предназначение, или е установил само фактическа власт върху тях, е без значение. Задължението за заплащане на обезщетение възниква както в случаите, когато движимите вещи се използват ефективно от ответника, така и когато същият макар и да не ги ползва по предназначение упражнява фактическа власт върху тях, която може да се осъществява и чрез простото им държане. Съществено е, че вследствие поведението на ответника собственикът е лишен от ползването на своята вещ, за което има право на обезщетение за ползите, от които е лишен.

На първо място по делото по безспорен начин се установи, че ищите са наследници на *****, ЕГН *****, е починал на 23.09.2021 година. Установи се и че преди смъртта си същият е бил собственик на 1/8 /една осма/ идеална част от Поземлен имот с идентификатор 04279.612.59 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и дванадесет точка петдесет и девет/, а по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр.*****("****") №3, процесния. Предвид изложеното съдът намира, че ищите не са били собственици на процесната 1/8 ид.ч. от имота преди смъртта на наследодателя им, поради което искът за периода от 01.08.2018г. до 23.09.2021г. е неоснователен.

За останалия период по безспорен начин се установи, че същите са придобили по наследство след смъртта на наследодателя им процесната 1/8 ид.ч. от имота, като с оглед Договор за разпределение ползването на съсобствен недвижим имот от дата 28.07.2000 година, заверен с нотариална заверка извършена на 28.07.2000 година от нотариус *****, *****, и **** З. и *****, имат право да ползват южната четвърт от съсобствения парцел откъм съседи:н-ци на *****, изток-*****, север-***** и **** З.,юг-улица.

Спорният по делото въпрос е ползвал ли са ответника процесната 1/8 идеална част от имота през периода от 23.09.2021г. до 06.07.2023г. и ако ги е ползвал налице ли е правно основание за това.

На първо място съдът намира, че ищите не доказаха твърдението си, че ответника ползва цялата 1/8 ид.ч. от имота. Установи се и от приетата по делото съдебно- оценителна експертиза, че площта, която ответникът ползва, т.нар. тераса, изградена преди 10-15 г., е в размер на 34, 80 кв.м. Видно от размера на процесния имот, съобразно скица същият е с площ от 706, 00 кв.м., респ. 1/8 ид.ч. е в размер на 88, 25 кв.м. Следователно искът е неоснователен за разликата над 34, 80 кв.м.

Едновременно с това обаче съдът намира, че от събраните в хода на производството както писмени, така и гласни доказателства се установи, че между Р. С. З. и Г. С. З., от една страна като наемодатели, и *****, действащ като *****, в качеството на наемател, е бил сключен неформален договор за наем на процесните, ползвани от ответника 34, 80 кв.м. от собствения на ищите имот. В тази връзка, бяха представени разписки за периода 2019-2020г., от които е видно, че ищецът Г. З. е получавал суми, представляващи „наем за тераса“. Посочените разписки са написани собственоръчно и носят подписа на ищеца - Г. З., като същите не бяха оспорени от ищите и са приети като доказателства по делото. Неоснователно е възражението на процесуалния представител на ищеца, че същите не могат по безспорен начин да се приемат, че касаят страните по делото и процесния имот. Напротив, навсякъде и в исковата молба, и в свидетелските показания се твърди ползване на „тераса“, поради което съдът намира, че разписките касаят именно процесния имот. Фактът, че към момента на получаване на наема от единия от ищите имотът е бил собственост на техния баща, не е пречка да се сключи договор за наем и от неособственик.

На следващо място в показанията си свидетелят *** З. /доведен от страна на ищите/ сочи, че е чул от братовчедите си /ищите по делото/, че са си правили договор за ползване, имат документ, би трябвало да го представят. Договорът е бил между собственика на

терасата и между тях, чул, че имат сключен договор със собственика на заведението. “. Показанията на този свидетел се подкрепят както от приобщените разписки, така и от показанията на свидетеля, воден от ответника танчев, който също сочи, че ответникът ползва имота по силата на договор за наем, който е устен, като си е заплащал и наем. Установи се от показанията му, че спорът между страните е възникнал по повод пандемията и исканията на ищците за по-висок наем.

Предвид изложеното съдът намира, че ответникът доказва, че ползва имота на правно основание, а именно договор за наем, като посоченият договор за наем към настоящия момент няма данни да е развален, съответно прекратен, с оглед което същият е валиден и обвързва страните.

При тези данни по делото следва, че правоотношенията между страните следва да се уреждат не на плоскостта на неоснователното обогатяване, а като евентуално неизпълнение на договорни задължения. След като договорът, сключен между страните не е развален, няма основание да се иска връщане на платени суми за изпълнението му на отпаднало основание на плоскостта на неоснователното обогатяване.

В Постановление № 1 от 28.05.1978 г. по гр.д. № 1/1979 г. Пленум на ВС е прието, че институтът на неоснователното обогатяване следва да има приложение, когато между страните не съществува облигационна обвързаност и липсва възможност да реализират правата си по друг ред. При неоснователното обогатяване е налице разместване на блага от имуществото на едно лице в имуществото на друго, без да е налице основание за това. Наличието на договорна обвързаност между страните изключва приложението на този институт (така и Решение №246 от 27.05.2011г. по гр.д. №1265/20102. на Върховен касационен съд: Решение №451/15.07.2010г. по гр.д. 844/2009?.. на ВКС, Ш-то гр.отд както и Решение №381/03.01.2012г. по гр.д. №1514/2010г. на ВКС, Ш-то гр.отд.).

Следователно не е налице втората предпоставка за уважаване на иска с правно основание чл.59 ЗЗД, а именно: ответникът да ползва част от имота на ищците без наличие на правно основание за това.

Предвид изложеното, искът следва да се отхвърли като неоснователен изцяло. При неоснователност на иска за главница, неоснователно е и искането за присъждане на законна лихва, считано от датата на подаване на исковата молба.

Относно разноските:

От страна на ответника е сторено искане за присъждане на разноски. Предвид изхода на делото на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК ищците следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника сторените по делото разноски.

Видно от представения договор за правна защита и съдействие, ответника е сторил разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 900, 00 лв. Предвид изложеното ищците следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника сумата от 900, 00 лв.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН предявеният от Р. С. З., ЕГН ***** и Г. С. З., ЕГН *****, и двамата с адрес гр. *****1, чрез адвокат Г. Ч., АК - Благоевград, със съдебен адрес за кореспонденция: гр. ***, офис № 4 против ЕТ *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, представлявано от ***** иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД за осъждане на ответника ЕТ ***** ЕИК 101722280, със седалище и адрес на управление: гр. *****, представлявано от ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на Р. С. З., ЕГН ***** и Г. С. З., ЕГН ***** сумата в размер на 9681, 00 лв. /девет хиляди шестстотин осемдесет и един лева/, представляваща обезщетение, за времето от 01.08.2018 г. – 06.07.2023 г., периода през което ищците са били лишени от възможността да ползват 1/8 /една осма/ идеална част от

Поземлен имот с идентификатор 04279.612.59 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и дванадесет точка петдесет и девет/, а по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр.*****“(****) №3, с която сума ответникът се е обогатил за тяхна сметка, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на депозирана на настоящата /11.07.2023 г/ до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА Р. С. З., ЕГН ***** и Г. С. З., ЕГН *****, и двамата с адрес гр. *****1, чрез адвокат Г. Ч., АК - Благоевград, със съдебен адрес за кореспонденция: гр. ***, офис № 4 ДА ЗАПЛАТЯТ НА ЕТ *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, представлявано от ***** сумата от 900, 00 лв. /деветстотин лева/, представляваща направени разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Благоевградския окръжен съд в двуседмичен срок, считано от датата на връчване на препис от него до страните.

Съдия при Районен съд – Благоевград: _____