

РЕШЕНИЕ

№ 917

гр. София, 21.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 4-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Яна Вълдобрева

Членове: Мария Яначкова
Мария Райкинска

при участието на секретаря Невена Б. Георгиева
като разгледа докладваното от Яна Вълдобрева Въззивно гражданско дело № 20221000500540 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258-чл.273 от ГПК.

С решение № 265756 от 15.09.2021г., постановено по гр.дело № 9253/2015г. на Софийския градски съд, ГО, 4 състав, „Максима България“ ЕООД е осъдено, на основание чл. 59 ЗЗД и чл.86 ЗЗД, да плати на Министерство на вътрешните работи и на Държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и благоустройство, като съищец, при участието на Сдружение „Спортен клуб–Левски“ и „Спортни имоти Левски“ ЕООД, в качеството им на трети лица помагачи на страната на ответника „Максима България“ ЕООД, сумата 122 412 лева-обезщетение за неоснователно ползване за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г., както и сумата 46 006,07 лева-обезщетение за забава за периода от 07.06.2014г. до 20.07.2015г., начислено върху главницата, на част от имот представляващ публична държавна собственост по силата на АПДС № 07689/10.02.2011г., съставен на основание чл. 68, ал. 1 и чл.2 от ЗДС, вр. чл.103 и чл.104 от ППЗДС, предоставен за ползване и управление на МВР, а именно: ХРАНИТЕЛЕН БЛОК – сграда със застроена площ 503,12 кв.м и частично открита тераса с площ 19,78 кв.м, състояща се от: сутерен – складове, подготвителни помещения, транжорна и санитарни помещения; първи етаж – кухненски блок, салон за хранене, салон-бюфет и санитарни помещения, който е част от имот-УПИ III, в кв.148 по плана на гр.София, местността „Сухата река“, целият с площ 7 158 кв.м, заедно с построените в него сгради, с административен адрес: гр.София, ж.к.Суха река, ул. „Тодорини кукли“ №47, описан в АПДС № 07689/10.02.2011г., раздел 3, т. 2.1., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 15.07.2015г.-датата на предявяване на иска до окончателното плащане, като искът по чл. 59 ЗЗД за присъждане на обезщетение за неоснователно

ползване за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. за сумата 343 040 лева, представляваща горница над присъдените 122 412 лева до установеният размер 465 452 лева, е отхвърлен, поради извършеното прихващане с вземането на ответника „Максима България“ ЕООД срещу вземането на ищеца МВР, за увеличената стойност на процесния имот, вследствие извършени в него подобрения за периода от 06.01.2005г. до 15.07.2015г., а именно: СМР за промяна на предназначението на имота от „столова“ в „магазин за хранителни стоки“ и трайно прикрепени съоръжения, инсталации и апаратура, които или части от които служат за ползването му по предназначение, съобразно одобрените строителни книжа, а за горницата от 136 929 лева до общо претендираните 602 381 лева, искът е отхвърлен като неоснователен; отхвърлен е и искът за присъждане на обезщетение за забава за сумата 13 534,56 лева, която е горница над присъдените 46 006,07 лева до общо претендираните 59 540,63 лева; „Максима България“ ЕООД е осъдено да плати на МВР разноски по делото в размер 7016 лева, както и да плати на Държавата, представлявана от министъра на РРБ, като съищец, сумата 90 лева за защита от юрисконсулт. С решението на СГС, Министерство на вътрешните работи и Държавата, представлявана от министъра на РРБ са осъдени да платят на „Максима България“ ЕООД разноски по делото в размер 14 368,20 лева, с начислен ДДС върху претендираното възнаграждение за защита от адвокат.

Въззивна жалба е подадена от Министерство на вътрешните работи, чрез пълномощника юрк.Л. Б., против решението на СГС в частта, с която е отхвърлен искът по чл.59 3ЗД за сумата 343 040 лева, представляваща горницата над присъдените 122 412 лева до установения размер 465 452 лева, поради прихващане на вземане на ответника „Максима България“ ЕООД срещу ищеца МВР за увеличената стойност на процесния имот, вследствие извършени в него подобрения за периода от 06.01.2005г. до 15.07.2015г. Жалбоподателят смята, че направеното от ответника възражение за прихващане на исковата претенция със сума, представляваща сторени от „Максима България“ ЕООД разноски за подобрения е неоснователно, тъй като в нито един момент ответното дружество не е било владеец на имота, а само негов държател (ползвател). Сочи, че възражение за прихващане, основано на неоснователно обогатяване също е неоснователно, тъй като ответникът може да има претенции за направените в имота подобрения единствено от своите съконтрахенти по договора за наем и по тристранното споразумение. Поддържа, че в откритото съдебно заседание на 22.03.2017г. ищецът МВР е направил възражение, че вземането на ответника е погасено по давност, а това не е съобразено от съда. Според жалбоподателя по делото е категорично установено какво е точното предназначение на процесния имот и преустройството му не представлява подобрение, стойността на което държавата би дължала, тъй като не отговаря на предназначението на имота и не допринася за обслужване на публичните функции на ведомството. Твърди също, че голяма част от претендираните подобрения са приносими вещи. Предвид всичко изложено, жалбоподателят смята, че съдът след като не е обсъдил тези доводи за неоснователност на възражението за прихващане, е направил грешен извод за отхвърляне на иска, извършвайки прихващане. Искането е да бъде отменено решението в обжалваната част и вместо това да бъде постановено друго, с което искът по чл. 59 3ЗД да се уважи до сумата 465 452 лева. Претендира разноски за въззивното производство.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК от ответника „Максима България“ АД е постъпил отговор на въззивната жалба, с който същата се оспорва, като неоснователна.

Въззивна жалба срещу решението на СГС в осъдителните му части е подадена от „Максима България“ ЕООД, чрез пълномощника адв. Н.В.. Този жалбоподател сочи, че в обжалваните части решението е неправилно и необосновано, тъй като не е установена идентичност между имота за чието ползване се претендира обезщетение и имотът, който се ползва под наем от ответника. Соци, че съдът не е съобразил, че в процесния период „Максима България“ ЕООД е заплащало наемна цена за ползването на имота на конституираните по делото като трети лица помагачи Сдружение „Спортен клуб Левски“ и „Спортни имоти Левски“ ЕООД, което изключва обогатяването на ответното дружество, както и че „Максима България“ ЕООД е заплащало наемната цена на третите лица помагачи при условията на чл. 75, ал.2, изр.1 и изр.2 ЗЗД, тоест ответникът е плащал добросъвестно на лице, което въз основа на недвусмислени обстоятелства, се е явявало овластено да получи наемната цена за ползването на имота. Излага съображения, че след като е установено по делото, че ответникът е плащал наемна цена на трето лице, именно това трето лице се е обогатило за сметка на ищеца. Предвид това смята, че искът по чл.59 ЗЗД, предявен против наемателя следва да се отхвърли като неоснователен. Според този жалбоподател решението в атакуваната част е неправилно и поради това, че по делото не е категорично установено да са налице предпоставките процесният имот да бъде актуван като публична държавна собственост. Поддържа, че от приетите в първоинстанционното производство СТЕ се установява категорично, че имотът преди 2005г. е с предназначение за хранене и общежитие към стадион „Георги Аспарухов“, тоест имал е предназначение за спортно обслужване, което от своя страна води до извод, че имотът е общинска собственост, на основание §7 от ПЗР на ЗМСМА. Предвид всичко изложено този жалбоподател иска да бъде отменено решението в осъдителните му части и вместо това да бъде постановено друго, с което предявените искове да бъдат отхвърлени.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК от Държавата, представлявана от министъра на РРБ, чрез пълномощника юрк. И., е постъпил отговор на въззивната жалба на „Максима България“ ЕООД, с който същата се оспорва като неоснователна.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК конституираните по делото като трети лица помагачи Сдружение „Спортен клуб-Левски“ и „Спортни имоти Левски“ ЕООД не вземат становище по въззивните жалби.

Въззивните жалби са допустими-подадени са в предвидения в процесуалния закон срок от легитимирани страни в процеса против валидно и допустимо съдебно решение, подлежащо на възивно обжалване, поради което следва да бъдат разгледани по същество.

СОФИЙСКИЯТ АПЕЛАТИВЕН СЪД, 4 състав, след преценка на изложените от страните твърдения, доводи и възражения и на доказателствата по делото съобразно разпоредбата на чл.235 от ГПК, приема следното:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от Министерство на вътрешните работи с искова молба, с която против „Максима България“ ЕООД са предявени искове по чл.59 ЗЗД и чл.86 ЗЗД за осъждане на ответника да плати на ищеца обезщетение за ползване на недвижим имот без основание в размер 602 381 лева,

с включен ДДС или по 12 047,62 лева месечно за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. или общо за 50 месеца, както и сумата 59 540,63 лева, като обезщетение за забава за периода от датата на получаване на поканата за плащане-07.06.2014г. до датата на предявяване на иска - 15.07.2015г., начислено върху главницата.

В исковата молба се твърди, че Държавата предоставила на МВР за ползване и управление недвижим имот, представляващ публична държавна собственост по силата на АПДС № 07689 от 10.02.2011г., съставен на основание чл. 68, ал. 1 и чл. 2 от ЗДС, във вр. с чл.103 и чл.104 от ППЗДС, представляващ сграда-хранителен блок със застроена площ 503,12 кв.м и частично открита тераса с площ 19,78 кв.м, построена в имот - УПИ III, в кв. 148 по плана на гр.София, местността „Сухата река“, целият с площ 7158 кв.м., заедно с построените в него сгради, с административен адрес: гр.София, ж.к. Суха река“ на ул. Тодорини кукли“ № 47, описан в АПДС № 07689/10.02.2011г., раздел 3, т. 2.1. Сочи се, че на 18.04.1994г. между МВР и Спортен клуб „Левски“ бил сключен договор за съвместна експлоатация, организиране на управлението и издръжката на спортните обекти, измежду които и имотът, публична държавна собственост, описан в АПДС № 07689/10.02.2011г., раздел 3, т. 2.1; че срокът на договора бил за 5 години и с анекс от 29.03.1999г. същият бил продължен за още 3 години или до 18.04.2002г. Твърди се, че на 16.05.2006г. между МВР и Спортен клуб „Левски“ бил сключен и договор за сътрудничество за срок 4 години, в който не били посочени конкретни спортни имоти.

Ищецът твърди, че на 11.04.2005г. между Спортен клуб „Левски“ и „ВП Маркет България“ ЕООД („Максима България“ ЕООД) бил сключен договор за наем за имот, намиращ се в гр.София, район Подуене, местността „Суха река“, кв. 148-стол № 13 със застроена площ 520 кв.м за срок 10 години, като въз основа на този договор ответното дружество ползвало имот с площ 503,12 кв.м, както и частично открита тераса с площ 19,78 кв.м за извършване на търговска дейност-магазин за хранителни стоки. Поддържа, че така описания имот представлява част от имота, описан в АПДС № 07689/10.02.2011г., раздел 3, т. 2.1 и предоставен за ползване на МВР. Твърди, че за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. ответникът ползвал имота за извършване на търговска дейност и лишил МВР от възможността да го ползва и управлява. Сочи, че Спортен клуб „Левски“ не притежава права да отдава имотът под наем, тъй като в АПОС № 42/07.01.1998г., на който при сключването на договора за наем се е позовал Спортен клуб „Левски“ е отменен със Заповед № 2115-150/16.05.2000г. от областния управител на област София, на основание чл. 79, ал. 1 от ЗДС, във вр. с чл. 48, ал. 1, т. 4 от ЗФВС и чл. 158, ал. 2 от ППЗДС, влязла в сила. Поддържа също, че Спортен клуб „Левски“ няма и предоставено право на управление, както неправилно е отбелязано в АДС, т.к. не е държавна организация, нито е учреден като самостоятелно юридическо лице, регистрирано по ЗЛС, а съгласно чл.89 от НДИ (отм.) владението на държавни имоти се упражнява от държавата, чрез държавни организации, на които е предоставено правото на стопанисване и управление. Сочи, че за да бъде предоставено надлежно правото на ползване била необходима заповед на председателя на ИК на ОНС и съгласие на съответните министри, каквито в случая не са налице. Поддържа, че не е провеждана и тръжна процедура от страна на МВР за отдаване под наем на частта от имота- публична държавна собственост.

Ищецът твърди също, че не са налице облигационни отношения между МВР и „Максима България“ ЕООД, поради което изпратил нотариална покана до ответника, получена от него на 06.06.2014г., за освобождаване на имота и заплащане на дължимия наем за периода от 01.05.2011г. до датата на предаване владението на имота, но в предоставения срок наем не бил платен.

Сочи, че ответното дружество няма противопоставимо на МВР право да ползва части от процесния имот, тъй като такова право не може да се извлече от сключения договор за съвместна дейност от 18.04.1994г., доколкото с този договор не е предоставено право на Спортен клуб „Левски“ еднолично да отдава имота под наем. Поддържа, че ползвайки части от имот публична държавна собственост, ответникът се е обогатил със сума, измерима с неплатения наем на имота, а МВР е обедняло със същата сума и тъй като ответникът държи имота без основание и е лишил ищеца от правото да го ползва, са налице предпоставките на чл.59 ЗЗД за осъждането на „Максима България“ ЕООД да плати на МВР процесната сума.

В срока за отговор на исковата молба ответникът „Максима България“ ЕООД оспорва предявените искове. Твърди, че ищецът не е материално правно легитимиран да води иска по чл. 59 ЗЗД и че не е налице обедняване на МВР за сметка обогатяването на ответника. Оспорва твърдението, че държавата е собственик на процесния имот, поради което и не е могла да предостави на МВР правото да го стопанисва и да го управлява. Смята, че тъй като към датата на влизане в сила на § 7, т. 6 от ПЗР на ЗМСМА имотът е бил със спортно предназначение, съгласно действащия план-като част от спортен център, то не е с характер на имот, публична държавна собственост и собствеността върху него е преминала от държавата в общината, на основание § 7, т. 6 от ПЗР на ЗМСМА. Поддържа, също че имотът не е бил предоставен на ищеца МВР за управление с изричен акт на МС по реда на ЗДС, при действието на който е съставен АПДС, нито е предоставен с нарочен акт и преди действието на ЗДС, по реда на чл.94 от НДИ(отм.). Смята, че е отпаднала нуждата на МВР от използването на имота за функциите на ведомството, тъй като според АДС № П-3518 от 20.07.1990г. имотът от 1990г. не се ползва от МВР, а от сдружение Спортен клуб Левски. Поддържа, че още от 1990г. имотът не е хранителен блок/стол на МВР, а е с предназначение „магазин за хранителни стоки“, предоставен за управление и стопанисване на Спортен клуб Левски, поради което дори и на МВР да е било предоставено правото да стопанисва имота и да го управлява, ищецът не е могъл да го ползва по предназначение, още повече, че отдаване под наем на търговски обекти не е в кръга на дейност на МВР. Не на последно място ответникът сочи, че не е налице идентичност между процесната част от имота и имотът, който „Максима България“ ЕООД ползва под наем.

Ответникът оспорва твърдението, че се е обогатил при ползването на имота, както и че не е налице имуществено разめстване изразяващо се в обогатяване на ответника за сметка на ищеца. Соци, че действително в процесния период е ползвал имота, като държател, на валидно правно основание-договорът за наем сключен със Спортен клуб „Левски“; че е плащал в полза на наемодателя наемна цена, определена в договора за наем до 06.06.2014г., когато е получил нотариалната покана от МВР. Твърди, че от 06.06.2014г. е преустановил плащането в полза на наемодателя и е влягал наемите в нарочна сметка в банка.

Ответникът оспорва предявените искове и по размер. При условията на

евентуалност прави възражение за прихващане срещу вземанията на ищеца със свое вземане за извършени подобрения, вследствие на които се е увеличила стойността на имота. Твърди, че подобренията са извършени в периода от 06.01.2005г. до датата на предявяване на иска и представляват разходи за СМР и други разходи във връзка с промяна на предназначението на имота от столова в магазин за хранителни стоки в размер 332 568,29 лева; сумата 397 034,71 лева-стойност на инсталирани в имота съоръжения, инсталации и апаратура, които или части от които са трайно прикрепени към имота и служат за ползването му по предназначение, съгласно одобрените строителни книжа.

В становище от 15.10.2015г. по отговора на исковата молба ищецът МВР уточнява исковата си претенция и излага съображения за неоснователност на оспорванията и възраженията на ответника. Сочи, че възражението за прихващане, направено в отговора на исковата молба, е неоснователно, тъй като „Максима България“ ЕООД е държател на имота, а не негов владеец, а направените в имота подобрения от наемателя следва да се търсят от наемодателя.

Конституираните с определение от 17.11.2015г. като трети лица помагачи на страната на ответника „Максима България“ ЕООД- Спортен клуб „Левски“ и „Спортни имоти Левски“ ЕООД, чрез процесуалния си представител адв. М.Д., оспорват предявените искове.

С протоколно определение от 16.03.2016г. съставът на СГС е конституирал като съищец в производството, на основание чл. 26, ал.4, във вр. с чл. 31 ГПК държавата, представлявана от министъра на РРБ. Този ищец поддържа предявения иск на заявените в исковата молба основания.

Софийският апелативен съд, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност съобразно разпоредбата на чл.235 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

С акт за държавна собственост №П-3518 от 20.07.1990г. на ОБНС-Подуене е актуван като държавна собственост имот-стол № 13 със застроена площ 520 кв.метра, намиращ се в гр.София, ОБНС Подуене, местност „Герена“ на ул. Тодорини кукли № 47, състоящ се от приземен етаж-складова база, подготвителни помещения, транжорни, санитарен възел и първи етаж-кухненски бокс, салон-бюфет, санитарни възли и част от партерния етаж на сградата, като според отразеното в акта имотът е предоставен на ДФС „Левски-Спартак“.

На 10.02.2011г. е съставен акт за публична държавна собственост №07689, вписан в Агенция по вписванията на 11.03.2011г., с който на основание чл. 68, ал. 1, чл. 2, ал. 2, т. 4 и чл. 71, ал. 2 ЗДС, във връзка с чл. 103 и чл.104 ППЗДС, е бил актуван като държавен УПИ III в кв. 148, в гр.София, Столична община, Район Подуене, местността „Суха река – Ботевградско шосе шосе - север“, с графична площ 7 158 кв.м, заедно с построените в имота: сграда с пл.№ 1090 със застроена площ 454,50 кв.м, представляваща 8 етажно общежитие със сутерен; сграда с пл. № 1396 с обща застроена площ 877 кв.м, включваща хранителен блок-сграда с площ 503,12 кв.м, състояща се сутерен-складове, подготвителни помещения, транжорна и санитарни помещения и първи етаж-кухненски бокс, салон за хранене-бюфет и санитарни помещения, както и частично открита тераса с площ 19,78 кв.м; сграда на един етаж с площ 79,10 кв.м и част от едноетажна сграда,

представляваща складова база с площ 408 кв.м. Според направените в АПДС отбелязвания по-рано за имота са съставени АДС № 11549(2442) от 28.05.1981г. на РНС „Васил Левски“; АДС № П-3517/20.07.1990г. и АДС № П-3518/20.07.1990 на ОБНС „Подуене“ и АДС № 02018/26.01.2000г., одобрен от областния управител на София. Посочено в акта е също, че на Министерство на вътрешните работи са предоставени правата за управлението на имота.

По делото няма спор, че за строителството на сградите, намиращи се в УПИ III, кв.148, включително на хранителен блок № 13 и на целия спортен комплекс, са издадени съответните разрешения за строеж и строителни книжа, както и че инвеститор на спортната база е МВР.

Установява се, че издаденият за имота -стол № 13, намиращ се в кв. 148 в местността Сухата река, акт за общинска собственост № 0042/07.01.1998г. е отменен със заповед № 2115-150 от 16.05.2000г. на областния управител на София област, влязла в сила.

На 18.04.1994г. между МВР и Спортен клуб „Левски“ е сключен договор за съвместна експлоатация и организиране на управлението на Спортен център Левски в кв. Герена, със срок 5 години, като според чл.4.4 от договора страните са постигнали съгласие да се сключват договори във връзка със стопанисването на спортните обекти и набирането на собствени приходи, които се подписват от председателя на СК „Левски“ и от представители на МВР. С анекс от 29.03.1999г. срокът на договора е продължен за три години или до 04.04.2002г.

Не се спори по делото, че на 11.04.2005г. е сключен договор за наем със срок 10 години, между Спортен клуб Левски и „ВП Маркет България“ ЕООД, по силата на който СП „Левски“ е предоставил на наемателя „ВП Маркет България“ ЕООД правото временно и възмездно да ползва сградата, намираща се в кв.148, район Подуене, местността Сухата река и представляваща стол № 13 с площ 520 кв.метра. В чл. 5.01. от договора е уговорено извършването на реконструкция на отдадения под наем обекта, която следва да се извърши от наемателя.

Установява се от представеното по делото решение № 18 от 22.10.2007г. на СГС, ФО, постановено по ф.дело № 11832/2004г., че в регистъра на търговските дружества е вписана промяна в наименованието на „ВП Маркет България“ ЕООД на „Максима България“ ЕООД.

Не се спори, че на 27.01.2006г. е подписано тристранно споразумение между Спортен клуб Левски, „Спортни имоти-Левски“ ЕООД и „Максима България“ ЕООД, по силата на което „Спортни имоти-Левски“ ЕООД встъпва в правата и задълженията на Спортен клуб Левски по договора за наем от 11.04.2005г.

Установява се от служебно извършена от съда справка в ТР, че „Спортни имоти-Левски“ ЕООД е дружество регистрирано през 2005г.по ф.дело № 5352/2005г. с едноличен собственик на капитала Сдружение „Спортен клуб Левски“.

От представените по делото писмени доказателства се установява и, че на 16.05.2006г. е сключен договор за сътрудничество между МВР и Спортен клуб Левски по силата на който страните обединяват усилията и възможностите си за развитие на дейности в областта на ведомствения и елитния спорт. Срокът на действие на този договор е 4 години.

По делото страните не спорят, че ответното дружество ползва процесния имот; че е плащало наем за ползването на имота, като според заключението на

изслушаната в първоинстанционното производство ССЧЕ, изготвена от вещото лице В. Г., за периода от м.февруари 2006г. до м.май 2014г. „Максима България“ ЕООД е платило на „Спортни имоти Левски“ ЕООД наемана цена в общ размер 821 449 лева.

В първоинстанционното производство са допуснати и приети СТЕ, изготвени от вещото лице инж. Х. Д., от чиито заключения се установява, че основаният план на района в местността Суха река-Ботевградско шосе-Север е приет със заповед № РД-50-09-136/11.04-1983г., като регулационен план на комплекс Ботевградско шосе, в който попада стадион Герена и УПИ III от кв.148 и от датата на одобряването на плана до датата на експертизата -15.03.2017г., УПИ III от кв.148 е с предназначение (по смисъла на чл.48 и чл. 106 ППЗТСУ) общежитие.

Според заключението на СТЕ, изготвено от вещото лице А. Б обектът Хранителен блок, като част от спортен комплекс Левски-Герена, е въведен в експлоатация с протокол на приемателната комисия от 18.01.1984г., като разрешението за строеж и строителните книжа от 1981г. и от 1982г. са издадени на името на МВР-ТИЛ за извършване на предвидените в проекта строително-монтажни работи. Вещото лице е установило, че през 2005г. е извършено преустройство на сградата от столова в магазин.

Установява се от заключението на СТЕ, изготвено от инж. Д. М., че пазарната стойност на процесия имот към 11.04.2005г. преди извършването на преустройството му, е в размер 476 410 лева, а увеличената стойност на имота вследствие извършените подобрения е 343 040 лева.

Според заключението на СТЕ, изготвено от вещото лице Л. Б. общият размер на подобренията, извършени от ответника в процесния имот е 485 401,40 лева, от които 337 559,01 лева за ремонт, смяна на предназначението на обекта и СМР и 147 832,39 лева за климатични и охладителни системи. Вещото лице инж. М., в заключението си е изчислила въз основа на приложените по делото фактури, отнасящи се до плащания за извършени СМР в процесния имот, че разходите са на обща стойност 375 637,72 лева, а фактурите, с които са заплатени други видове дейности, свързани с преустройството и поддръжката на обекта са на стойност 20 569 лева.

Страните не спорят, че с нотариална покана, връчена на 06.06.2014г. представител на „Максима България“ ЕООД ищецът е поканил ответникът да освободи процесния имот и да плати наем за ползването на имота за периода от 01.05.2011г. до 01.05.2014г. в общ размер 433 714,18 лева, с начислен ДДС.

От приетото в първоинстанционното производство заключение на СТЕ, изготвено от вещото лице инж. Д. М., за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. пазарната наемна стойност на процесния имот е в размер 469 508 лева, а наемната стойност определена по реда на чл. 41 от ППЗДС за процесния период от 50 месеца е по 9 309,03 лева на месец или общо 465 452 лева.

При така установените факти, Софийският апелативен съд прави следните изводи:

Съгласно разпоредбата на чл.59, ал.1 от ЗЗД, всеки, който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размер на обедняването. Формите, чрез които се реализира обогатяването по смисъла на чл.59, ал.1 ЗЗД може да са свързани с увеличаване актива на имуществото на едно лице, чрез придобиване на реални имуществени ползи за

сметка на друго лице, или обогатяване, чрез намаляване на пасива или спестяване на имуществени разходи, които е следвало да бъдат направени, но са направени от друго лице. Съществено изискване обаче е, обогатяването да е станало за сметка на друго лице. Обедняването на лицето, лишило се от определена имуществена облага, също е предпоставка на общия фактически състав по чл.59, ал.1 ЗЗД, като то се извежда от законодателно предвидения критерий за реституция и определя активната легитимация по иск с правно основание чл.59, ал.1 ЗЗД. Обедняването може да има различни форми на проявление - ефективно намаляване имуществото/ намаляване на актива/ на ищеца, или пропускане на сигурно увеличаване на имуществото, чрез придобиване на нова имуществена облага, като тази имуществена облага е реализирана от друго лице. Между посочените елементи от фактическия състав по чл.59, ал.1 ЗЗД – обогатяване и обедняване е необходимо да съществува връзка, но тя не е причинна. Така, както е разяснено в т. 5 от ППВС № 1 от 1979 г. обогатяването не е следствие на обедняването, и обратно, а те са последица на друг факт или факти, поради което по делата, имащи за предмет иск по чл.59, ал.1 ЗЗД, е необходимо да се преценява дали обедняването на ищеца и обогатяването на ответника произтичат от един общ факт или от обща група факти. Тази преценка безспорно е свързана с отчитане наличието или отсъствието на основание за имущественото разместване. При иска по чл. 59 ЗЗД се дължи по-малката от двете суми - тази на обогатяването и тази на обедняването.

В цитираната разпоредба е регламентиран общият състав на неоснователното обогатяване като институт на обективното право, тъй като според ал.2 на чл.59 от ЗЗД правото на вземане по ал.1 възниква само в случай, че няма друг иск, с който обеднелият може да се защити. Елементите на установения в чл.59 ЗЗД фактически състав са: обогатяване на едно лице за сметка на друго и съответно обедняването на другото лице; липса на основание за обогатяването и отсъствие на друга правна възможност за защита на обеднелия. Чрез иска по чл. 59 ЗЗД може да се търси обезщетение за неоснователно обедняване на собственика на един имот за сметка на неоснователното обогатяване на ползващия се без основание от неговата вещ.

В конкретния случай, ищецът претендира плащане на обезщетение за ползването от ответника на недвижим имот, предоставен на МВР от държавата за управление и стопанисване, който имот ответникът държи без правно основание.

Предпоставките за основателност на предявения иск по чл.59, ал.1 от ЗЗД, които следва да бъдат доказани от ищеца, са: през периода, за който се претендира обезщетение, ищецът да е бил собственик на процесния имот, а в конкретния случай на ищеца да е предоставено ползването и управлението на имота, ответникът да е ползвал същия имот и да е липсвало правно основание за ползването.

Обсъдените доказателства водят до категоричния извод, че с АПДС № 7689/10.02.2011г. е актуван като публична държавна собственост имот, представляващ Спортен комплекс „Герена”, част от който е сградата с пл. № 1396 с обща застроена площ 877 кв.м, **включваща хранителен блок-сграда с площ 503,12 кв.м, състояща се от сутерен-складове, подготвителни помещения, транжорна и санитарни помещения и първи етаж-кухненски бокс, салон за хранене-бюфет и санитарни помещения, както и частично открита тераса с площ 19,78 кв.м, построена в УПИ III в кв. 148, в гр.София, Столична община,**

Район Подуене, местността „Суха река – Ботевградско шосе шосе - север“, с графична площ 7 158 кв.м. Установи се безспорно, че именно хранителен блок-сграда с площ 503,12 кв.м, както и частично откритата тераса с площ 19,78 кв.м са предмет на договора за наем от 11.04.2005г., сключен между Спортен клуб Левски и „ВП Маркет България“ ЕООД с ново наименование „Максима България“ ЕООД. Обсъдените писмени доказателства безпротиворечиво установяват и, че с влязлата в законна сила Заповед №РД-15-150/16.05.2000г. на областния управител на област София са отменени актовете за публична общинска собственост, които са били съставени за същия имот.

Актовете за държавна собственост са официални документи, съставени от длъжностно лице по ред и форма, определени в закон- чл. 5, ал. 2 от ЗДС. Вярно е, че тези актове, съгласно чл.5, ал.3 ЗДС само констатираят правото на собственост на държавата и нямат конститутивно действие, както няма правопораждащо действие и констативния нотариален акт за собственост по чл. 587 ГПК. За да се ползват съгласно чл. 179, ал. 1 ГПК, като официални документи, с обвързваща съда материална доказателствена сила относно удостовереното право на собственост, тези актове следва да съдържат не само описание на имота и местонахождението му, но и посочване на фактическото и правно основание, по силата на което имотът е придобит от държавата. В този смисъл е и практиката на ВКС- решение № 87 от 01.08.2018г. по гр.д. № 2714 от 2017г. на ВКС, I ГО, решение № 81 от 24.07.2018г. по гр. д. № 4029 от 2017г. на ВКС, II ГО. Актове за държавна или общинска собственост, които съдържат описание на фактическото и правно основание за придобиване на собствеността, се ползват с обвързваща материална доказателствена сила относно удостовереното в тях право на собственост на държавата или на общината. Обратното-несъдържащите описание на фактическото и правно основание за придобиване на собствеността актове за държавна или общинска собственост нямат такава материална доказателствена сила. В случая обсъденият АПДС № 07689 от 10.02.2011г. отговаря на посочените критерии. До доказване на противното актуваният имот се счита за държавна собственост, като държавата не носи тежестта да доказва основанието, на което е съставен акта. Доказването на противното, т.е. че държавата не е собственик на имота, следва да се осъществи от трети лица, които претендират вещни права върху актувания имот, в рамките на висящо исково производство. Въззивният съд намира, че до разрешаването на евентуален спор за материално право между общината и държавата относно статута на този имот следва да се приеме, че същият представлява вещ-държавна собственост (арг. чл.79, ал.1 и, ал.3 от ЗДС). Това е така, поради съображенията изложени до тук, а и защото съгласно чл.114 ППЗДС обстоятелствата, констатирани в акта за държавна собственост, съставен по надлежния ред, имат доказателствена сила до доказване на противното, което в случая означава, че представеният АПДС № 07689/10.02.2011г. е достатъчен, за да се приеме, че процесният имот е публична държавна собственост, предоставен на ищеца МВР по установения за това ред от държавата да го ползва, стопанисва и управлява.

Съгласно разпоредбите на чл.14 и чл.15 ЗДС, ведомствата, на които даден имот е предоставен за управление са процесуални субституенти на държавата по предявен от тях или срещу тях иск, отнасящ се до предоставения им за ползване имот. Управлението върху обекти, имоти и вещи-държавна собственост, включва правото на ведомствата и юридическите лица на бюджетна издръжка да ги

владееят, ползват и поддържат от името на държавата, за своя сметка и на своя отговорност - чл. 14, ал. 3 ЗДС (нова, ДВ, бр.87 от 2010г.). Изложеното до тук и съвкупният анализ на обсъдените доказателства води до извод, че ищецът МВР притежава активна процесуална легитимация да претендира обезщетение за лишаване от ползване на имота за процесния период от време и че имотът предоставен от държавата на МВР за ползване и управление е идентичен, с този, който е предмет на договора за наем от 11.04.2005г.

Няма спор по делото, че от месец април 2005г., включително и за процесния период ответното дружество е ползвало имота.

Според разпоредбата на чл.16, ал.1 от ЗДС (изм.ДВ, бр.124/1998г., в редакцията към ДВ бр.24/23.03.2004г.) имотите и вещите-публична държавна собственост, не могат да се отдават под наем, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се използват не по предназначение. В ал.2 на чл.16 ЗДС е предвидена възможност по изключение имоти - публична държавна собственост, както и части от такива имоти да се отдават под наем или да се ползват съвместно по договор с трети лица за срок до три години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се препятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени. Съгласно чл.51, ал.1 и ал.5 от Закона за физическото възпитание и спорта (обн., ДВ, бр. 58 от 09.07.1996г., изм. ДВ, бр. 124 от 1998 г., отм.бр. 86 от 18.10.2018г., в сила от 18.01.2019г.), предоставените държавни и общински спортни обекти и съоръжения на спортни организации и други юридически лица се ползват от тях по предназначението им съобразно нуждите, за които са предоставени, като обособени части от обслужващи и спомагателни дейности от държавни и общински спортни обекти и съоръжения могат да се предоставят възмездно на юридически и физически лица за организиране на обслужваща спортната дейност инфраструктура, с изключение на рекламните права в тях, само в случаите, в които не се създават пречки за използването им по тяхното основно предназначение. Тоест, към 11.04.2005г. - датата на сключване на договора за наем между третото лице помагач Спортен клуб Левски и ответното дружество е било възможно и допустимо сключване на наемен договор относно процесната сграда, но за срок 5 години и при наличието на предвидените в закона предпоставки.

Същевременно след предоставянето на процесния имот за управление и стопанисване на МВР с акта за публична държавна собственост № 07689/10.02.2011г., сключеният на 11.04.2005г. договор за наем не може да бъде противопоставен на ищеца (арг. и от чл.17 ЗДС). В случая нито се твърди, нито се установява, МВР да е дало съгласие за ползването на имота от страна на ответника през исковия период. САС намира, че ползването на имота от ответника е било без правно основание, тъй като фактическата власт върху помещението е била предадена въз основа на наемен договор, сключен с лице, което не е разполагало с правото да предоставя имота под наем. Обсъденият договор за съвместна експлоатация и организиране управлението и издръжката на спортни обекти, сключен на 18.04.1994г. между МВР и Спортен клуб „Левски”, по силата на който е предоставена възможността на сдружението да експлоатира спортните обекти, намиращи се в Спортен център Левски първо, че не предоставя правото на сдружението да сключва еднолично договори за предоставяне на възмездно и безвъзмездно ползване на спортните обекти на трети лица, без съгласието на

представител на МВР и второ, действието на този договор е прекратено още на 04.04.2002г., с изтичане на срока за който е сключен. Това са допълнителни аргументи, че сключеният на 11.04.2005г. договор за наем на процесния обект между Споретн клуб Левски и ответното дружество не може да се противопостави на ищеца.

По делото няма спор, както се посочи вече, че ответникът реално е ползвал процесния имот в периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. и макар това ползване да е било осъществявано със съгласието на друг правен субект (третото лице-помагач Спортен клуб Левски), доколкото последният не може да замести ползващия имота в отношенията му със собственика на имота (в този смисъл решение № 598 от 29.10.2010г. на ВКС по гр.дело № 1302/2009г., III ГО на ВКС; решение № 129 от 16.02.2010г. на III ГО на ВКС по гр. д. № 406/2009г.; решение № 75 от 15.05.2009г. на II ГО на ВКС по т. д. № 770/2008г.), плащането на наем на трето лице, различно от ищеца, на когото е предоставено правото да управлява, ползва и поддържа имот - държавна собственост, от името на държавата, но за своя сметка и отговорност, няма отношение към претенцията за обезщетението за ползването на този имот от несобственик.

В т.5 на Постановление № 1 от 28.05.1979 г. на Пленума на ВС е посочено, че връзката между обогатяването и обедняването в хипотезата на чл. 59 ЗЗД неправилно се квалифицира като причинна - обогатяването не е следствие на обедняването и обратното. Както едното, така и другото са последица на общ факт или група от факти, поради което по субсидиарния иск за неоснователно обогатяване по чл. 59 ЗЗД съдът следва да изясни, дали обедняването на ищеца и обогатяването на ответника произтичат от един общ факт или от обща група факти, като не е необходима пряка причинно-следствена връзка. В този смисъл е и практиката на ВКС. В решение № 251 от 04.04.2017г. по т.д. № 1023/2015г. на ВКС II ТО се посочва, че всяко владение (държане) без основание води до обогатяване за владелеца (държателя) за сметка на собственика, поради което се дължи обезщетение по силата на чл.59 ЗЗД. С последното разрешение, което изцяло се споделя от този състав на САС, се отговаря на въпроса, налице ли е неоснователно обогатяване в хипотеза, в която лице (държател) ползва чужд имот, без наличие на основание, противопоставимо на собственика. В решение № 398/06.08.2014г. по гр. д. № 1933/2013г. на ВКС, IV ГО е изяснено, че общата хипотеза за неоснователно обогатяване по чл. 59 ЗЗД е налице в случаите, когато лице - несобственик ползва недвижимия имот /вещта/ без правно основание за това и пречатства собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които има. В този случай от едни и същи факти - ползването без правно основание от несобственика - ответник на собствения недвижим имот на ищеца произтича обедняването на ищеца, което се изразява в лишаването му от възможността да ползва сам собствения си недвижим имот или да го отдава под наем на друго за процесния период от време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за наем за ползване на недвижимия имот за процесния период, а в решение № 156/07.11.2018 г. по гр. д. № 1223/2018 г., на ВКС, III ГО е разяснено, че „съсобственикът, притежаващ 1/2 ид.ч. от имота, на когото наемният договор е непротипопоставим, тъй като е сключен от другия съсобственик, разполага с две алтернативни претенции. Той може да иска от другия съсобственик средния пазарен наем за своята част чрез кумулативно съединени искове по чл. 30, ал. 3 ЗС

и чл. 31, ал. 2 ЗС (виж ТР № 7-2012- ОСГК), а срещу наемателя в имота има претенция за средния пазарен наем за припадащата му се част на основание чл. 59 ЗЗД за лишаване от ползване.

Съобразявайки цитираната съдебна практика на ВКС и данните по делото, въззивният съд намира, че собственикът на вещта, в случая, лицето на което имотът е предоставен за ползване и стопанисване, има право на избор спрямо кого да насочи своята претенция - дали срещу наемодателя Спортен клуб Левски или наемателя Максима България ЕООД, като безспорно двамата не са солидарно задължени. Ответното дружество е пасивно материално-правно легитимирано по предявения от МВР иск с правно основание чл. 59 ЗЗД, независимо че „Максима България” ЕООД е само държател на имота, т.е. не го владее, а го държи за наемодателя СК „Левски”. Именно наемодателят реализира ползите от имота, като го владее чрез наемател, комуто го е предоставил за ползване на възмездно основание. За ползването на вещта ответникът заплаща наем респ. владелецът получава наем, т.е. обогатява се за сметка на собственика на вещта, който пропуска получаването на наем, тъй като не владее имотите си, т.е. обеднява.

Спрямо собственика на вещта обогатяването на владелеца е без основание, тъй като обедняването на ищеца е функция на обогатяването на третото лице-помагач, възникнала от факта, че имотите се държат за Спортен клуб Левски от ответното дружество в процесния период от време. Ответникът от своя страна дължи обезщетение на собственика, независимо че вече е плащала наем, но в полза на трето лице, съгласно правилото, че който плаща зле, плаща два пъти. Евантуално ответникът би могъл да поиска връщане на недължимо платеното до момента.

По делото не се твърди, нито са ангажирани доказателства дори част от наема, получен от третото лице помагач „Спортни имоти Левски” ЕООД (встъпило в правата и задълженията на Спортен клуб Левски по договора за наем от 11.04.2005г.) да е бил отчитан на МВР. Следователно искът по чл. 59 ЗЗД срещу наемателя за обезщетение за неоснователното ползване на имота за периода от 01.05.2011г. до 01.07.2015г. е основателен. Определената по реда на чл. 41 ППЗДС в заключенията на ССЧЕ наемна цена за процесния период е 465 452 лева. Тъй като вещта е публична държавна собственост, същата не може да бъде предоставена за ползване при наемна цена определена от пазара, поради което на ищеца не би могло да бъде присъдено обезщетение, равняващо се на средната пазарна наемна.

Предвид уважаване на иска по чл. 59 ЗЗД съдът дължи произнасяне по своевременно направеното от ответното дружество възражение за прихващане. Ответникът излага твърдения, че от неговия патримониум са излезли средства, с които са извършени подобрения върху имота, с които се е увеличила неговата стойност и с които ищецът се е обогатил неоснователно.

Правното основание на възражението за прихващане е чл. 103, ал. 1 вр. с чл. 59, ал. 1 ЗЗД. В ППВС № 6/1974г. се приема, че право на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по чл. 72 и чл. 74 ЗС има само владелецът, не и държателят. Разпоредбите регулират правоотношенията, породени от неоснователното обогатяване на собственика с подобренията, извършени от владелеца на вещта и не се отнасят до лица, които не упражняват владение. Според ППВС № 1/1979г. когато държател подобри чужд имот, тогава обеднелият разполага с иска по чл. 59 ЗЗД. В този случай обедняването е налице не само при

увеличаване на имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго лице. Съгласно т.4 от ППВС, в случаите по чл.59 ал.1 ЗЗД се дължи връщането на по-малката сума между обедняването и обогатяването.

В практиката на ВКС (решение № 114 от 29.05.2019г. по гр.д.№3715/2018г. IV ГО на ВКС; решение № 343 от 2.07.14г. по гр.дело № 2733/2013г. на IV ГО, решение № 69 от 8.02.2011г. по гр.дело № 44/2010г., решение № 733 от 12.11.10г. по гр.дело № 1274/2009г. на ВКС) се приема, че в хипотезата на чл.59 ЗЗД подобрителят има право на по-малката сума измежду сумата, с която сам се е обеднил (извършените разходи за и към момента на строителството) и тази, с която собственикът се е обогатил (увеличената стойност на имота в резултат на извършената строителна дейност). В разглеждания случай вземането на ответника срещу ищеца е в размер на увеличената стойност на имота - 343 040 лева, тъй като от заключението на обсъдените СТЕ това е по-малката сума от сумата за направените разходи за подобренията - общо 396 209,72 лева (според заключението на инж. М.).

Неоснователен е доводът на ищеца, поддържан и във въззивното производство, че „Максима България“ ЕООД следва да претендира стойността на направените в имота подобрения от наемодателя, съответно от „Спортни имоти Левски“ ЕООД. Действително в обсъдения договор за наем от 11.04.2005г. изрично страните по него са уговорили извършване на реконструкция в имота по време на действието на договора за наем, за сметка на наемателя. В случая обаче, въпреки че извършените подобрения са предвидени в писмен акт-договорът за наем, в който изрично е уговорено, че са за сметка на наемателя, то липсва съгласие на собственика на имота, съответно на лицето, на което същият е предоставен за управление и стопанисване, доколкото договорът за наем е сключен от неособственик.

Въззивният съд не обсъжда направеното от ищеца едва на 22.03.2017г. възражение за погасяване по давност на вземанията на ответника, тъй като същото е преклудирано.

Вземането на МВР за неоснователно обогатяване по чл. 59 от ЗЗД е такова без определен срок за изпълнение, поради което длъжникът изпада в забава след като му бъде отправена покана за изпълнение-чл. 84, ал. 2 от ЗЗД. По делото няма спор, че ответното дружество е получило на 06.06.2014г. покана от ищеца, в едномесечен срок от получаването да освободи имотите, като срок за плащане на обезщетението за ползване на имота не е даден. Предвид това лихва върху присъденото обезщетение по чл. 59 ЗЗД се дължи, считано от 06.06. 2014 г. до 20.07.2015г.

Изводите на въззивната инстанция съвпадат с изводите на първоинстанционния съд, поради което решението на СГС в обжалваните части, следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора и поради отхвърляне на двете въззивни жалби, съдебни разноски се дължат единствено за адвокатската защита за отхвърляне жалбата на насрещната страна. За защитата срещу отхвърлената въззивна жалба на „Максима България“ ЕООД, на ищеца МВР следва да бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер 200 лева. За процесуално представителство на „Максима България“ ЕООД пред САС за защитата срещу

отхвърлената въззивна жалба на ищеца не следва да се присъждат разноски, доколкото от представените пред въззивния съд доказателства не се установява такива да са сторени. Съдебни разноски за адвокатско възнаграждение се присъждат, когато страната е заплатила възнаграждението (ТР №6 от 06.11.2013г. по тълк.дело № 6/2012г. на ОСГТК на ВКС). Видно от представените към списъка по чл. 80 ГПК платежни документи и договор за правна защита и съдействие от 01.11.2021г., ответникът-жалбоподател е платил на процесуалния си представител адвокатско възнаграждение единствено за защита по подадената от „Максима България“ ЕООД въззивна жалба.

Така мотивиран, Софийският апелативен съд, 4 състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 265756 от 15.09.2021г., постановено по гр.дело № 9253/2015г. на Софийския градски съд, ГО, 4 състав, в обжалваните части.

ОСЪЖДА „Максима България“ ЕООД, да плати на Министерство на вътрешните работи разноски за юрисконсултство възнаграждение в размер 200 лева.

Решението на САС е постановено при участието на Сдружение „Спортен клуб–Левски“ и „Спортни имоти Левски“ ЕООД, в качеството им на трети лица помагачи на страната на ответника „Максима България“ ЕООД

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД при предпоставките на чл.280 от ГПК в едномесечен срок от връчването.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____