

# РЕШЕНИЕ

№ 872

гр. С., 15.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Ваня Н. И.  
Виктория Недева

при участието на секретаря Д. М. Шулева  
като разгледа докладваното от Любомир Василев Въззивно гражданско дело  
№ 20211100510215 по описа за 2021 година

Производството е по чл.258 –чл.273 ГПК /въззивно обжалване/.

В. гр.д. №10215/2021 г по описа на СГС е висящо по въззивна жалба на „Е. Е-7“ ЕООД  
ЕИК \*\*\*\* от гр.С. срещу решение №20053810 от 26.02.2021 г постановено по гр.д.  
№37702/2019 г на СРС , 120 състав , в частта , с която въззивникът е осъден да заплати на  
основание чл.59 ал.1 ЗЗД обезщетения за лишаване от П.зване за периода 01.01.2017 г –  
30.06.2019 г на помещение/кафе-клуб/ в гр.С. бул.\*\*\*\* на партера от дясната страна на  
входа със застроена площ от 60 кв.м. ; както следва :

- на П. С. С. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. разликата над 1303,19 лева до размера от 2171,99 лева  
, ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумата ;

- на Н. П. К. ЕГН \*\*\*\* от гр.С. /починал на **22.11.2019 г с наследници Т. Н. К. ЕГН**  
**\*\*\*\*\* и Д. Н. К. ЕГН \*\*\*\*\***/ наследници разликата над 107,10 лева до размера  
от 178,50 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на  
сумата ;

- на В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. /починала на **01.02.2020 г с наследник И. Е. Г. ЕГН**  
**\*\*\*\*\*** / и Д. И. Х. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. разликите над 214,20 лева до размери от по  
357 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите ;

по въззивна жалба на част от ишците срещу посоченото решение , но в частта , с която  
исковете им за обезщетения са отхвърлени ; както следва :

- на П. С. С. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. за разликата над 2171,99 лева до предявения размер от 6844,50 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумата ;

- Д. И. Х. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. за разликата над 357 лева до предявения размер от 1125 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите.

-И. Е. Г. ЕГН \*\*\*\*\* /като наследник на починалата В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С./ се е присъединил към въззивните жалби при условията на чл.265 ГПК и обжалва за разликата над 357 лева до предявения размер от 1125 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите.

Въззивникът „Е. Е-7“ ЕООД излага доводи за неправилност на решението на СРС в обжалваната от него част. Според разпитания пред СРС свидетел е платена на ръка на представител на ишците /без да е издаден документ/ сума равняваща се на наема за две години т.е. и 5000 лева за 2017 г . Плащането на 5000 лева е допустимо да се доказва със свидетелски показания по чл.164 ал.1 т.3 ГПК . Поради плащането е имало П.зване на имота без възражения от ишците през 2017 г и едва през 2018 г е искано освобождаване на имота .

Посочените въззивниците-ишци излагат доводи за неправилност на решението на СРС в обжалваната от тях част. Не трябва да се кредитира СТЕ , която е взела предвид строителството на метро в района и свързани с това затруднения при П.зването на имота . П.званите от това вещо лице методи и изследвания са неправилни , а наем от 500 лева е много по-нисък от реалния .

Страните не са подали отговори на въззивните жалби на насрещната страна . В о.с.з.ответникът оспорва въззивната жалба на ишците

На наследниците на Н. П. К. ЕГН \*\*\*\* от гр.С. /Т. Н. К. и Д. Н. К. / решението на СРС е връчено от настоящия съд , но не е подадена въззивна жалба . Подадената от Т. Н. К. молба от 19.10.2022 г не може да се вземе предвид , тъй като наследодателят му е починал към датата на подаване от негово име на въззивна жалба от адвокат Н. В. .

На наследника на В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. /И. Е. Г./ решението на СРС е връчено от настоящия съд , не е подадена въззивна жалба , но е налице присъединяване към подадените въззивни жалби по чл.265 ГПК .

Въззивните жалби са допустими. Решението на СРС е връчено на въззивниците на 30.03.2021 г и на 26.03.2021 г и е обжалвано в срок съответно на 13.04.2021 г и на 09.04.2021 г .

Налице е правен интерес на въззивниците за обжалване на посочените части от решението на СРС.

След преценка на доводите в жалбата и доказателствата по делото , въззивният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна :

В мотивите на СРС , към които настоящият съд препраща на основание чл.272 ГПК , подробно е възпроизведена фактическата обстановка по отношенията между страните . Във

връзка с чл.269 ГПК и твърдяната недопустимост и неправилност на решението на СРС , настоящият съд извършва служебна проверка за нищожност и за недопустимост в обжалваната част . Решението на СРС е частично обезсилено с определения от 02.03.2022 г и от 08.08.2023 г . Относно неправилност на решението е ограничен само до изложените във въззивните жалби изрични доводи , като може да приложи и императивна норма в хипотезата на т.1 от Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013 г по тълк.дело №1/2013 г на ОСГТК на ВКС .

**За да уважи исквете в посочената част СРС е приел следното .**

Страните са били в наемни отношения до 31.12.2016 г , след което ответникът е останал в имота до въвеждане на ищците в имота от ЧСИ с протокол за въвод от 16.10.2019 г . При наличие на изрична клауза в наемния договор , която изключва приложението на чл.236 ал.1 ЗЗД , договорът за наем не се е продължил като такъв без определен срок . Безспорно ответникът е П.звал имота без правно основание и дължи обезщетение по чл.59 ал.1 ЗЗД . Относно размера на обезщетението СРС е кредитирал заключението на вещото лице В.О. , което е съобщило намаляване на наемните цени в района поради строителството на третата метролиния на гр.С. . Свидетелян А.Л. не е видял предаване на пари между страните в началото на 2016 г .

**Решението на СРС е частично недопустимо и частично правилно в обжалваната част .**

Частична недопустимост на решението на СРС в обжалваната част . С определения от 02.03.2022 г и от 08.08.2023 г **частично е обезсилено** решението на СРС и е прекратено производството по част от исквете на ищците Т. П. П. ЕГН \*\*\*\* от гр.Габрово , П. П. П. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. ; Р. И. И. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Габрово и К. И. П. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Габрово , които са починали още преди предявяване на исквете от адвокат Н. В. . В този случай не следва да се конституират като ищци наследниците на страните , защото липсва първоначална процесуална легитимация на наследодателите им като ищци .

Не е такъв случаят по отношение на ищците В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. /починала на 01.02.2020 г с наследник И. Е. Г. ЕГН \*\*\*\*\* / и Н. П. К. ЕГН \*\*\*\* от гр.С. /починал на 22.11.2019 г с наследници Т. Н. К. ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Н. К. ЕГН \*\*\*\*\*/ . Същите са починали след подаване на исковата молба на 01.07.2019 г , но и **преди даване ход на устните състезания** пред СРС на 15.02.2021 г . Наследниците им са конституирани с определение от 02.09.2022 г на настоящия съд , съответно им е връчено решението на СРС от настоящия съд , но не е подадена въззивна жалба . Не следва да се взема предвид молба на Т. К. от 19.10.2022 г за потвърждаване на въззивната жалба , тъй като въззивната жалба е подадена от името на починал наследодател .

**В ОСТАНАЛАТА ВИСЯЩА ЧАСТ РЕШЕНИЕТО НА СРС Е ПРАВИЛНО .** Според т.Р.та практика на ВКС съгласно чл.59 ЗЗД е предвидена възможността за ангажиране гражданската отговорност на онзи правен субект, който се е обогатил за сметка на другото, като бъде осъден да върне онова с което се е обогатил, за да бъде възстановено

имущественото равновесие между субектите, до размера на обедняването. П.зването на чужд недвижим имот без правно основание и препятстването на собственика да го П.зва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които собственикът притежава, пречи на собственика лично да го П.зва или да реализира от него имуществена облага по друг начин. Искът за сумите, претендирани като нереализирана П.за, от която собственикът е лишен, е този **по чл. 59 ЗЗД** - т.е. общата хипотеза на неоснователното обогатяване. Имуствените облаги имат материално естество, те са оценени в пари и се изразяват или в увеличаване актива на имуществото на обогатения, или в намаляване на неговите пасиви, или пък в спестяване на обогатения на някои разходи, които той иначе е трябвало да понесе. При последната хипотеза спестяването на разходи води до обогатяване в случай , че разходите са били необходими и ответникът по иска по чл. 59 ЗЗД е трябвало да ги понесе от собственото си имущество и то без да съществуват изгледи за тяхното връщане. Необходимостта от извършване на разходи от посочения вид е нормативно или договорно обусловено, а в някои по-редки случаи значение могат да имат и специалните качества или потребности на обогатения.

В случая решението на СРС е влязло в сила за част от размерите на исковите като **пред настоящия съд се спори само за размерите на обезщетенията за неоснователно обогатяване** . Ответникът твърди , че е платил „на ръка“ и без разписка част от претендираните суми , а ищите претендират размерите на обезщетенията да се определят според заключението на вещото лице Л.М. . По тази причина не следва да се излагат мотиви по останалите елементи на фактическия състав на чл.59 ал.1 ЗЗД /обезщетение за неоснователно обогатяване за П.зване без основание на чужд имот/.

#### **По въззивната жалба на „Е. Е-7“ ЕООД.**

Основателно е оплакването на този въззивник , че първоинстанционният съд не е изложил мотиви по отношение на твърденията му , че е платил част от процесните суми , както и че не е обсъдил показанията на св.А.Л. . От друга страна показанията на св.А.Л. не трябва да се вземат предвид респ. да се кредитират . Според настоящия съд е налице противоречие на допуснатите свидетелски показания с чл.164 ал.1 т.4 ЗЗД и същите са недопустимо доказателствено средство . С отговора на исковата молба ответникът твърди наличие на действащ договор за наем и иска изслушване на свидетелски показания за заплащане на наем за 2017 г т.е. за изпълнение на задължения , които са установени с писмен акт – с писмения договор за наем .

Дори да се приемат за допустими , свидетелските показания не трябва да се кредитират , както и същите са неясни , противоречиви и изглеждат предварително заучени и възпроизведени за нуждите на процеса . В първата част /първи абзац/ на показанията си св.Л. възпроизвежда твърдения на представителя на ответника /И./ , за това че има платен наем за част от процесния период . След това във втората част /втори абзац/ свидетелят конструира лични възприятия - присъствие на „случка“ през 2016 г , при която И. и адв.В. взели плик с пари с 12 000 лева и излезли , но все пак свидетелят не видял адв.В. да взема парите . Не е ясно нито как свидетелят е знаел , че в плика има точно 12 000 лева , нито защо

счита , че сумата е П.учена от адв.В. и за какво е П.учена . Очевидно е , че свидетелят цели „да поддържа “ тезата на ответника , че последният е плащал наемни цени , като в същото време не може да въпроизведе точно свои /най-вероятно липсващи наблюдения/ , а прибъгва до внушени му от ответника случки и събития . Самият факт , че през 2017 г не е имало писмени претенции на ищците нищо не доказва , като е вероятно страните да са били в преговори за продължаване на наемния договор . Въззивната жалба е неоснователна и трябва да се отхвърли .

#### **По въззивната жалба на посочените по-горе ищци**

Законосъобразно СРС е кредитирал заключението на вещото лице В.О. , което е съобщило сериозно намаляване на наемните цени в района поради строителството на третата метролиния на гр.С.. Въпросното строителство е изключително тежко и ограничаващо за търговската дейност в района и по-специално за процесния обект – дълбок изкоп и огради на 1м от сградите . Не може да се очаква обект-кафене да реализира значителен оборот при наличие на дълбоко разкопана улица точно пред него , неизбежен прах , шум , вибрации и въобще цялостно негативно състояние на непосредствената среда .

При такава негативна ситуация наем /обезщетение/ от около 500 лева месечно за обект от 60 кв.м е напълно реален , защото временно обектът е лишен от предимствата си – да е на знаково място за С. , в красива среда , постоянен човекопоток и пр. Напротив , наем /обезщетение/ от 1168 лева месечно за такъв обект според заключението на вещото лице Л.М. не е реален , защото вещото лице само формално е съобщило спад в наемните цени в района и е акцентирало върху пазарната стойност на обекта , перспективите му и каква доходност би трябвало имотът да дава . Въззивната жалба е неоснователна и трябва да се отхвърли .

Налага се изводът , че решението на СРС трябва частично да се обезсили и частично да се потвърди в частта , в която е висящо .

Водим от горното , СЪДЪТ

### **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** решение №20053810 от 26.02.2021 г постановено по гр.д.№37702/2019 г на СРС , 120 състав , в частта , в която „Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. е осъдено да заплати на основание чл.59 ал.1 ЗЗД обезщетения за лишаване от П.зване за периода 01.01.2017 г – 30.06.2019 г на помещение/кафе-клуб/ в гр.С. бул.\*\*\*\* на партера от дясната страна на входа със застроена площ от 60 кв.м. на :

-Н. П. К. ЕГН \*\*\*\* от гр.С. /**починал на 22.11.2019 г с наследници Т. Н. К. ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Н. К. ЕГН \*\*\*\*\***/ разликата над 107,10 лева до размера от 178,50 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумата ;

-на В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. /**починала на 01.02.2020 г с наследник И. Е. Г. ЕГН**

\*\*\*\*\* / разликата над 214,20 лева до размера от 357 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите .

КАКТО и в частта , в която е **отхвърлен** иска на В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С.

/починала на 01.02.2020 г с наследник И. Е. Г. ЕГН \*\*\*\*\* / да се осъди „Е. Е-7“

ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. да й заплати на основание чл.59 ал.1 3ЗД разликата над 357 лева до предявения размер от 1125 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до

окончателното заплащане на сумите ; както и В. И. Г. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. /починала на 01.02.2020 г с наследник И. Е. Г. ЕГН \*\*\*\*\* / е **осъдена** да заплати на „Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. разликата над 35,07 лева до 110,50 лева разноси пред СРС .

**ВРЪЩА ДЕЛОТО НА ДРУГ СЪСТАВ НА СРС** за произнасяне по посочената част от исковете срещу наследниците на ответниците В. И. Г. и Н. П. К. .

**ПОТВЪРЖДАВА** решение №20053810 от 26.02.2021 г постановено по гр.д.№37702/2019 г на СРС , 120 състав в частта , в която „Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. е **осъдено** да заплати на основание чл.59 ал.1 3ЗД обезщетения за лишаване от П.зване за периода 01.01.2017 г – 30.06.2019 г на помещение/кафе-клуб/ в гр.С. бул.\*\*\*\* на партера от дясната страна на входа със застроена площ от 60 кв.м. ; както следва :

- на П. С. С. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. разликата над 1303,19 лева до размера от 2171,99 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумата ;

-Д. И. Х. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. разликата над 214,20 лева до размера от 357 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите ;

**Както и в частта , в която описаните искове срещу „Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. са отхвърлени** както следва :

- на П. С. С. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. за разликата над 2171,99 лева до предявения размер от 6844,50 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумата ; и в частта , в която П. С. С. е **осъден** да заплати на Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. 110,50 лева разноси пред СРС ;

- на Д. И. Х. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С. за разликата над 357 лева до предявения размер от 1125 лева , ведно със законната лихва от 01.07.2019 г до окончателното заплащане на сумите и в частта , в която Д. И. Х. е **осъдена** да заплати на Е. Е-7“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* от гр.С. 110,50 лева разноси пред СРС .

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчване на страните ; **само по исковете на П. С. С. , които са с материален интерес над 5000 лева /чл.280 ал.3 т.1 ГПК/ .** В останалата част не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_