

# РЕШЕНИЕ

№ 67

гр. София, 06.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 6-ТИ ТЪРГОВСКИ**, в публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иван Иванов

Членове: Зорница Хайдукова  
Валентин Бойкинов

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг  
като разгледа докладваното от Зорница Хайдукова Въззивно търговско дело № 20221001001001 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 ГПК - чл. 273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ответника „Топливо Енерджи“ ЕООД срещу решение № 902049 от 05.08.2022г. по т.д. 106/2020г. по описа на ОС - Благоевград, с което е уважен предявения от „Сани - 2007“ ЕООД иск по чл. 59 ЗЗД за сумата 41 261 лв. – обезщетение за ползване без основание в периода 01.07.2015г. до 14.09.2019г. на собствени на ищеца недвижими имоти, подробно описани в съдебния акт, ведно със законните лихви върху главницата считано от подаване на исковата молба в съда – 29.06.2020г., и са присъдени разноски по делото. Жалбоподателят поддържа решението да е неправилно предвид неговата необоснованост и постановяването му в нарушение на процесуалните правила. Излага съдебният акт да е немотивиран и да липсва обстоен анализ на събраните по делото доказателства. Сочи да е неясно каква част е присъденото обезщетение и каква ДДС. Поддържа значителна част от поддържаните с исковата молба твърдения и обстоятелства да не са такива в подкрепа на заявеното от ищеца правно основание на иска – чл. 59 ЗЗД, което сочи на противоречие между обстоятелствена част и петитум. Излага в противоречие на процесуалните правила съдът да е определил квалификацията на иска да е чл. 59 ЗЗД, без да съобрази, че липсват твърдения кога и как ответникът е започнал да ползва процесните имоти. Сочи да липсва и обосноваване в исковата молба на заявения исков период, за който се претендира обезщетение, като поддържа последният да не кореспондира и с постигнатите между страните договорки по сключения между тях предварителен договор за покупко-продажба на същите, включително договорената дата за

предаване на владението и договорените дати за заплащане на продажната цена. Излага предпоставка за уважаване на предявения иск по чл. 59 ЗЗД да е владението на имота от ответника, лишавайки неоснователно ищеца от ползването му. Поддържа твърдения в тази насока да не са излагани в исковата молба. Сочи да липсват и твърдения как е осъществявана фактическата власт върху имотите от ответника. Излага имотите да не са ползвани без основание, а въз основа на сключения между страните предварителен договор. По тези доводи моли обжалваното решение да бъде отменено изцяло като неправилно и да бъде постановено друго, с което искът да бъде отхвърлен като неоснователен. Претендира присъждане на разноски.

Въззиваемата страна, „Сани - 2007“ ЕООД, оспорва въззивната жалба като неоснователна. Поддържа оплакванията по жалбата на ответника да са неоснователни, а обжалваното решение да е в пълен унисон със съдебната практика по подобни казуси. Излага да е провел пълно доказване на предявения иск, съобразно разпределената му от първоинстанционния съд доказателствена тежест. Сочи от приетото по делото и неоспорено постановление за възлагане на недвижими имоти изх.н. 06160/18.06.2015г. на ЧСИ Ц., влязло в сила на 26.06.2015г., да се установява да е собственик на процесните имоти. Поддържа с исковата молба и допълнителната искова молба многократно да е заявявал да е лишен от възможността да ползва собствените му имоти, както и че ответникът ги е ползвал през процесния период без основание. Излага ползването на имотите от ответника да е многократно признавано от него в хода на делото. Поддържа да е неоснователно заявеното от ответника възражение, че ползва имотите въз основа на сключения между страните предварителен договор, който поддържа да е привиден и поради това нищожен. Независимо от последното, излага сам ответникът да признава да ползва имотите отпреди сключването на привидния предварителен договор, което сочи да не е получил владението върху тях в изпълнение на договора. Сочи последното да се установява, както от признанията по писмения отговор на ответника, така и от събраните гласни доказателства по делото, вкл. разпитания свидетел С.. Поддържа и с клаузата на чл. 4.1. от предварителния договор да е уговорено владението върху имотите да следва да бъде предадено след сключването на окончателен договор, което опровергава защитната теза на ответника, че ползва имотите въз основа на предварителния договор. По тези доводи излага нормата на чл. 70, ал. 3 ЗС да е неприложима. Сочи предварителният договор и да е нищожен предвид симулативността му, която се разкрива от клаузата на чл. 6.8. от договора, по която причина и не е породил никакви права и задължения за страните. Поддържа от събраните по делото гласни доказателства да се установява ищецът да е правил опити да получи владението върху процесните имоти. Излага периодът, за който се претендира обезщетение да е ограничен до датата, на която договорената продажна цена му е била изцяло заплатена, защото за предходния период е бил лишен, както от договорената цена, така и от възможността да ползва имотите си и едновременно с това е плащал наем за ползвания от него за дейността му чужд имот. Поддържа предявеният иск да е доказан и по размер от събраната по делото СОЕ. По изложените доводи моли обжалваното решение като правилно да бъде потвърдено.

Претендира присъждане на разноски по делото.

Предвид нормата на чл. 269 ГПК въззивната инстанция дължи проверка за валидността на решението, за неговата допустимост, в обжалваната част, а за правилността му единствено на въведените в жалбата основания и при съблюдаване правилното приложени на относимите императивни материалноправни норми.

При изпълнение правомощията си по чл. 269 ГПК настоящият въззивен състав намира обжалваното решение за валидно и допустимо.

Неоснователни са оплакванията на ищеца за постановяване на обжалваното съдебно решение по нередовна искова молба.

Не е налице твърдяната от ответника нередовност на исковата молба, като същата в съответствие с чл. 127, ал. 1, т. 3, т. 4 и т. 5 ГПК съдържа посочване на цената на иска, която за парични вземания е претендираната сума, обстоятелствата, на които ищецът основава иска си, както и в какво се състои искането до съда. При предявен иск за присъждане на обезщетение, дължимо за определен период от време, ищецът на основание чл. 127, ал. 1, т. 3 и т. 5 ГПК е длъжен да посочи само цената на иска – претендираната сума, без да е длъжен да обяснява как е формирал последната, какъв е дължимият размер за всеки ден и т.н.

Искането за присъждане на исковата сума е съпроводено и от ясно и непротиворечиво изложение на обстоятелствата, на които се основава искът, с което е изпълнено и изискването на чл. 127, ал. 1, т. 4 ГПК. Ищецът е заявил да е собственик на процесните имоти и да е бил лишен от възможността да ги ползва през процесния период, доколкото имотите са държани/ползвани от ответника. Изрично е заявено ползването на имотите от ответника да е без правно основание и без съгласието на ищеца. Поддържани са доводи страните да са сключили предварителен договор, но същият да е нищожен предвид пълната му симулативност, изводима от съдържанието му. При условията на евентуалност ищецът е заявил, дори предварителният договор да не е нищожен, то от клаузата на чл. 4.1. от същия да следва, че страните не са постигнали съгласие за предаване на владението върху имотите със сключване на предварителния договор, а едва при сключване на окончателен такъв. Последният не е сключен, предвид на което и ползването на имотите от ответника е без правно основание.

Ищецът, макар и да не е длъжен, е посочил и правната норма, която според него е правното основание на предявения иск – чл. 59 ЗЗД. Посочил е и периодът, за който претендира присъждане на обезщетение, като не е длъжен да обосновава защо е избрал посочените начална и крайна дата на същия период.

По така заявените обстоятелства и петитум се е произнесъл и първоинстанционният съд с допустим съдебен акт като не е нарушил установения в закона – чл. 6, ал. 2 ГПК, принцип на диспозитивното начало в гражданския процес.

Не е налице недопустимост на част от съдебния акт предвид разглеждане от съда на увеличения размер на предявения по делото иск. Предвид нормата на чл. 214, ал. 1, изр. 3-то, предл. 1-во ГПК до приключване на съдебното дирене в първата инстанция ищецът може да измени само размера на предявения иск. Последното признато от закона право е упражнил ищецът с депозираната на 10.05.2022г. молба като е сезирал съда с искане да допусне увеличение на предявения иск на сумата 41 261 лв. Противно възраженията по жалбата на ответника, съдът се е произнесъл до този увеличен размер, без да дължи в диспозитива на съдебния акт мотивиране, как е формирана последната - с вкл. ДДС или без. Отделно и законът – ЗДДС, изрично предвижда, че ако не е упоменато и се дължи ДДС, последният се счита включен в посочената сума.

Обжалваният съдебен акт е и правилен по следните мотиви:

Страните не спорят и от представеното по делото Постановление за възлагане на недвижим имот изх.№ 06160/18.06.2015г. на ЧСИ Ц. по изп. дело № 20127010400647, с отбелязване за влизането му в сила на 26.06.2015г., се установява, че на последната дата на основание чл. 496, ал. 2 ГПК ищецът „Сани – 2007“ ЕООД придобива правото на собственост над процесните имоти, а именно: поземлен имот с идентификатор 04279.619.22 по кадастралната карта на гр. Благоевград, ведно с построените в него сграда с идентификатор 04279.619.22.1, сграда с идентификатор 04279.619.22.2 и сграда с идентификатор 04279.619.22.3, както и върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.619.20.18.2, с административен адрес на имотите гр. Благоевград, ул. „Вихрен“ № 2.

Страните не спорят през процесния период от 01.07.2015г. до

14.09.2017г. ищецът да не е ползвал имотите, както и същите да са ползвани – намирали са се в държане на ответника „Топливо енерджи“ ЕООД. Страните са изложили еднопосочни твърдения в тази насока с исковата молба и писмения отговор на същата, предвид на което и на основание чл. 153 ГПК последните факти като безспорни не подлежат на доказване. Ответникът сам признава да владее имотите преди датата, на която е сключен между страните процесния предварителен договор – 18.06.2015г., съответно и преди придобиване от ищеца на права върху имотите по горните доводи на съда на 26.06.2015г. Признава да е получил владението не от ищеца, а от длъжника по изпълнението по изп. дело 20127010400647, по което е издадено постановлението за възлагане на имота – „С. климатик“ СД.

Последните признати и безспорни между страните факти се установяват и от събраните гласни доказателства при разпита на свидетелите С. и И., доведени от ответника, както и от разпита на доведените от ищеца свидетели К., Г. и К.. Всички свидетели безпротиворечиво дават показания имотът да е ползван от предишния собственик „С. климатик“ СД, след което в същия имот да е продължила дейността с новото дружество „Топливо енерджи“ ЕООД, като ищецът „Сани – 2007“ ЕООД не е влизал във владение на имота.

Налице е постоянна и непротиворечива практика на ВС и ВКС, която еднозначно признава вземането по чл. 59 ЗЗД на собственика срещу лицето, което неоснователно ползва неговия имот. Правомощието на ползване е част от съдържанието на вещното право на собственост и когато собственикът е лишен от това правомощие от друго, настъпва неоснователно размястване на блага в двата патримониума. Чл. 59 ЗЗД предвижда изравняването да е в пари, ако собственикът не разполага с друг иск срещу лицето, неоснователно ползващо имота. Размерът на вземането по чл. 59 ЗЗД се определя според пазарния наем за имота във вида и състоянието, което е имал в периода, зададен с иска. Пазарният наем изразява стойността, с която собственикът е обеднял, а ответникът се е обогатил без основание за негова сметка.

В този смисъл е и практиката по постановените по реда на чл. 290 ГПК решение № 219 от 13.01.2020г. по гр.д. 44/2019г. по описа на ВКС, ГК, IV ГО, и решение № 41 от 08.04.2019г. по гр.д. 1414/2017г. по описа на ВКС, ГК, II ГО. И двете решения признават влязлото в сила постановление за възлагане на имота да е титул за собственост (чл. 496, ал. 2 ГПК, а преди - чл. 384, ал. 2

ГПК (отм.)) и лицето, на което съдебният изпълнител го е възложил, като собственик на имота също да разполага с иска по чл. 59 ЗЗД срещу всяко лице, което ползва неговия имот без основание.

Ответникът в срока за писмен отговор противопоставя правоизключващо възражение като поддържа да ползва имотите на правно основание – сключен между страните предварителен договор на 18.06.2015г.

Предварителен договор от последната дата, по силата на който ищецът и ответникът постигат съгласие ищецът да прехвърли на ответника собствеността върху процесните имоти, е представен като приложение на исковата молба от ищеца. Страните не спорят досежно авторството на документа, нито досежно подписването му с приложеното съдържание на дата 18.06.2015г.

Ищецът с исковата молба е въвел възражение за нищожност на сделката предвид пълната □ симулативност. Сочи страните да не са искали последиците □, а сделката да е сключена, за да може ответникът да получи банков кредит. Сам ищецът обаче признава с исковата молба страните да са имали воля ищецът да прехвърли собствеността върху процесните имоти на ответника, за което е бил многократно умоляван от представител на ответника, и с което, макар и неохотно, ищецът се съгласил. Или пълна симулация – липса на воля у страните да постигнат последиците на сключения предварителен договор – да поемат задължение за сключване на окончателен договор за прехвърляне собствеността от ищеца на ответника върху процесните имоти, не се установява и откъм твърденията на ищеца по исковата му молба. Пълна симулация на сделката според настоящия състав на съда не е изводима и от сочената клауза на чл. 6.8. от договора, която гласи, че договорът „се съставя единствено и само за нуждите на купувача с цел представянето му пред съответната банкова/кредитна институция за отпускане на необходимите средства за сключването на окончателен договор“. Последната очертана цел на договора – финансиране на сключването на окончателен, не изключва желанието на страните да постигнат последиците на предварителния договор – поемане на задължение за сключване на окончателен, а само сочат на начина на осигуряване на средствата за плащане на цената и сключване на окончателния договор.

Предвид нормата на чл. 70, ал. 3 ЗС когато владението е предадено въз

основа на предварителен договор, сключен със собственика на имота, владелецът има правата по чл. 71 ЗС и чл. 72 ЗС. Нормата на чл. 71 ЗС предоставя на добросъвестния владелец правото да се ползува от вещта и получава добивите, които тя е дала, до предявяването на иска за връщането ѝ.

Налице е непротиворечива практика по постановени по реда на чл. 290 ГПК решения на ВКС по приложението и тълкуването на разпоредбата на чл. 70, ал. 3 ЗС, включително по решение № 265 от 20.01.2014г. по гр.д. 2216/2013г. по описа на ВКС, ГК, III ГО, решение 270 от 26.06.2012г. по гр.д. 1056/2011г. по описа на ВКС, ГК, I ГО, решение 1 от 11.05.2020г. по гр.д. 289/2019г. по описа на ВКС, ГК, I ГО, решение 34 от 29.03.2021г. по гр.д. 2039/2020г. по описа на ВКС, ГК, I ГО и др., съобразно която владелецът не дължи обезщетение на собственика за ползването на недвижим имот при наличието на предварителен договор за покупко-продажба, съдържащ клауза относно ползването на имотите и при предаване на ползването въз основа на предварителния договор. Прието е в последните хипотези купувачът по предварителния договор въз основа на волята на страните по същия и на основание на закона да е приравнен на добросъвестния владелец, макар по дефиниция да не е такъв, и да не дължи обезщетение за ползването, защото го е придобил на правно основание – волята на страните по предварителния договор.

Видно от съдържанието на процесния предварителен договор от 18.06.2015г. страните не са постигнали съгласие продавачът да предаде владението върху имотите при сключването на предварителния договор, а напротив с клаузата на чл. 4.1. от договора е предвидено задължение на продавача да предаде владението на имотите след сключването на окончателен договор.

Предвид горното и от предварителния договор не може да бъде изведено съгласие на собственика да се лиши от включеното в правото му на собственост право да ползва собствените му имоти и да предостави последното на купувача по предварителния договор преди да е сключен окончателен такъв. Фактическото състояние към датата на сключване на предварителния договор по осъществявана власт върху имота от ответника не може да бъде приравнено на воля на собственика да се лиши от правомощието си да ползва собствените му имотите, предвид на което и

очертаната в закона хипотеза по ползване на имотите въз основа на предварителен договор не се установява по делото. Ползването като фактическо състояние – държане на имотите, е осъществено без волята на собственика като имотите са предадени на ответника от предишния собственик, а сключеният между страните предварителен договор не съдържа воля ползването на продължи въз основа този договор. Напротив, установява се постигнатата воля да е владение да бъде осъществявано от купувача едва след сключване на окончателен договор и фактически осъществяваното държане преди последния момент е без правно основание.

Доказаният факт, че ищецът не е иницирал принудителното му въвеждане в имота въз основа на постановлението за възлагане, не може да бъде приравнено на изразена от него воля за предаване на владението на намиращия се в имота ответник, още по малко, че това е в изпълнение на сключения писмен предварителен договор, съдържащ клауза в друг смисъл. Само за пълнота следва да бъде добавено и да са събрани доказателства продавачът да е правил опити за уреждане на отношенията между страните – доброволно да му бъде предаден имота или да му се плати обезщетение, което също сочи да липсват дори конклюдентни действия по търпене властта върху имотите от страна на ответника. В тази насока са показанията на свидетелите К., Г. и К..

По горните мотиви на съда по делото се установяват всичките предпоставки по предявения иск по чл. 59 ЗЗД за ангажиране отговорността на ответника за ползване без основание през процесния период – от 01.07.2015г. до 14.09.2017г., на процесните имоти, собственост на ищеца. Предвид горесцитираната съдебна практика на ВКС обедняването на ищеца и обогатяването на ответника се изразяват в стойността на пазарния наем, който ищецът не е могъл да събере, а ответникът си е спестил да плати. Последният е изчислен от вещото лице по приетата СОЕ, неоспорена от страните, на сумата 41 261 лв., за която искът е уважен, като срещу тези изводи на първата инстанция липсват възражения във въззивната жалба.

По горните доводи на съда и предвид съвпадение в изводите на двете инстанции обжалваното първоинстанционно решение следва да бъде потвърдено като правилно.

При този изход на делото право на разноски има въззиваемата страна.



Доказва разноси в размер на сумата 4000 лв. – заплатено възнаграждение за представляването □ от адвокат, които на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ще и бъдат присъдени с настоящото решение.

Мотивиран от горното, Софийски апелативен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 902049 от 05.08.2022г. по т.д. 106/2020г. по описа на ОС - Благоевград.

ОСЪЖДА „Топливо енерджи“ ЕООД, ЕИК 201616075, да заплати на „Сани – 2007“ ЕООД, ЕИК 101788693, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата 4 000 лв. – разноси пред САС.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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