

РЕШЕНИЕ

№ 876

гр. София, 22.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-A СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стела Ка*****ова

Членове: Галина Ташева
Георги Ст. Чехларов

при участието на секретаря Ц. П. Добрева Кочовски
като разгледа докладваното от Георги Ст. Чехларов Въззивно гражданско дело № 20211100509095 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 ГПК.

С решение № 20076884 от 24.03.2021 г., постановено по гр.д. № 72630/2019 г. на СРС, 120 състав, е отхвърлен предявеният от П. И. Д., ЕГН *****, срещу В. Н. К., ЕГН ***** и Е. Н. Ц., ЕГН *****, иск по чл. 59, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответниците да заплатят на ищеца солидарно сумата от 12550 лева, представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****“, а именно: автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV- 10, бул.”Инж.И. И.”, заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4”, който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул.”Инж.И. И.”, ул.”***** Симеон”, М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул.”Инж.И. И., ул. „***** Симеон”, УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от 15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., ведно със законната лихва върху претендираната сума, считано от датата на предявяване на иска - 12.12.2019 г. до окончателното ѝ изплащане.

Със същото решение В. Н. К., ЕГН *****, е осъдена да заплати на П. И. Д., ЕГН *****, сумата от 976,81 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****“, а именно: АВТОМИВКА, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи

документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV- 10, бул."Инж.И. И.", заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4", който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул."Инж.И. И.", ул."***** Симеон", М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул."Инж.И. И., ул. „***** Симеон", УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от 15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., като искът е отхвърлен над този размер и до пълния такъв от 6275 лв.

Със същото решение Е. Н. Ц., ЕГН *****, е осъдена да заплати на П. И. Д., ЕГН *****, сумата от 983,38 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****", а именно: автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV- 10, бул."Инж.И. И.", заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4", който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул."Инж.И. И.", ул."***** Симеон", М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул."Инж.И. И., ул. „***** Симеон", УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от 15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., като искът е отхвърлен над този размер и до пълния такъв от 6275 лв.

Срещу решението в частта, с която е отхвърлен иска на П. И. Д. срещу В. Н. К. за разликата над сумата от 976,81 лв., представляващи обезщетение за пропуснати ползи за ползването на процесния недвижим имот до пълния предявен размер от 6275 лв., както и в частта, с която е отхвърлен иска на ищеца срещу Е. Н. Ц. за разликата над сумата от 983,38 лв., представляващи обезщетение за пропуснати ползи за ползването на процесния недвижим имот до пълния предявен размер от 6275 лв., е постъпила въззивна жалба от 18.05.2021 г. от ищеца П. И. Д., чрез адв. Г. и адв. С.. Във въззивната жалба се твърди, че първоинстанционният съд е допуснал процесуално нарушение, като квалифицирал исковете по чл.59,ал.133Д, вместо по чл.45 3ЗД във вр. с чл.93 ЗС, което било уточнено с молба от 04.12.2020 г. и в писмената защита. Изложено е, че в резултат на извършените от ответниците противоправни действия – отдаване под наем на собствения му недвижим имот, бил лишен от възможността да получава граждански плодове от собствения си имот, което съставлявало деликт, като размерът на вредите е пазарният наем, който можел да получава. Въззивникът поддържа, че по делото се установяват всички елементи на иска по чл.45 3ЗД, вкл. вина. Във въззивната жалба се навежда, че дори при квалификация на иска по чл.59,ал.1 3ЗД, първоинстанционният съд е следвало да присъди обезщетение в размер на средния пазарен наем за периода, през който имотът се е ползвал от ответниците, доколкото обедняването се изразява в пропуснати доходи от наем, а обогатяването на ответниците се изразявало не в получения от тях наем, а в пълния размер на пазарния наем, определен от вещото лице. Моли се отмяна на обжалваното решение и присъждане на обезщетение за пропуснати ползи в размера на средния пазарен наем.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК насрещната страна по жалбата В. Н. К. е депозирала писмен отговор, с който заявява становище за неоснователност на въззивната жалба. Поддържа се, че решението в обжалваната част е правилно и

законосъобразно, като квалификацията на исковете е по чл.59,ал.1 ЗЗД, а не по чл.45 ЗЗД вр. чл.93,ал.1 ЗС. Твърди се, че с решение по гр.д. №9063/2011 г. по описа на СГС, I-9 състав, влязло в сила на 06.10.2015 г., било признато за установено по отношение на В. Н. К. и Е. Н. Ц., че П. И. Д. е собственик на процесната автомивка, като в мотивите си съдът приел, че дворното място, в което е построена автомивката, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4”, е съсобствено между ответниците В. Н. К. и Е. Н. Ц.. В отговора на въззивната жалба се поддържа, че до влизане в сила на решението по чл.108 ЗС и към датата на сключване на договора за наем с „Б.” ООД В. Н. К. и Е. Н. Ц. били със съзнанието, че страните са съсобственици на автомивката в съотношението, в което са съсобственици на дворното място. Ето защо и било договорена наемна за цена за целия имот – автомивка и кафе в размер от 2000 лв., която била разпределена между съсобствениците съобразно техните квоти - за В. К. 29,6% - 592 лв. месечен наем, за Е. Ц. – 29,1 % - 582 лв. месечен наем и за П. Д. 31,3% и 826 лв. месечен наем. В. Н. К. твърди, че няма доказателства да е получавала наема, който ищецът П. Д. е следвало да получава по сключения договор за наем, както и че няма доказателства ищецът да се е противопоставял на това поведение. Поддържа, че правилно първоинстанционният съд приел, че за да е налице неоснователно обогатяване трябва да се докаже размерът на това обогатяване от нейна страна. Моли се потвърждаване на решението в обжалваната част и присъждане на сторените разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК насрещната страна по жалбата Е. Н. Ц. е депозирала писмен отговор, с който заявява становище за неоснователност на въззивната жалба. Сочи, че правилно първоинстанционният е приел, че за да се уважи искът по чл.59,ал.1 ЗЗД, трябва да се докаже обогатяване от страна ответниците. Оспорва се твърдението, че по иска се дължи средния пазарен наем на имота. Поддържа се имотът е съсобствен. Моли се потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на сторените разноски.

С определение от 04.11.2022 г. с оглед смъртта на Е. Н. Ц. на 20.08.2022 г., като въззиваеми в производството са конституирани нейните наследници по закон – синовете й Д. И. Ц., ЕГН ***** и М. И. Ц., ЕГН *****.

Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите, наведени с въззивната жалба, за наличието на пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на насрещната страна, приема следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно, а в обжалваната част е допустимо.

По наведените във въззивната жалба доводи за допуснати процесуални нарушения във връзка с правна квалификация на иска, съдът намира следното:

С исковата молба ищецът П. И. Д. твърди да е едноличен собственик на следния недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „***** *****“, а именно: АВТОМИВКА, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, като в парцела, в който е изградена автомивката, всяка от ответниците притежава свой собствен самостоятелен недвижим имот /кафене и склад/, а в периода 2000-2010 г. всеки от тримата отдавал под наем своя имот със самостоятелен договор за наем на един и същ наемател. Поддържа, че през юни 2010 г. ответниците взели решение и без знанието и съгласието на ищеца сключили със същия наемател нов договор за наем, в който отдали под наем и имота на ищеца - автомивка. Когато научил това, ищецът отправил нотариални покани да освободят и му предадат имота, но те отказали да му предадат владението, а с влязло в сила на 06.10.2015 г. съдебно решение на СГС по гр.д.№ 9063/2011 г. било признато за установено по отношение на ответниците и наемателя „Б.“ ООД, че ищецът е изключителен собственик на описания недвижим имот. За срока от подписването на този договор за наем до влизането му във владение на имота на 01.11.2015 г., когато го отдал под наем с договор, ищецът бил лишен от възможността да го ползва и получава плодовете от него. Ето защо и претендира пропуснати ползи от невъзможността да отдава под наем имота си за периода 15.12.2014 г. – 01.11.2015 г. в размер от 21 000 лв. /впоследствие 12550 лв. след намаляване цената на предявения иск/ солидарно от двамата ответници, а в условията на евентуалност, ако съдът приеме, че не е налице солидарна отговорност, сумата да се присъди разделно, по 10500лв. /впоследствие по 6275 лв./ от всеки ответник. В уточнителна молба от 17.01.2020 г. ищецът е посочил, че солидарността произтича от обстоятелството, че ответниците са му попречили да ползва имота си и да получава добиви от него, като противоправното поведение се изразява в осъществяване без основание на съвместно държане на собствения му имот, поради което и пропуснал да реализира ползи, които представляват вреди по смисъла на чл.45 ЗЗД. С доклада по делото съдът е приел, че е сезиран с иск по чл.82, пр.2 ЗЗД и чл.86,ал.1 ЗЗД. Впоследствие, с определение от 11.12.2020 г., съдът е изменил доклада по делото, като е приел, че квалификацията на иска е по чл.59,ал.1 ЗЗД. С решението по делото първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с евентуално съединени иски с правно основание чл.59,ал.1 ЗЗД, като е намерил за неоснователен иска за солидарно осъждане на ответниците за претендираната сума, респ. частично е уважил иска за разделно осъждане на ответниците да заплатят претендираните суми.

Настоящият съдебен състав намира доводите на въззивника за допуснати процесуални нарушения за частично основателни. В доклада по делото съдът е приел, че е сезиран с иски по чл.82, пр.2 ЗЗД и чл.86,ал.1 ЗЗД, което не съответства на заявеното спорно право - от една страна, нормата чл.82 ЗЗД не урежда самостоятелен иск, а очертава обема на договорната отговорност, като иск по

чл.86,ал.1 ЗЗД изобщо не е бил предявяван – заявена е единствено акцесорна претенция за присъждане на законна лихва. Същевременно обаче с определение от 11.12.2020 г. първоинстанционният съд е изменил доклада по делото, като е дадена правилната квалификация на иска – чл.59,ал.1 ЗЗД. С решението по делото съдът се е произнесъл по иск с правна квалификация чл.59,ал.1 ЗЗД за присъждане на обезщетение за лишаване от правото на ползване на ищеца на процесния недвижим имот, което съответства на дадената изменена квалификация. Съдът намира, че дадената от първоинстанционния съд квалификация на иска съответства на заявеното право по следните съображения:

В исковата молба и в уточнителна молба от ищецът е заявил, че претендира обезщетение за това, че е бил лишен от възможността да ползва и получава плодовете от собствения си недвижим имот през исковия период, съответно претендира обезщетение за пропуснати ползи в размер на средния пазарен наем. Искът, чрез който се търси обезщетение, когато собственикът е лишен от ползването на имота си, а друго лице го ползва без основание, е по чл. 59, ал. 1 ЗЗД /извън иска за граждански плодове, други добиви от вещта или обезщетение за причинени вреди/, както е изяснено в Постановление № 1/28.05.1979 г. на Пленума на ВС на РБ. Вземането по чл.59, ал. 1 ЗЗД се реализира само в условията на субсидиарност. Лицето, което държи без правно основание чужда вещ, по силата на чл. 59 ЗЗД дължи на собственика й обезщетение за ползите от които го е лишил /в този смисъл решение 88/09.10.2020 г. по гр.д № 1487/2019г. на III Г.О. на ВКС, решение № 409/20.06.2012г. по гр. д. № 1411/2010г. на ВКС, ГК, IV г.о., решение № 55/28.02.2012г. по гр. д. № 652/2011г. на ВКС, ГК, III Г.О., решение № 204/05.09.2013г. по т. д. № 1158/2010г. на ВКС, ТК, II Т.О. и др./. Заявеното от ищеца право се основава на обстоятелството, че е бил лишен от възможността да ползва собствения си имот и е пропуснал да реализира граждански плодове. Без значение е, че ищецът е посочил, че ответниците са отдавали имота под наем – същото обоснова начина на ползване на имота от ответниците. Ищецът в нито един момент не е заявил претенция за заплащане на получените граждански плодове от ответниците, т.е. получените от тях наеми. Ирелевантно е посочването от ищеца на нормата на чл.93,ал.1 ЗС, доколкото, макар това да представлява отделен иск /за получените добиви/, ищецът не формулира искане за присъждане на получените от ответниците наеми, а само обосновава принципното си право да извлича граждански плодове от собствения си имот, в резултат на което е пропуснал възможността да реализира доходи от наем. Без значение е и позоваване от ищеца на нормата на чл.45,ал.1 ЗЗД – съдът следва сам да даде правната квалификация, която да съответства на заявеното право и отправеното до съда искане /петитум/ - в този смисъл и Решение № 367 от 16.06.2009 г. на ВКС по гр. д. № 742/2008 г., IV г. о., ГК. Ето защо и безспорно основанието на иска е по чл.59,ал.1 ЗЗД – обезщетение за лишаване от правото на ползване на ищеца на собствения му недвижим имот. Следва да се посочи, че по отношение вида на предявения иск исковата молба е била редовна – ищецът ясно и еднозначно е изложил, че е бил лишен от фактическата власт на собствения си имот, поради което и претендира обезщетение от ответниците, равняващо се на средния пазарен наем за исковия период, което се явява пропусната полза за него. Липсата на посочена правна квалификация или посочването на грешна правна квалификация от ищеца не води само по себе си до извод за нередовност на исковата молба, доколкото квалифицирането на правата, претендирани от ищеца, е задължение на съда

/чл.146,ал.1,т.2 ГПК/.

Отделно от изложеното, неправилно първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с евентуално съединени иски по чл.59 ЗЗД, респ. обективирал е такъв петитум в диспозитива на решението. В случаите, в които в исковата молба се претендира пасивна солидарност, но с оглед характера на материалното правоотношение се установи разделност на задълженията, съдът дължи произнасяне съответстващо на материалните права. В този случай не е налице произнасяне по нещо различно от поисканото, защото е в рамките на сезирането, когато се установи, че само част от ответниците дължат, или, че повече от един следва да плати, но всеки от тях – част от общата сума и не солидарно с друг. При пасивната солидарност от всеки от ответниците се претендира цялата сума, като чрез солидарността се гарантира издължаването ѝ изцяло от длъжник по предпочитание на кредитора. Присъждайки по-малко от заявеното и то, при разделност за всеки един от ответниците, всъщност съдът постановява “по-малко”, но в рамките на поисканото / Р-2553-59-II ГО, Р-19-85-II ГО, Р-818-93-V ГО на ВС, решение № 350/20.10.2015г. по гр.д. № 1730/2014 г. на IV г.о. на ВКС, решение № 164/ 04.07.2012 г. по гр.д. № 570/2011 г. на IV г.о. на ВКС, определение по чл. 274, ал. 3 ГПК - № 120/06.03.2009 по ч.гр.д. № 2350/2008 г. на IV г.о. на ВКС и др./. Когато ищецът е заявил евентуално искане за присъждане сумата разделно при отхвърляне претенцията за солидарност, това не представлява предявяване на отделен, евентуален иск, доколкото тази претенция се съдържа в предявения иск за солидарно присъждане на претендираната сума. Ето защо и по настоящото дело е предявен един иск по чл.59,ал.1 ЗЗД за солидарно присъждане на претендираната сума от 12550 лева. Доколкото решението не се обжалва в частта, в която искането за солидарно осъждане на ответниците е отхвърлено, съдът не може да се произнесе по допустимостта и правилността на решението в тази част, респ. предмет на въззивна проверка е единствено отхвърлената част от претенцията за разделно присъждане на претендираната сума.

По останалите доводи, наведени с въззивната жалба, за наличието на пороци на атакувания съдебен акт, съдът намира следното:

-

По предявения иск с правно основание чл.59, ал.1 ЗЗД в тежест на ищеца е доказването на следните факти: че е носител на твърдяното вещно право на собственост върху процесния недвижим имот в сочения обем; че ответниците са упражнявали фактическата власт върху имота за процесния период; размера на дължимото обезщетение, което е равно на средния пазарен наем за имота през процесния период, както и че при конкретните пазарни условия в периода на забавата е съществувала реална възможност за отдаване на обекта под наем.

Между страните не се спори, че по силата на влязло в сила на 06.10.2015г. решение от 29.03.2014 г. по гр.д. № 9063/2011 г. на СГС, е признато за установено по предявения от П. И. Д. срещу В. Н. К., Е. Н. Ц. и К.Ж.К., че ищецът е собственик на Автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.м., а съгласно скица – 92 кв.м., състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV-10, бул. Инж. И. И., заедно с 41.30 % идеални части от дворното място, цялото с площ от 229 кв.м., съставляващо Имот пл. № 11, кв. 162, по плана на гр. София, местност „Центъра Зона Б-4“, като ответниците са осъдени да

предадат на ищеца владението върху имота.

Ищецът и ответниците в настоящото производство са били насрещни страни в производството по иска по чл.108 ЗС, поради което и на основание чл.299 ГПК са обвързани със сила на присъдено нещо, че П. И. Д. е собственик на процесния недвижим имот. Ето защо и доказана се явява първата предпоставка на предявения иск.

По делото е представен договор за наем на недвижим имот от 16.06.2010 г., сключен между Е. Н. Ц. и В. Н. К. в качеството им на наемодатели и „Б.“ ООД в качеството му на наемател с предмет предоставяне за временно възмездно ползване на Автомивка и кафе, със застроена площ от 126.30 кв.м., изградени в УПИ- I-11.12 в кв.162 по плана на гр. София, „Зона Б-4“, с административен адрес ул. „***** *****“. Договорът е сключен със срок на действие от 2 години и при наемна цена от 2000 лв., която се разпределя между собствениците съобразно правата им съсобствения имот, а именно: за П. Д. – 826 лв., за Е. Ц. – 582 лв. и за В. К. – 592 лв. месечно. В договора е предвидено наемателят да открие служебна банкова сметка за сумите, дължими на П. И. Д., в която да превежда съответните суми по договора. Между страните не е спорно, а това се установява и от разпита на свидетелите Е. Д. и И. Н., че наемателят „Б.“ ООД е ползвал процесния имот през исковия период по сключения договор за наем.

Процесният договор за наем не е сключен с ищеца П. Д. и не подписан от него, респ. същият не е страна по възникналото облигационно правоотношение. Без значение е фактът, че в договора е предвидено наемателят да му открие служебна банкова сметка, в която да му превежда част от наемната цена – това обстоятелство само по себе не създава договорни правоотношения между лицата. Начинът на определяне на дължимия наем очевидно произтича от твърдението на ответниците, че имотът е съсобствен при съответно посочените квоти, респ. че Е. Н. Ц. и В. Н. К. като титуляри на повече от 50% от правото на собственост са имали правомощието по силата на чл.32,ал.2 ЗС да извършват действия по управление на общата вещ, вкл. сключвайки договор за наем. От представената кореспонденция между ищеца и „Б.“ ООД е видно, че П. Д. се е противопоставил на сключения договор за наем с твърдението, че процесната автомивка е негова индивидуална собственост, респ. отказал е да предостави банкова сметка за изплащане на наем.

По изложените съображения и Е. Н. Ц. и В. Н. К. са лишили ищеца от възможността да ползва собствения си недвижим имот чрез отдаването на същия под наем на трето лице, който е държал имота за тях. Именно ответниците са пасивно материално – правно легитимирани да отговарят по предявения иск, доколкото ползването на имота от несобственика може да се осъществява по различен начин, вкл. чрез отдаването му под наем.

Настоящият съдебен състав намира за неправилен извода за първоинстанционния съд, че по предявения иск с правно основание чл.59,ал.1 ЗЗД, следва да присъдят реално получените от ответниците суми по сключения от тях договор за наем. Отдаването на имота под наем от ответниците не е от значение по иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД, освен ако именно с тези си действия те препятстват собственика да ползва вещта – какъвто именно е настоящия случай. Ползването от несобственика може да се осъществява по различен начин, а обстоятелството дали той получава и добиви от вещта, включително и наем, е без значение по така предявения иск, защото не в това се състои търсеното по това дело обезщетение /в този смисъл решение № 204/05.09.2013г. по т. д. № 1158/2010г. на ВКС,

решение № 42/20.07.2009 г. по т. д. № 587/2008 г. на ВКС; решение № 509/27.05.2009 г. по гр. дело № 142/2009 г. на ВКС; решение № 131/27.10.2009 г. по гр. дело № 268/2009 г. на ВКС; решение № 1025/23.12.2009 г. по гр. дело № 3841/2008 г. на ВКС/. То не е по чл. 93 ЗС, за връщане на добивите, включително и на гражданските плодове, получени вместо собственика, както подробно бе разяснено по-горе. Получаването на наем не ограничава собственика във възможност да търси само него по чл. 93 ЗЗД, нито изключва възможността да бъде обезщетен по чл. 59, ал. 1 ЗЗД. Обстоятелството, че ответникът получава гражданските добиви по договор с трето лице, не значи, че до този обем е неговото обогатяване от неоснователното ползване на вещта, нито, че това е размерът на обедняването за собственика. При предявен иск за присъждане на обезщетение за лишаване от ползване на собствен имот съдът не следва да осъразмерява размера на присъденото обезщетение с размера на получения наем от ответника - неоснователното обедняване на собственика за сметка на неоснователното обогатяване на ползващия се от неговата вещ, се определя от средномесечния пазарен наем, който би получавал за спорния период, както е изяснено в ТР-82-74-ОСГК ВС РБ /в този смисъл и Решение № 509 от 25.06.2009 г. на ВКС по гр. д. № 142/2009 г., IV г. о., ГК/.

Ето защо и в случая размерът на дължимото обезщетение следва да се определи на база на приетата и неоспорена пред първоинстанционния съд съдебно – техническа експертиза, съгласно която пазарния наем за процесната автомивка /без кафето, което е изградено в същия имот и което е било отдавано заедно под наем на „Б.“ ООД/ за исковия период 15.12.2014 г. – 01.11.2015 г. е в размер от 12550 лв.

Доколкото обаче претенцията е за пропуснати ползи, то за основателността на иска следва да се установи дали при конкретните пазарни условия в периода на забавата е съществувала реална възможност за отдаване на обекта под наем. В ТР № 3/2012 г. по тълк. дело № 3/2012 г. на ОСГТК на ВКС е изяснено, че пропуснатата полза се дефинира като неосъществено увеличаване на имуществото на кредитора. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, тя винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването. Поради това и при липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, пропуснатата полза не се предполага, а следва да бъде доказана в процеса. В цитираното ТР е изяснено, когато се претендира пропуснат доход от наем (имуществена вреда във вид на пропусната полза), следва да се установи установени между ищеца и трети лица правоотношения във връзка с този обект по повод ползването или реална възможност при конкретните пазарни условия в периода на забавата за отдаване на обекта под наем. Вярно е, че тълкувателното решение е постановено във връзка с обезщетение за пропусната полза поради неизпълнение на договорно задължение за изграждане на обект в уговорения от страните срок, но принципните постановки, свързани с характера на вредата и начина на установяването ѝ, са приложими във всички случаи на имуществено увреждане. /в този смисъл и решение № 347/06.03.2018 г. по гр.д. №34/2017 г. на IV Г.О на ВКС/. Това принципно разбиране за начина на доказване на пропуснатата полза намира своето продължение и в постановеното ТР № 3/2021 г. по тълк. дело № 3/2021 г. на ОСГТК на ВКС, в което е прието че причинените от деликт пропуснати ползи трябва да бъдат доказани със сигурност, както трябва да бъдат доказани със сигурност пропуснатите ползи, причинени от неизпълнение на договорно задължение. Договорната и деликтна отговорност са видове гражданска отговорност. В закона не е предвидена обща правна

уредба на гражданската отговорност. Понятието „пропусната полза” е с едно и също съдържание както при договорната, така и при деликтната отговорност. При всяка от тях пропуснатата полза, като вид имуществена вреда, е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Както при договорната, така и при деликтната отговорност в закона няма презумпция, по силата на която пропуснатата полза да се предполага за настъпила. Поради това доказването на пропуснатата полза в двата случая следва да е еднакво.

Съдът намира, че по делото безспорно се доказва реалната възможност за отдаване на обекта под наем, като това произтича от обстоятелството, че автомивката, макар и заедно с изграденото в парцела кафе, е била отдавана под наем от ответниците през целия исков период /а и преди него/. Същата е била отдавана под наем също така преди и след процесния период.

При установен размер от 12550 лв. на средния пазарен наем за исковия период, всеки от първоначалните ответници, доколкото същите са осъществявали съвместно фактическа власт върху имота чрез отдаването му под наем, дължи по 1/2, или по 6275 лв.

По отношение поддържаното от ответниците твърдение за заплащан през исковия период наем на ищеца от наемателя „Б.“ ООД в полза на ищеца, съдът намира следното: в представения договор за наем от 16.06.2010 г. е предвидено наемателят да открие служебна банкова сметка за сумите, дължими на П. И. Д., в която да превежда съответните суми по договора, предвидени за ищеца. По делото обаче не са представени никакви доказателства за открита такава банкова сметка или превеждани суми в полза на ищеца. От нотариална покана от 09.07.2010 г. /л.30 от делото/, изпратена от „Б.“ ООД до П. И. Д. е видно, че управителят на дружеството е заявил, че заплаща наема посредством пощенски записи предвид липсата на предоставена банкова сметка. Депозирани са и служебна бележка от „Б.“ ООД /л.65 от делото/, от която е видно, че за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. е заплатен наем от 7104 лв., като е платен авансов данък в размер от общо 2371,32 лв., от които 1103,4 лв. за П. Д.. Депозираната служебна бележка представлява частен свидетелстващ документ, който не се ползва с материална доказателствена сила по отношение отразените в него обстоятелства. В самия документ липсва и удостоверяване на плащане на наем на П. Д., като изплащане на авансов данък по ал. 4 на чл. 44 от ЗДДФЛ само по себе си не удостоверява получаването на наема от наемодателя. Дори наемите да си били изпратени на ищеца посредством пощенски записи, което счетоводно се отразява като плащане и води до плащане на авансов данък, това само по себе си при липса на доказателства за получаване на същите не означава получаване на сумата от правоимащия. Ето защо и съдът намира за недоказано твърдението, че ищецът е получавал суми по договора за наем на процесния имот през исковия период.

По изложените съображения и предявеният иск по чл.59,ал.1 ЗЗД се явява основателен за пълния предявен размер от 12550 лв., или по 6275 лв. от всеки от първоначалните ответници.

Поради изложеното, обжалваното решение следва да бъде отменено в частта, в която искът спрямо В. Н. К. е отхвърлен за горницата над присъдения размер от 976,81 лв. до пълния размер от 6275 лв., като искът бъде уважен и в тази част, т.е. да се присъди сумата от още 5298,19 лв.

Решението следва да бъде отменено и в частта, в която искът спрямо Е. Н. Ц. е отхвърлен за горницата над присъдения размер от 983,38 лв., до пълния размер от 6275

лв., като искът бъде уважен и в тази част, т.е. да се присъди сумата от още 5291,62 лв., т.е. по 2645,81 лв. спрямо всеки от конституираните на мястото на Е. Н. Ц. въззиваеми - Д. И. Ц. и М. И. Ц..

По разноските:

В резултат от изводите, до които въззивният съд достигна, решението на първоинстанционния съд следва да се ревизира и в частта за разноските. С оглед пълното уважаване на предявения иск, решението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено в частта, в която ищецът е осъден да заплати на ответниците разноски в размер от 924 лв.

На въззивника следва да се присъдят разноски за производството пред първоинстанционния съд в размер от още 948,75 лв. от ответника В. К. за държавна такса /само по отношение разгледаната част от иска, а не с оглед първоначално предявения размер/, адвокатско възнаграждение и депозит за вещо лице, както и разноски в размер от още 1040,8 лв. спрямо наследниците на другия ответник Е. Ц., т.е. по 520,4 лв. от Д. И. Ц. и М. И. Ц..

На въззивника следва да се присъдят разноски за въззивното производство в размер от общо 712 лв. за въззивното производство /за д.т. и адвокатско възнаграждение/, от които 356 лв. по отношение на въззиваемия В. К. и 356 лв. за наследниците на Е. Ц., т.е. по 178 лв. от Д. И. Ц. и М. И. Ц.

Мотивиран от изложеното, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 20076884 от 24.03.2021 г., постановено по гр.д. № 72630/2019 г на СРС, ГО, 120 състав, в частта, в която е отхвърлен предявеният от П. И. Д., ЕГН ***** срещу В. Н. К., ЕГН *****, иск с правно основание чл.59,ал.1 ЗЗД, за горницата над 976,81 лв. до пълния размер от 6275 лв., както и в частта, в която е отхвърлен предявеният от П. И. Д., ЕГН ***** срещу Е. Н. Ц., ЕГН *****, иск с правно основание чл.59,ал.1 ЗЗД за горницата над 983,38 лв. до пълния размер от 6275 лв., както и в частта, в която П. И. Д., ЕГН *****, е осъден да заплати на В. Н. К., ЕГН *****, разноски в размер от 255 лв. и на Е. Н. Ц., ЕГН *****, разноски в размер от 924 лв. и вместо него постановява:

ОСЪЖДА В. Н. К., ЕГН *****, да заплати на П. И. Д., ЕГН *****, сумата от още 5298,19 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****“, а именно: автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV-10, бул.”Инж.И. И.”, заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4”, който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул.”Инж.И. И.”, ул.”***** Симеон”, М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул.”Инж.И. И., ул. „***** Симеон”, УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от

15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., ведно със законната лихва върху претендираната сума, считано от датата на предявяване на иска - 12.12.2019 г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА Д. И. Ц., ЕГН *****, да заплати на П. И. Д., ЕГН *****, сумата от още 2645,81 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****“, а именно: автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV-10, бул.”Инж.И. И.”, заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4”, който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул.”Инж.И. И.”, ул.”***** Симеон”, М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул.”Инж.И. И., ул. „***** Симеон”, УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от 15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., ведно със законната лихва върху претендираната сума, считано от датата на предявяване на иска - 12.12.2019 г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА М. И. Ц., ЕГН *****, да заплати на П. И. Д., ЕГН *****, сумата от още 2645,81 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от лишаването на ищеца от ползването му на собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, р-н Възраждане, ул. „*****“, а именно: автомивка, представляваща масивна едноетажна сграда със застроена площ по легитимиращи документи 85.53 кв.метра, а съгласно скица - 92 кв.метра, състояща се от автомивка, стая за персонала и тоалетна за клиенти, при граници: вътрешен двор, склад, вътрешен двор, УПИ XXIV-10, бул.”Инж.И. И.”, заедно с 41.30% идеални части от дворното място, цялото с площ 229 кв.метра, съставляващо им.пл.№ 11, кв. 162, по плана на гр.София, местност „Центъра-Зона Б-4”, който е включен в УПИ 1-11,12 при граници на поземления имот №11: бул.”Инж.И. И.”, ул.”***** Симеон”, М.П. и Е.Н., а граници на УПИ 1- 11.12: бул.”Инж.И. И., ул. „***** Симеон”, УПИ II -13, УПИ XXIV- 10, за периода от 15.12.2014 г. до 06.10.2015 г., ведно със законната лихва върху претендираната сума, считано от датата на предявяване на иска - 12.12.2019 г. до окончателното ѝ изплащане.

В останалата част първоинстанционното решение като необжалвано е влязло в сила.

ОСЪЖДА В. Н. К., ЕГН *****, да заплати на основание чл.78,ал.3 ГПК на П. И. Д., ЕГН *****, допълнително разноски за първоинстанционното производство в размер от 948,75 лв., както и разноски за въззивното производство в размер от 356 лв.

ОСЪЖДА Д. И. Ц., ЕГН *****, да заплати на основание чл.78,ал.3 ГПК на П. И. Д., ЕГН *****, допълнително разноски за първоинстанционното производство в размер от 520,4 лв., както и разноски за въззивното производство в размер от 178 лв.

ОСЪЖДА М. И. Ц., ЕГН *****, да заплати на основание чл.78,ал.3 ГПК на П. И. Д., ЕГН *****, допълнително разноски за първоинстанционното производство в размер от 520,4 лв., както и разноски за въззивното производство в размер от 178 лв.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____