

РЕШЕНИЕ

№ 1255

гр. София, 31.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-21 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Свилен Станчев

при участието на секретаря Снежана Ат. Апостолова
като разгледа докладваното от Свилен Станчев Гражданско дело № 20211100108936 по описа за 2021 година

Делото е образувано след отмяна по реда на чл. 240 ал. 1 от ГПК на неприсъствено решение № 261810 от 15.12.2020 г. по гр. дело № 6400/2019 г. на СГС. Предмет на делото са предявени от „Н.Б.ф.“ АД срещу „К.б.к.“ ООД гр. София искове с правно основание чл. 59 и чл. 86 от ЗЗД, за заплащане на обезщетение в размер на 121 670 лева за лишаване от ползване на част от собствения на ищеца недвижим имот в кв. „Бояна“ м-ст „Киноцентъра“, административен адрес: гр. София кв. „Бояна“ район „Витоша“ ул. **** с площ 2656 кв. м, както и лихва за забава в размер на 37 043,39 лева за периода от 14.05.2016 г. до 15.04.2019 г., както и законната лихва върху главницата от датата на предявяването на исковите до окончателното изплащане. С молба, подадена в съдебно заседание на 14.02.2022 г., ищецът е увеличил предявения иск по чл. 59 от ЗЗД на 141 978,81 лева и предявения иск по чл. 86 от ЗЗД на 42 082,82 лева.

Ищецът „Н.Б.ф.“ АД твърди, че е собственик на недвижим имот в кв. „Бояна“ м. „Киноцентъра“, с площ общо 302,851 дка, находящ се в гр. София кв. Бояна 1606, район „Витоша“ ул. ****. За имота бил издаден акт за държавна собственост № 03342 от 18.02.2003 г., вписан в Службата по вписванията. Ответникът „К.б.к.“ бил собственик на съседен имот с идентификатор 68134.1945.1094. В исковата молба се твърди, че ответникът завзел и ползвал част от собствения на ищеца имот без правно основание за периода от 1009 г. до 18.03.2016 г. С решение по гр. дело № 13555/2013 г. на СГС било признато правото на собственост на ищеца върху завзетата от ответника част от имота и ответникът бил осъден да заплати обезщетение за лишаването на ищеца от ползването на имота за периода от 10.10.2009 г. до 10.10.2013 г. Ищецът твърди, че ответникът продължил да ползва завзетата от

него част от имота до 18.03.2016 г., когато било премахнато незаконното сторителство и възстановено владението на ищеца върху тази част от имота.

На основание изложените обстоятелства, в исковата молба се прави искане до съда да осъди ответника „К.б.к.“ ООД да заплати на „Н.Б.ф.“ АД:

- сумата от 141 978,81 лева (след увеличение на иска) – обезщетение на основание чл. 73 ал. 1 от ЗС за лишаване на ищеца от ползване на имота за периода от 18.04.2014 г. до 18.03.2016 г.;

- сумата от 42 082,82 лева лихва за забава върху главната претенция за периода от 14.05.2016 г. до 15.04.2019 г.

Ответникът „К.б.к.“ ООД чрез процесуалния си представител оспорва иск със следните възражения:

- възражение за несъответствие на описанието в исковата молба на частта от имота, за която се твърди, че е завзета от ответника, и описанието в последваща молба от 20.10.2021 г.;

- възражение за недоказаност на пропуснати от ищеца ползи от имота за периода на владението му от ответника;

- възражение срещу размера на претендираното обезщетение;

- възражение срещу иска по чл. 86 от ЗЗД, поради неотправяне на покана по чл. 84 ал. 2 от ЗЗД.

Съдът като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

С решение № 2062 от 30.03.2018 г. по гр.дело № 13355/2013 г., влязло в сила на 16.12.2019 г., Софийски градски съд признал за установено по отношение на ответника „К.б.к.“ ООД, че ищецът „Н.Б.ф.“ АД е собственик на недвижим имот, представляващ част от имот II – Технологична територия на Национален Киноцентър по Генплан, описан по АДС №03342/18.02.2003 г., находяща се в югоизточния ъгъл откъм ул. Невена Коканова, която част е в размер от 3656 кв.м. и е заключена между т.3, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 12, 11, 13, 14, 15, 19, 17, 16, 2 от приложената към настоящото решение комбинирана схема, изготвена от М. АД. В представената по делото искова молба от ответника „К.б.к.“ ООД, с която са предявени иски по чл. 75 и чл. 76 от ЗС срещу ищеца „Н.Б.ф.“ АД, по която е било образувано гр. дело № 24333/2016 г. на СРС, се съдържа признание на ответника по настоящото дело „К.б.к.“ ООД, че той е владеел имота до 12.03.2016 г. (гр.дело № 6400/2019 г. л. 326-336). От диспозитива на решение № 2062 от 30.03.2018 г. по гр.дело № 13355/2013 г. и приложената скица, изготвена от „М.“ АД, неразделна част от решението (гр. дело № 6400/2019 г. л. 243) се установяват точните граници на имота, владян от ответника, които съвпадат с границите на имота, който ответникът е владеел, съгласно описанието в исковата молба по гр. дело № 24333/2016 г. на СРС (стр. 5, гр.дело № 6400/2019 г. л. 329). Посоченото от ответника разминаване между границите на имота, посочени в исковата молба, и границите в молба вх. № 22606 от 20.10.2021 г. не е съществено и не води до съмнение в индивидуализацията и границите на имота, а касае погрешно описание (в частта 3,1,3, правилното е 2, 1, 3) или неправилно

поредност в описанието на координатните точки по скицата-приложение към решението (правилната поредност след точка 10 е точки 18, 12, 11, 13, 14, 15, 19, 17, 16, 2).

Владението и ползването на имота от ответника за процесния период е довело до неговото обогатяване. Лишаването на ищеца като собственик от ползването на имота, който е владеел ответникът, е довел до обедняването на ищеца. Това поражда задължението на ответника да обезщети ищеца на основание чл. 59 от ЗЗД за ползите, от които е бил лишен. Размерът на това обезщетение се определя според наемната цена върху владяната от ответника част от имота за претендиращия период.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза, която е определила средномесечния пазарен наем на имота по години (таблица стр. 5) на база на приета месечна наемна цена към м. януари 2022 г. 7400 лева и индекса на средногодишната инфлация по години. Според заключението на вещото лице, наемната цена на имота за периода 18.04.2014 г. – 18.03.2016 г. е 141 978,81 лева. Заключението е оспорено от представителя на ответника с довод за несъответствието му със Стандартите за оценка, приети от Камарата на независимите оценители (стандарт с такова заглавие няма, коректното заглавие е Български стандарти за оценяване от 2018 г.). Възражението е неоснователно. Цитираните стандарти са приложими към оценка на обектите, изброени в чл. 6 от Закона за независимите оценители - недвижими имоти, недвижими културни ценности, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, финансови активи и финансови институции, други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности, земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии. Предметът на заключението по делото е определяне на наемната цена на недвижим имот за определен период от време. Определянето на наемната цена на недвижим имот не е предмет на регулация в Българските стандарти за оценяване. Неоснователно е възражението за несъвпадане на описанието на имота – предмет на оценяване, с приложината към молбата скица на „М.“ АД. Както съдът отбелязва по-горе, разминаването между границите на имота, посочени в исковата молба (и в цитираната скица, която е част от решение № 2062 от 30.03.2018 г. по гр.дело № 13355/2013 г. на СГС), и границите в молба вх. № 22606 от 20.10.2021 г. не е съществено и не води до съмнение в индивидуализацията и границите на имота, а касае погрешно описание. То не води до съмнение в предмета на експертизата, нито до разлика в оценката на имота. Неоснователно е и възражението срещу обосноваването на заключението, предвид неприемането по делото на документите, ползвани от вещото лице. Цитираните от представителя на ответника документи са ползвани от вещото лице като информационен източник за определяне на оценката с използване на метода на пазарния аналог и метода на сравнителната стойност и приобщаването им като доказателства по делото не е необходимо.

Поради изложеното, съдът приема за обективно дадена оценката на

вещото лице за наемната цена на описания имот за периода 18.04.2014 г. – 18.03.2016 г. е 141 978,81 лева. В този размер е дължимото от ответника на ищеца обезщетение за неоснователно обогатяване за същия период. Искът с правно основание чл. 59 от ЗЗД е основателен в размера, в който е предявен с увеличението от 10.02.2022 г.

Искът с правно основание чл. 86 от ЗЗД е неоснователен. Претенцията е за обезщетение за забава на обезщетението за неоснователно обогатяване за периода 14.05.2016 г. до 15.04.2019 г. Съгласно чл. 84 ал. 1 от ЗЗД, когато задължението е без срок, длъжникът се смята в забава след като бъде поканен от кредитора. По делото не са представени доказателства за отправена от ищеца до ответника покана за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване по чл. 59 от ЗЗД. Поради това, ответникът не следва да се счита изпаднал в забава преди предявяването на исковата молба на 14.05.2019 г. и не дължи обезщетение за забава по чл. 86 от ЗЗД. Искът с правно основание чл. 86 от ЗЗД за сумата от 42 082,82 лева следва да се отхвърли.

Ответникът дължи на ищеца разноси в размер на 13 059,12 лева, според уважената част от исковете. Ищецът дължи на ответника разноси в размер на 3006,57 лева според отхвърлената част от исковете.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

Осъжда „К.б.к.“ ЕООД гр. София, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София район Витоша ул. „****“, да заплати на „Н.Б.ф.“ АД гр. София, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София кв. „Бояна“ район Витоша ул. **** сумата от 141 978,81 лева (сто четиридесет и една хиляди деветстотин седемдесет и осем лева и осемдесет и една стотинки) обезщетение за лишаване от ползването на собствения на ищеца недвижим имот, представляващ част от имот II – Технологична територия на Национален киноцентър по Генплан, описан по АДС № 003342/18.02.2003 г. на Областна управа на област София, с административен адрес: гр. София кв. „****“, район Витоша, ул. ****, която част е с площ от 3656 кв. м, ситуирана в югоизточния ъгъл на имота, за периода от 18.04.2014 г. до 18.03.2016 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба 14.05.2019 г. до окончателното изплащане.

Отхвърля предявения от „Н.Б.ф.“ АД гр. София срещу „К.б.к.“ ЕООД гр. София иск с правно основание чл. 86 от ЗЗД за заплащане на сумата от 42 082,82 лева законна лихва върху главната претенция за обезщетение за периода от 14.05.2016 г. до 15.04.2019 г. като неоснователен.

Осъжда „К.б.к.“ ЕООД гр. София да заплати на „Н.Б.ф.“ АД гр. София разноси в размер на 13 059,12 лева, според уважената част от исковете.

Осъжда „Н.Б.ф.“ АД гр. София да заплати на „К.б.к.“ ЕООД гр. София разноси в размер на 3006,57 лева според отхвърлената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в

двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____