

РЕШЕНИЕ

№ 784

гр. В. 08.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – В. 19 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Кристиана Кръстева

при участието на секретаря Теодора К. Кирякова
като разгледа докладваното от Кристиана Кръстева Гражданско дело № 20223110115432 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е образувано по предявени от **Д. И. М., ЕГН *******, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.5, ет.7, ап.... и **З. И. М., ЕГН *******, с адрес гр. В. ул. „К.Р.“ №..., ет.6, ап.14 **срещу Т. П. М., ЕГН *******, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.4, ет.2, ап.1 искове с правно основание чл. 31, ал.2 ЗС, както следва:

1./ за осъждане ответникът да заплати на ищеца **Д. И. М.**, сумата от **2156лева**, представляваща обезщетение за едноличното ползване от ответника на съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. „З.“ № 2а, съобразно квотата му в съсобствеността - 7/24ид.ч. в периода 22.11.2017г.- 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда - 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума;

2./ за осъждане ответникът да заплати на ищеца **З. И. М.**, сумата от **1540лева**, представляваща обезщетение за едноличното ползване от ответника на съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. „З.“ № 2а, съобразно квотата му в съсобствеността - 5/24ид.ч. в периода 22.11.2017г.- 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда- 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума.

В условията на евентуалност се предявява иск с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС:

1./ за осъждане ответникът да заплати на ищеца **Д. И. М.**, сумата от **1540лева**, представляваща припадаща се част от получения от него доход от съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. З. № 2а, съобразно квотата му в съсобствеността - 7/24ид.ч. в периода 22.11.2017г.- 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда - 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума;

2./ за осъждане ответникът да заплати на ищеца **З. И. М.**, сумата о т **1540лева**, представляваща припадаща се част от получения от него доход от съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. З. № 2а, съобразно квотата му в

съсобствеността - 7/24 ид.ч. в периода 22.11.2017г.— 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда- 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума.

Исковата претенция се основава на следните фактически твърдения: Страните са съсобственици на гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. 3. № 2а, с площ от 21кв.м/ а по скица 30кв.м./ По силата на НА № том VI, дело № 1427/1955г. бащата им - И. М., придобил собствеността върху 433 кв.м лозе в гр. С., м-ст Чаир. През 1972г. му бил издаден билет за строеж № 44/21.02.1971г., с който било разрешено да построи в парцел № в гр. В. ул. „Б.П.“ 2а гараж с площ 21кв.м. С решение от 15.04.1983г. по гр. дело 31/1983г. на ВРС била извършена делба, като в дял на И. М. било поставено дворно място с площ 433кв.м, представляващо имот пл. № по плана на 17 подрайон на гр. Варна. Твърди се, че към тази дата гаража е бил построен, което е станало по време на брака на баща им с майка им — Ж. М., сключен през 1970г. През 2001г. с НА № ..., том I, рег. № 2377, дело № 90/2021г., баща им прехвърлил 1/3 ид. част от гаража срещу задължение за издръжка и гледане на сина си от първия му брак — С. М. по време на брака му с ответницата. След смъртта си И. М., починал на 30.08.2005г. оставил за свои наследници съпруга — Ж. М. и деца - Д. М., З. М. и С. М.. Твърди се, че по този начин притежаваните от него 2/3 ид.части от гаража били съсобствени, както следва: 5/8ид. части за съпругата Ж. М. и по 1/8 ид. част за всяко от децата. Останалата 1/3 ид. част била собствена на С. и Т. М. в СИО по силата на прехвърлителната сделка. След смъртта на Ж. М., починала на 04.11.2021г., ишците придобили по 7/24 ид.части всеки от тях, от които 2/24 по наследство от баща им и по 5/24 по наследство от майка им. Сочат, че след смъртта на баща им, брат им — С. М., заедно със съпругата си - ответницата Т. М. установили еднолично фактическа власт върху имота, предмет на сделките, обективирани в НА 92/1986г. и НА 84/2001г., вкл. и върху постройките в него, като не ги допусkali в имота, заключен и ограден. Сочи се, че през 2005г. ишцата изпратила нот. покана рег. № 16539, том I, акт № 172/17.11.2005г. връчена лично на С. М. и Т. М. на 28.11.2005г., с която бил поискан достъп до съсобствените имоти, вкл. и до гаража и за заплащане на обезщетение. С нот. покана рег. № 17408, том I, акт 180/05.12.2005г. било отговорено, че в имота има наематели. По повод на получената информация било образувано гр. дело № 6626/2006г. по описа на ВРС, 20 с-в за заплащане на полагащата се част от получавания наем от жилищната сграда. В хода на производството били представени договори за наем и анекс от 01.04.2007г., с който имотът се предоставял срещу поддръжката му. Достъп до имота не бил осигурен и до момента, като в него се намирало лицето К.М., допусната от С. М. и съпругата му. През 2011г. С. М. и Т. М. завели и гр. д. №10811/2015г. по описа на ВРС, 11 с-в за делба на съсобствените имоти. С отговора на ИМ ишцата и майка й — Ж. М. отправили претенция по реда на чл. 344 ал. 2 ГПК, уточнена с молба с вх. № 44676/25.08.2016г. Твърди се, че отговорът е получен от адв. Г. Я. на 19.08.2016г., а уточнителната молба на 19.09.2016г. Сочи се, че най- късно на 14.10.2016г., датата на о.с.з на която е докладвана молба с вх. № 44676/25.08.2016г., С. М. и Т. М. са били уведомени за искането на Ж. М. за заплащане на обезщетението за едноличното ползване на гаража. Сочи се, че искането от страна на ишцата е отправено още с нот. покана от 2005г., потвърдена с молба с вх. № 44676/25.08.2016г, депозирана по гр.д. №10811/2015г. по описа на ВРС, 11 с-в. Впоследствие делото било прекратено. Твърди се, че след смъртта на С. М., същият е оставил за свои наследници - съпруга Т. М. и деца - И. и Вергиния М. при равни квоти по отношение на наследствената му 1/12 ид.части от гаража. Сочи се, че след смъртта му достъпът до имота продължава да се ограничава от Т. М.. Искането е за уважаване на исковите претенции и за присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответницата оспорва иска като неоснователен. Сочи, че квотите на заявената съсобственост е различна, както и че имотът не е придобит в СИО от С. М.. Твърди, че до смъртта си през 2005г. И. М. отдава под наем целия поземлен имот, ведно с гаража и стопанските постройки, което било факт установен по гр.д. № 6626/2006г. по описа на ВРС. На 01.09.2005г. С. Манасторски сключил договор за наем с К.М. само за една стая, но не и за съществуващия гараж. След смъртта на наследодателя И. М. през 2005г., наследниците предприели действия за възлагане на ПИ на инвеститор. Сочи се, че никой, вкл. и ишците, не предприемал действия по поддръжка на имота, което наложило и скл. на договор с наемател с цел поддържането му. Този договор обаче не вкл. и гаража. Оспорва се твърдението, че С. М. е ползвал еднолично гаража, като достъпът на ишците до имота не бил променян никога и бил свободен.

Съдът след като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото (л.10) е представен нотариален акт № том VI, дело №1427/1955г., от който е видно, че И. С.ов И., наследодател на ишците, е придобил собствеността върху 433 в.метра ид.части от лозе, находящо се в град С., местност „Чаир“.

От Билет за строеж (л.11), издаден на И. С.ов М., се установява, че на същият е разрешено да построи в парцел № в гр. Варна на ул. „Б.П.“ 2а, гараж с площ от 21 кв. метра.

С решение от 15.04.1983г. по гр.дело № 31 по описа на ВРС за 1983г. е извършена делба, съгласно която на И. М. се предоставя в дял дворното място, находящо се в гр. В. ул. „Б.П.“ № 2а, представляващо имот пл. № по плана 17 подрайон на град Варна с пространство от 433кв.м.

От представения по делото (л.18) нотариален акт № ..., том I, рег. № 2377, дело № 90/2001 год. на нотариус Р.К., се установява, че И. М. е прехвърлил $\frac{1}{3}$ ид.част от гараж сплощ 24кв.м на сина си - С. И. М. срещу издръжка и гледане по време на брака му с Т. М..

От представената по делото (л.22) нотариална покана рег. № 16539, том 1, акт. № 172 от 17.11.2005г., връчена лично на С. М. и Т. М. на 28.11.2005г., е видно, че Д. М. поискала или да ѝ бъде предоставен достъп до съсобствените им процесни имоти, **ведно с гаража**, или ответниците да заплащат обезщетение за тях.

С нотариална покана рег. № 17408, том 1, акт.180 от 05.12.2005г. (л.26) С. М. е уведомил Д. М., че не ползва лично процесния имот, а в същия има наематели.

В производството по гр.дело № 10811/2015г. на ВРС, образувано от С. М. и Т. М. за делба на процесните имоти, находящи се в град В. ул. „3.“ 2а, Ж. Зева М. (майка и наследодател на ишците) релевираше искане до С. М. и Т. М. за заплащане на месечно обезщетение за еднолично ползване от тях на съсобствените им имоти, вкл. гаража.

Представен по делото (л.31) е договор за наем от 2005г. между наемодател С. М. и наемател К.М., от който е видно, че недвижим имот в град В. ул. „3.“ 2а – жил. площ е отдаден по наем, като наемната цена е в размер на 40лева. С Анекс 01.04.2007г. към договора от за наем между С. М. и К.М. е уговорено между страните, че наемателят няма да заплаща наемна цена, а вместо това се задължава да поддържа имота за своя сметка.

По делото са ангажирани гласни доказателствени средства в полза и на двете страни. Допуснатият на ишците свидетел - В.Р.Р., излага, че познава ишците от около двадесет години и знае, че същите притежават гараж в гр. В. който се намира на ул. „3.“ 2А, но не могат да го ползват, доколкото същият се ползва от наематели. Свидетелят сочи, че е посещавал процесния гараж заедно с ишцата, като при посещенията е виждал, че вратата се отваря и вътре има хора. Излага още, че гаражът бил заключен отвън с катинар, за който ишците нямали ключ.

Допуснатият на ответника свидетел - К.Б.М. излага, че живее на втори етаж от къщата, която се намира в град Варна на ул. „3.“ 2а. Твърди, че в момента гаража не се ползва, а има отделна част пригодена като кухня, както и перално помещение в задната част, а в предната част се съхранявали вещи на И. М.. В договора, по силата, на който свидетелката обитава имота, било описано, че може да ползва етаж от къщата, като С. М. ѝ разрешил да ползва и пералното помещение. Излага, че влиза в пералното помещение през двора, като на предната страна на гаража имало катинар. В гаража свидетелката М. държала колело и пералня.

По делото е изготвена СТЕ от вещото лице М. Д. А.. В изготвеното заключение вещото лице А. е определило пазарна стойност на наема за гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. „3.“ № 2а, с площ от 21кв.м., в размер на 100 лева месечно. Според вещото лице процесната постройка не може да се ползва за гараж и входът е само от двора, поради което

помещението може да се ползва само като склад. Поради това е определена пазарна стойност на наема за склад, находящ се на адрес гр. В. ул. „З.“ № 2а, с площ от 21кв.м., в размер на 55 лева.

Във връзка с оспорване на заключението по делото е допусната повторна СТЕ. В заключението ѝ, вещото лице Л. А. е определило наемна стойност в размер на 3972,42 лева за 7/12 ид.ч. от процесния гараж и наемна стойност в размер на 2837,44 лева за 5/12 ид.ч. от процесния гараж за периода от 22.11.2017г. до 22.11.2022 г.

Въз основа на гореустановената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявените иски са с правно основание чл. 31, ал. 2 от ЗС. За успешното провеждане на предявения иск за заплащане на обезщетение за лишаване от ползването на съсобствен недвижим имот ищците следва в условията на пълно и главно доказване да установят в процеса, че с ответницата са съсобственици в имота - гараж при твърдените квоти; че ответницата е ползвала в претендирания период еднолично имота, като така е лишила ищците от правото им да ползват съсобствената вещ; че ищцата е отправила покана до нея за заплащане на дължимото обезщетение, размер на обезщетението.

В тежест на ответника е да установи наведените от него положителни правоизключващи и правопогасяващи възражения по исковете, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

Първият правнорелевантен факт не е спорен между страните и е обявяван за безспорен и ненуждаещ се от доказване, на основание чл. 146, ал.1, т.3 и т.4 ГПК, като същият се констатира по несъмнен начин и от ангажираните писмени документи – нотариален акт № том VI, дело №1427/1955г., от който е видно, че И. М. е придобил собствеността върху 433 кв.метра ид.части от лозе, находящо се в град С., местност „Чаир“ и нотариален акт № ..., том I, рег. № 2377, дело № 90/2001 год. на нотариус Р.К., от който се установява, че И. М. е прехвърлил 1/3 ид.част от гаража на сина си от първи брак - С. И. М. срещу задължение за издръжка и гледане по време на брака му с Т. М..

Вторият правнорелевантен факт се оспорва от ответната страна, която поддържа, че не е възпрепятствала ищеца да упражни правомощието си да ползва общата вещ съобразно притежаваните от него права. Съгласно тълкувателната практика на ВКС, обективизирана в ТР № 7/2012 г. на ОСГК на ВКС, когато един от съсобствениците упражнява фактическата власт върху цялата вещ по начин, че препятства достъпа на друг съсобственик и се ползва /или при необходимост може да се ползва/ от нейните полезни свойства, съобразно предназначението ѝ за задоволяване на свои нужди или потребности – той ползва лично по смисъла на чл.31 ал.2 от ЗС общата вещ. За личното ползване е ирелевантно по какъв начин ползващият съсобственик си служи с вещта – чрез непосредствени свои действия, чрез действия, осъществени от член на неговото семейство или чрез трето лице, на което безвъзмездно той я е предоставил. В настоящия случай, съдът приема, че ответницата си е служила с вещта чрез трето лице, на което безвъзмездно е предоставена, доколкото с Анекс към представения по делото договор за наем от 2005г. между С. М., съпруг на ответницата, и К.М. е уговорено между страните по договора, че наемателят няма да заплаща наемна цена, а вместо това се задължава да поддържа имота за своя сметка. Така на първоначалния договор за наем е придаден характер на заем за послужване по чл. 243 ЗЗД, който по своята същност е безвъзмезден. Поддържането на имота от страна на заемателя не може да бъде прието за насрещната престация, която да придаде възмезден характер на съглашението между страните, тъй като в чл.244, ал.1 ЗЗД е уредено, че заемателят е длъжен да се грижи за вещта като добър стопанин, като предпочита нейното запазване пред запазването на своите вещи, като заемателят понася обикновените разноски за поддържането, запазването и използването на вещта, по арг. на чл.245, изр.1 ЗЗД. От показанията на св. М. се установява, че същата продължава да ползва заетия ѝ имот и към настоящия момент.

Доводите на ответника, че ползването на процесния гараж от страна на ищите не е възпрепятствано от ответната страна остават недоказани, доколкото не са ангажирани никакви доказателства, за това че е осигурил на ищеца ползването на общата вещ съобразно притежаваната от него квота в съсобствеността, от друга страна, са и опровергани от ищеца посредством ангажираните нотариални покани, приложени на л.22 и л.26 от делото, от които е видно, че Д. М. е поискала или да ѝ бъде предоставен достъп до съсобствените процесни имоти, ведно с гаража, или ответниците да заплащат обезщетение за тях, а С. М., съпруг на ответницата, е уведомил Д. М., че не ползва лично процесния имот, а в същия има наематели. Нотариалната покана с рег. № 16539, том 1, акт. № 172 от 17.11.2005г., е връчена лично на С. М. и Т. М. на 28.11.2005 г.

По отношение на ищеца З. И. М. – в производството по гр.дело № 10811/2015 г. на ВРС, образувано от С. М. и Т. М. за делба на процесните имоти, находящи се в град В. ул. „З.“ 2а, Ж. Зева М. (майка и наследодател на ищите) с отговора на исковата молба е релевирала искане по чл.344, ал.2 ГПК срещу С. М. и Т. М. за заплащане на месечно обезщетение за еднолично ползване от тях на съсобствените им имоти, вкл. гаража. Отговорът на исковата молба е получен от упълномощен представител на ищите по гр.дело № 10811/2015г. на ВРС на 19.08.2016 г.

По естеството си писменото поискване представлява едностранно волеизявление, от което следва да е видно, че лишеният от ползване иска да му се заплаща обезщетение. Веднъж отправено, писменото искане се разпространява неограничено във времето докато съществува съсобствеността или се прекрати ползването от съсобственика. Поради това не е нужно за всеки период от време, докато трае ползването на съсобствената вещ само от единия или няколко съсобственици, да се отправя писмена покана. Без значение е дали поканата е нарочна. Същата може да се съдържа и в друг акт – най - често в искова молба за същото обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС за друг период, като в този смисъл е и каузалната практика на ВКС, обективизирана в множество решения /напр. решение № 696/26.09.2009г. по гр. д. № 1685/2008 г. на ВКС; решение № 466/21.05.2010 г. по гр. д. № 4249/2008 г. на ВКС; решение № 351/13.07.2010г. по гр. д. № 573/2009г. на ВКС и др./. Поради изложеното, съдът намира, че направеното от наследодателя на ищите Ж. Зева М. с отговора на исковата молба искане по чл.344, ал.2 ГПК срещу С. М. и Т. М. за заплащане на месечно обезщетение за еднолично ползване от тях на съсобствените им имоти, вкл. гаража, по своята правна същност е писмена покана по смисъла на цитирания законов текст за последващите периоди.

Съсобствеността е правно съС.ие, при което едновременно съществуване на няколко взаимно свързани права на собственост на различни лица върху една и съща вещ, поражда специфични вътрешни отношения между съсобствениците по повод използването на общата вещ. Забраната да не се пречи на другите съсобственици е израз на общото правило за добросъвестно упражняване на притежаваното право. Ползващият съсобственик започва да пречи, когато друг съсобственик е отправил искане да си служи с вещта, което е доведено да знанието на първия и той не е отстъпил частта, съответстваща на дела на претендиращия или не му е предоставил възможност да ползва общата вещ заедно с него.

Ето защо, съдът, съобразявайки приобщените нотариални покани и предявената претенция с правно основание чл.344, ал.2 ГПК по гр.дело № 10811/2015г. на ВРС, приема за доказан и третият елемент от фактическия състав на иска по чл. 31, ал. 2 от ЗС.

Крайнният извод на съда е за доказаност на иска по чл. 31, ал. 2 от ЗС по основание.

За установяване размера на предявените граждански притезания по делото са ангажирани две експертни заключения по СТЕ, като съдът кредитира заключението по повторно изготвената СТЕ, като компетентно, последователно, обективно, формирано при непосредствен оглед на гаража, с неговото отваряне. Съдът не кредитира заключението по първоначално изготвената експертиза, доколкото, според вещото лице М. А. процесната

постройка не може да се ползва за гараж, тъй като вратите не могат да бъдат отворени. Този извод на вещото лице А. се опровергава от заключението към повторната СТЕ.

В о.с.з. вещото лице по повторната експертиза поддържа заключението си, от което се констатира, че наемна стойност за 7/12 ид.ч. от процесния гараж е в размер на 3972,42 лева, а наемна стойност за 5/12 ид.ч. от процесния гараж е в размер на 2837,44 лева, за претендиращия период от 22.11.2017г. до 22.11.2022г. Вещото лице е посочило още, че гаражът от вътре е голям, като може да събере голям джип, но не може да се извърши маневрата, или за да бъде извършена трябва да се навлезе в другия парцел, който е частна собственост и във всеки един момент може да бъде заграден. Въпреки това, вещото лице излага, че гаражът може да се използва от малки автомобили или от мотоциклети, т.е. гаражът може да бъде използван по своето предназначение.

Поради изложеното съдът приема, че исковата претенция е доказана по основание и по размер, което не налага произнасяне на съда по отношение на исковете, заявени в условията на евентуалност.

Относно разноските:

При този изход от спора, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза на ищите следва да се присъдят сторените в хода на производството съдебно-деловодни. Ищцата Д. М. претендира разноски в общ размер на 1193,54 лева, а ищеца З. М. претендира разноски в размер на 460 лева. Същите следва да бъдат присъдени, доколкото са представени доказателства за извършването им от ищите.

Водим от изложените мотиви, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОСЪЖДА Т. П. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.4, ет.2, ап.1 да **заплати** на Д. И. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.5, ет.7, ап.... сумата в общ размер от **2156 лева**, представляваща обезщетение за едноличното ползване от ответника на съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. „З.“ № 2а, съобразно квотата му в съсобствеността в периода 22.11.2017г.- 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда - 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума, **на основание чл. 31, ал. 2 от ЗС.**

ОСЪЖДА Т. П. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.4, ет.2, ап.1 да **заплати** на З. И. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ул. „К.Р.“ №..., ет.6, ап.14 сумата в общ размер от **1540 лева**, представляваща обезщетение за едноличното ползване от ответника на съсобствения имот, представляващ гараж, находящ се на адрес гр. В. ул. „З.“ № 2а, съобразно квотата му в съсобствеността в периода 22.11.2017г.- 22.11.2022г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда - 22.11.2022г. до окончателното заплащане на тази сума, **на основание чл. 31, ал. 2 от ЗС.**

ОСЪЖДА Т. П. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.4, ет.2, ап.1 да **заплати** на Д. И. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.5, ет.7, ап.... сумата в общ размер от **1193,54 лева**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски, **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.**

ОСЪЖДА Т. П. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ж.к. „М.“ бл. ..., вх.4, ет.2, ап.1 да **заплати** на З. И. М., ЕГН *****, с адрес гр. В. ул. „К.Р.“ №..., ет.6, ап.14 сумата в общ размер от **460 лева**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски, **на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд – Варна в двуседмичен срок от съобщението.

Съдия при Районен съд – Варна: _____