

# РЕШЕНИЕ

№ 3822

гр. София, 15.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Е СЪСТАВ**, в публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове:       ЙОАНА М. ГЕНЖОВА  
                  Яна Борисова

при участието на секретаря Капка Н. Лозева  
като разгледа докладваното от ЙОАНА М. ГЕНЖОВА Въззивно гражданско дело № 20221100501068 по описа за 2022 година

### **Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.**

С решение №20160821/21.07.2021г., постановено по гр.д. №58761/2020г. по описа на СРС, 124 състав, е осъден И. С. Г. да заплати на Н. С. Г. сумата от 2616,54 лева – обезщетение за лишаване от ползване на съсобствен имот (масивна жилищна сграда с идентификатор 68134.1107.121.2 и гараж с идентификатор 68134.1107.121.1, находящи се в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*) за периода от 14.06.2019г. до 14.11.2020г., ведно със законната лихва върху главницата от 07.11.2020г. до окончателното ѝ изплащане, както и 932 лева – разноски по делото. Отхвърлена е молбата на И. С. Г. за присъждане на разноски по делото.

Постъпила е въззивна жалба от ответника И. С. Г., чрез пълномощника адв. Т. Н., срещу решението в цялост, като се излагат оплаквания, че същото е неправилно, необосновано, постановено при съществени нарушения на материалния и процесуалния закон, и при нарушение на равнопоставеността на страните в процеса. Излагат се доводи, че изготвеното заключение на съдебно-техническата експертиза се базира на произволни суми и, тъй като вещото лице посочило, че липсва аналог за сравнение при изготвянето на

експертизата, е възможно взетите като основа на изчисленията суми да са многократно завишени. Първоинстанционният съд кредитирал показанията на свидетел, който живее на съпругески начала с ищеца Н. Г., поради което същите нямали никаква доказателствена стойност. Поддържа се, че ответникът е оспорил наличието на надлежна покана за заплащане на обезщетение за лишаване от ползването на съсобствената вещ. Представената нотариална покана не съдържала подробно описание на недвижимите имоти и съответно собствеността по дялове. Не се посочвало за кои идеални части ищецът претендира заплащане на наем, съответно какъв е наемът за отделните имоти и съответните идеални части. Била посочена произволна сума без да е посочен начинът на определянето ѝ. Освен това в поканата не бил посочен начин на плащане или банкова сметка, което довело до невъзможност за изпълнение. Поканата била изпратена до ответника в момент, когато имотът се владял и ползвал от М. И. Г.а и към този момент същият бил собственик на 1/6 идеална част, а не на сочените от ищеца 5/6 идеални части. Освен това ответникът не дължал наем за целия период, посочен от ищеца, тъй като от 16.09.2020г. се явявал пазач на имота, поради което не владееел и ползвал имота в качеството на собственик. На назначения пазач на недвижимите имоти се дължало възнаграждение, каквото не бил получил. С оглед изложеното моли обжалваното решение да бъде отменено и да бъде постановено друго, с което предявеният иск да бъде отхвърлен.

В законоустановения срок не е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от насрещната страна Н. С. Г.. С молба от 07.11.2022г. въззиваемата страна оспорва въззивната жалба и моли същата да бъде оставена без уважение, а обжалваното решение да бъде потвърдено.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства и становищата на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, и е процесуално допустима.

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 с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна

материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Постановеното решение е валидно и допустимо.

По отношение на иска по чл. 31, ал. 2 от ЗС ищецът трябва да докаже, че 1) имотът е съсобствен с ответника; 2) че е отправил писмена покана; 3) че ответникът ползва имота или ползва площ по-голяма от съответстващата на правата му в собствеността; 4) ползата, която е пропуснал след поканата.

Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗС - съсобственикът може да си служи с общата вещ съобразно предназначението, което тя е имала при възникването на съсобствеността и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им. Когато един от съсобствениците упражнява фактическата власт върху цялата вещ по начин, че пречатства 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. От значение е само обстоятелството, че с действията си засяга правата на другите съсобственици, като им пречи да ги реализират.

Забраната да не се пречи на другите съсобственици да си служат с вещта съобразно правата им е израз на общото правило за добросъвестно упражняване на притежавани права. Ползващият съсобственик започва да пречи на останалите тогава, когато те са отправили искане до ползващия съсобственик да им предостави възможност да ползват вещта и ползващият не е отстъпил частта от имота, съответстваща на дела на автора на искането или не е предоставил възможност да ползват заедно вещта.

За да се уважи иска по чл. 31, ал. 2 от ЗС по делото следва да се установи че ответникът е ползвал лично съсобствената вещ. Съгласно ТР № 7/02.11.2012 г., постановено по тълкувателно дело № 7 по описа за 2012 г. на ОСГК на ВКС лично ползване по смисъла на чл. 31, ал. 2 от ЗС е всяко поведение на съсобственик, което възпрепятства или ограничава останалите

съсобственици да ползват общата вещ, съобразно правата им, без да се събират добиви и граждански плодове. Претенцията за обезщетение по чл. 31, ал. 2 от ЗС ще е основателна, когато неползващ съсобственик е отправил писмено искане и то е получено от ползващия съсобственик и въпреки това той или член на неговото семейство продължава пряко и непосредствено да си служи с цялата обща вещ, съобразно предназначението ѝ, за задоволяване на свои /лични или на семейството си/ потребности, без да зачита конкурентните права на друг съсобственик; той или член на неговото семейство не си служи пряко и непосредствено с цялата обща вещ, но имайки достъп до нея, не допуска друг съсобственик да си служи с нея /например като държи ключа/; ползващият съсобственик е допуснал на безвъзмездно основание /с договор за заем за послужване/ трето за собствеността лице, което само или заедно с него ползва общата вещ.

В този смисъл лично ползване е налице тогава, когато един съсобственик упражнява фактическа власт върху цялата вещ по начин, който да пречатства останалите до достъп до имота. Лично ще е ползването когато съсобственикът извлича полезни свойства на вещта съобразно предназначението ѝ за задоволяване на свои нужди и потребности. Начинът по който извлича тези полезни свойства е без значение, възможно е да го реализира чрез свои непосредствени действия, чрез действия на член от семейството си или чрез действия на трето лице, на което безвъзмездно е предоставил тази възможност. Релевантно по повод на поведение на ползващия съсобственик е само дали с тези си действия е засегнал права на друг съсобственик, като им е попречил да ги реализират. Не е налице лично ползване по смисъла на чл. 31, ал. 2 от ЗС тогава когато съсобственик е отдал под наем имота, тоест предоставил е ползване възмездно. В тази хипотеза отношенията между собствениците ще се уреждат по реда на чл. 30 от ЗС, за която покана за плащане не е нужна, както не е нужна и покана при хипотеза на чл. 93 от ЗС. Претенцията по чл. 31, ал. 2 от ЗС ще е основателна и когато нито ответник, нито член от семейството не си служат пряко с вещта, но, имайки достъп до нея, не предоставят такъв на друг съсобственик, като например държи ключа. (В този смисъл ТР № 7/02.11.2012 г. по тълк. д. № 7/2012 г. на ОСГК на ВКС).

Ползването на недвижим имот от страна на единия от съсобствениците по смисъла на чл. 31, ал. 2 ЗС се изразява в установяване на фактическа власт

върху имота по начин, който да препятства достъпа на другия съсобственик до този имот и съответно възможността му да ползва имота съобразно правата си в съсобствеността. Подобно препятстване би било налице ако само единия от съсобствениците разполага с ключ, а оттам и с достъп до имота, докато другият съсобственик е лишен от възможността за достъп, а оттам и от възможността за реално ползване, дори част от имотите да са свободни и да не се ползват от никого.

В случая се установява от събраните по делото доказателства, че страните са съсобственици на процесните недвижими имоти, представляващи масивна жилищна сграда с идентификатор 68134.1107.121.2 и гараж с идентификатор 68134.1107.121.1, находящи се в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, при квоти: 5/6 ид.ч. за И. С. Г. и 1/6 ид.ч. за Н. С. Г.. Ищецът е отправил до ответника И. С. Г. нотариална покана, връчена на 02.03.2007г., с която го е поканил да му заплаща обезщетение за съсобствените имоти в размер на 500 евро месечно. Неоснователни са изложените във въззивната жалба възражения относно съдържанието на поканата, тъй като в същата ясно на посочени имотите и размера на претендираното обезщетение. Съобразно становището, възприето в ТР №7/2012г. на ОСГК на ВКС, веднъж отправено, писменото поискване се разпростира неограничено във времето докато трае съсобствеността или се прекрати ползването от съсобственика. Към датата на връчване на поканата квотите на страните в съсобствеността са били именно 1/6 идеална част за ищеца и 5/6 идеални части за ответника, тъй като договорът за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът е придобил 4/6 идеални части от имота от своята майка М. И. Г.а е сключен на 29.06.2006г., т.е. преди връчване на поканата, видно от НА за покупко-продажба на недвижим имот №070, том II, рег. №1670, дело №232/2006г. Поради изложеното въззивната инстанция приема, че е връчена писмена покана за ползване на имота, респ. за заплащане на обезщетение от ищеца на ответника. Неоснователни са доводите, че в поканата не бил посочен начин на плащане или банкова сметка, което довело до невъзможност за изпълнение. Длъжникът по изпълнението може да се освободи от отговорност само тогава, когато забавата на кредитора по естеството си е такава, че без неговото съдействие длъжникът не би могъл да изпълни задължението. Във всеки друг случай, какъвто е и настоящият, длъжникът може да постъпи така, както предвижда правилното на чл. 97 от

33Д и тогава да се освободи от задължението си, без да е необходимо каквото и да било съдействие от страна на кредитора.

Ответникът не твърди и не доказва по делото, че след получаване на нотариалната покана е предложил на съсобственика си да ползва процесните имоти, нито, че му е предоставил ключ от същите, само в който случай би се освободил от задължението си по чл. 31, ал. 2 от ЗС.

Неоснователни са изложените във въззивната жалба доводи, че неправилно съдът кредитирал показанията на свидетелката Р.К. Та, тъй като същата живеела на съпругески начала с ищеца. Въззивната инстанция, като подложи на обстоен критичен анализ показанията на свидетелката, съобразно изискването на чл.172 от ГПК, намира, че същите се подкрепят от събраните по делото писмени доказателства, поради което следва да бъдат кредитирани. Обстоятелството, че ответникът е в имота се установява и от представения протокол за опис на недвижим имот от 16.09.2020г. по изп. дело №20208400400580 по описа на ЧСИ М.Ц. с район на действие СГС, от който е видно, че именно ответникът е осигурил достъп до имота. Неоснователно е възражението на ответника, че назначаването му за пазач на имота от съдебния изпълнител го освобождава от задължението за заплащане на обезщетение. Съобразно разпоредбата на чл.486, ал.1 от ГПК имотът се оставя във владение на длъжника. В случая, видно от съставения протокол за опис на недвижим имот, в процесния имот е заварен именно ответника И. Г.. Установено е от събраните по делото доказателства, че ответникът е ползвал имота над полагащото му се съобразно квотата му в съсобствеността за целия претендиран период, както и че го е ползвал по начин, който е възпрепятствал ищеца да го ползва по предназначение. Същото важи и за периода, в който И. Г. бил назначен за пазач на имота до провеждането на публичната продажба в изпълнение на решението за делба на същия. Неотносимо към настоящия спор е възражението, че на ответника като пазач на недвижимите имоти се дължало възнаграждение, но следва да се отбележи, че съгласно чл.472 от ГПК възнаграждение се дължи на пазача само в случаите, когато той е трето лице, какъвто не е настоящият случай.

Неоснователни са изложените във въззивната жалба оплаквания относно присъдения размер на обезщетението, тъй като същото е определено от съда въз основа на кредитираното заключение на вещото лице по СТЕ,

което е изготвено компетентно, обосновано и не е оспорено от страните.

Поради изложеното правилен е изводът на първоинстанционния съд, че предявеният иск по чл.31, ал.2 от ЗС е основателен и доказан.

При този изход на спора в полза на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени направените по делото разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 485 лева. Неоснователно е искането за присъждане на разноси за обезпечително производство, тъй като същото е несвоевременно заявено.

По изложените мотиви, Софийски градски съд, ГО, IV-Е въззивен състав

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение №20160821/21.07.2021г., постановено по гр.д. №58761/2020г. по описа на СРС, 124 състав.

**ОСЪЖДА** И. С. Г. да заплати на Н. С. Г. разноси за адвокатско възнаграждение за въззивното производство в размер на 485 лева.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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