

РЕШЕНИЕ

№ 40

гр. София, 09.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 12-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас Кеманов

Членове: Надежда Махмудиева
Снежана Бакалова

при участието на секретаря Ваня Ил. Иванова
като разгледа докладваното от Надежда Махмудиева Въззивно гражданско дело № 20221000501336 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК, образувано по Въззивна жалба вх. №265857/02.02.2022 г., подадена от ишците Д. К. Т. и Е. Г. Т., чрез процесуалните им представители адв. Е. Й. и адв. Е. П., срещу Решение №260091/07.01.2022 г. по гр.д. №2000/2021 г. на СГС - I - 30 състав, с което са отхвърлени предявените от Д. К. Т. и Е. Г. Т. обективно съединени искове, а именно:

- положителен установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК във вр. чл.79 от ЗС, предявен срещу ответниците М. С. Т. и Д. К. Т., с който ишците искат да бъде установено по отношение на ответниците, правото им на собственост, възникнало на оригинално основание - въз основа да осъществено от ишците давностно владение в периода от 01.01.2007 г. до 03.04.2019 г. върху недвижим имот - апартамент №12 в сграда 3, разположена в ПИ с идентификатор №8134.206.181, находящ се в гр. ***, ж.к."****", кв."***", бл.***, вх.***, ет.***, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №8134.206.181.3.12 с площ по документи 87,76 кв.м., заедно с прилежащото му избено помещение №12 с площ от 6 кв.м., заедно с 1,148% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото;

- осъдителен иск с правно основание чл.109 от ЗС, с който ишците искат осъждане на ответниците М. С. Т. и Д. К. Т., да преустановят действията си по прекъсване на електрозахранването на имота, които пречат на упражняване на правото на собственост на ишците;

- предявен при условията на евентуалност /при отхвърляне на първия иск/, само срещу ответника Д. К. Т., осъдителен иск с правно основание чл.72, ал.1 от ЗС, за сумата 25 523 лв., представляваща стойността на направени от ишците подобрения в

същия имот в периода от м. септември 2015 г. до края на 2016 г., подробно описани по видове, количество и стойност в таблица към исквата молба, като е заявено искане по чл.72, ал.3 от ЗС да бъде признато на ишците право на задържане на процесния имот, до заплащане на подобренията.

Релевирани са оплаквания за неправилност на обжалваното решение - съдът неправилно е приел установените действия на ишците като търпими действия, като същите са по естеството си осъществявани от тях владелчески и собственически действия, с които се обективира намерението на ишците да владеят имота като собственици. Изложени са подробни съображения по същество на спора. Неправилно е и решението в частта му, с която е отхвърлен предявеният евентуален иск за заплащане на извършените от ишците подобрения в имота. Не са изложени мотиви дали съдът приема ишците като добросъвестни или недобросъвестни държатели, както и дали извършените от ишците СМР са довели до увеличаване на стойността на имота или не. Настоява се за отмяна на решението изцяло, и постановяване на ново решение по същество, с което да бъде уважен предявеният установителен иск, като се признаят ишците са собственици на имота въз основа на давностно владение, продължило необезпокоявано повече от 10 години и да бъдат осъдени ответниците да преустановят действията по прекъсване на електроснабдяването в процесния имот. Претендира се присъждане на направените по делото разноски за двете съдебни инстанции.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирани страни с правен интерес, чрез надлежно упълномощени процесуални представители, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане.

Препис от въззивната жалба е връчен на насрещната страна, и в срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил Отговор на въззивната жалба вх.№277786/29.03.2022 г., подаден от М. С. Т. и Д. К. Т., двете чрез адв. Е. Л.. Поддържа се становище за неоснователност на въззивната жалба на ишците - не е спорно, че ишците обитават имота от 2007 г. и до сега, но не се установява да е налице както осъществявано от тях владение, така и държане. Фактическата власт върху имота е осъществявана от ишците със съгласието на собствениците, основано на житейските отношения между родители и деца, поради което съдът правилно е приел, че ишците осъществяват търпими действия. Неоснователно жалбоподателите поддържат, че извършените в имота ремонти и участие в общите разходи на етажната собственост манифестират своене на имота - по делото не са налице данни ишците да са променили намерението, с което са започнали да осъществяват ползването на имота, като обективиране на намерение за своене на имота има едва след отказа им през 2019 г. да освободят имота. Извършените ремонти и заплащането на разходите е свързано с обитаването на имота, и по правило са в тяхна тежест. Своенето на имота следва да е обективирано пред собственика му, каквото обективиране не се установява да е осъществено. Настоява се за потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на сторените разноски пред въззивната инстанция.

В производството е присъединена за разглеждане по реда на чл.274 и сл. от ГПК и Частна жалба вх.№277785/29.03.2022 г., подадена от М. С. Т. и Д. К. Т., чрез адв. С. Г., срещу Определение №261374/25.02.2022 г., постановено по реда на чл.248, ал.1 от ГПК по гр.д.№2000/2021 г. на СГС - I - 30 състав, в частта му, с която съдът не е уважил молбата на ответниците за изменение на решението в частта за разноските, с което е постановил намаляване на адвокатското възнаграждение под нормативно определения минимум. Оплакването е за неправилност на обжалваното определение,

като не е съобразена разпоредбата на чл.2, ал.5 от Наредба №1/09.07.2004 г., съгласно която минималното възнаграждение се определя съобразно вида и броя на предявените искове, за всеки от тях поотделно, като не е съобразена и установената съдебна практика на ВКС в този смисъл. В конкретния случай, възложителите са двама, а претендираните разноски за адвокатско възнаграждение са изчислени като при един възложител, поради което претендирания размер на разноските за адвокатско възнаграждение е под минимума, определен в Наредбата. Ето защо, неправилно претендираните разноски са редуцирани със сумата от 635,15 лв. Настоява се за отмяна на определението в обжалваната част, и допускане на исканото изменение на решението в частта за разноските, като на осн. чл.78, ал.3 от ГПК ищците бъдат осъдени да заплатят на ответниците претендираните разноски за адвокатска защита, в общ размер от 5119,68 лв. с вкл. ДДС.

Частната жалба е депозирана в срока по чл.62, ал.3 от ГПК, от процесуално легитимирани страни с правен интерес в обжалваната част, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, поради което е процесуално допустима и редовна от външна страна.

Препис от частната жалба е връчен на насрещните страни, и в срок е постъпил Отговор на частната жалба вх.№280486/12.04.2022 г., подаден от ищците Д. К. Т. и Е. Г. Т., чрез адв. Е. Й. и адв. Е. П., в който се застъпва становище за неоснователност на частната жалба и се настоява за потвърждаването му.

С въззивната жалба и отговора страните не са представили нови доказателства и не са направили доказателствени искания. Пред въззивната инстанция служебно е допусната и приета СТЕ със задача, формулирана от съда, във връзка с изясняването от фактическа страна на релевантното за спора по предявения евентуален осъдителен иск за присъждане на стойността към настоящия момент на направени от ищците подобрения в процесния имот, подробно описани по видове и количество в таблица към исковата молба.

По въззивната жалба вх. №265857/02.02.2022 г., подадена от ищците:

При извършената служебна проверка на осн. чл. 269 от ГПК, съдът намира, че обжалваният съдебен акт е постановен от законен състав на родово компетентния съд, в изискуемата от закона форма, по допустими обективно съединени искове, предявени от и срещу процесуално легитимирани страни, поради което е валиден и допустим.

По правилността на обжалвания съдебен акт, съдът намира следното:

С исковата молба, предявена на 20.07.2020 г. ищците /съпрузи/ претендират да са придобили в СИО собствеността върху процесния недвижим имот, на оригинално правно основание – осъществявано от тях по време на брака им давностно владение върху имота за периода от 01.01.2007 г. до 03.04.2019 г. Това давностно владение твърдят да са осъществявали срещу родителите на ищеца Д. К. Т. - М. С. Т. и К. Д. Т. (починал на *** г.), които са били титуляри на правото на собственост през този период, съгласно притежаван от тях документ за собственост. На 03.04.2019 г. М. С. Т. и съпругът ѝ К. Д. Т., с нотариален акт №85, том XLV, дело №14080/2019 г., вх.рег. №18989/03.04.2019 г. на СВп – София, сключили договор за прехвърляне на собствеността върху процесния недвижим имот на своята дъщеря – втората ответница Д. К. Т. /сестра на ищеца/, срещу поето от нея задължение да ги издържа и гледа до края на живота им, като се твърди, че със същия договор прехвърлителите си запазили вещното право на ползване върху целия имот, заедно и поотделно, пожизнено и безвъзмездно. С получена от ищците на 28.11.2019 г. нотариална покана от

25.11.2019 г. прехвърлителите М. С. Т. и съпругът ѝ К. Д. Т., в качеството на ползватели, поканили ищците да освободят процесния имот, като ги уведомили за сключения договор, с което за пръв път смутили осъществяването от ищците давностно владение върху имота. Впоследствие, през месец юни, 2020 г., по искане на ответниците било преустановено и снабдяването на имота с електричество, което съществено смутило възможността на ищците за нормално ползване на имота по предназначението му. Междувременно, в периода на осъществяване на владението върху имота, ищците твърдят да са извършили два основни ремонта на процесния имот – първият през периода 2007 г. – 2008 г., а вторият през периода 2015 г. – 2016 г., изразяващи се в подробно посочени в исковата молба СМР, в които ремонти твърдят да са инвестирали парични средства в общ размер на 25 523 лв.

В срока по чл.131 от ГПК ответниците оспорват всички предявени искове. По предявения установителен иск за придобиване на правото на собственост по давност, се релевира възражение, че ищците първоначално са осъществявали действията по ползването на имота на основание договор за заем за послужване, с който собствениците на имота М. С. Т. и съпругът ѝ К. Д. Т. през 2000 г. са предоставили жилището си на своя син и неговото семейство за временно и безвъзмездно ползване. Даденото от собствениците съгласие ищците да си служат с имота, било оттеглено от собствениците на имота К. и М. Т., през месец май, 2016 г., когато собственикът К. Т. узнал, че зета на ищците, е осъждан за разпространение на наркотици. Дотогава ищците и дъщеря им укривали този факт от К. и М. Т., и при научаването му собствениците на имота преживяли силен стрес и разочарование, което станало повод за едностранно прекратяване на договора от страна на заемодателите. Въпреки това, ищците продължили без основание, и въпреки несъгласието на собствениците, да ползват имота, като отказали да го напуснат. По предявеният негаторен иск по чл.109 от ЗС се поддържа недопустимост на предявения иск, поради липса на легитимация на ищците като собственици на имота. Релевира се възражение, че действията на ответницата Д. Т. по пререгистрация на потребител, са законосъобразни – в изпълнение на задължението ѝ да заяви в електроразпределителното дружество настъпилата промяна в собствеността в резултат на сключения от нея договор на 03.04.2019 г. с нотариален акт №85, том XLV, дело №14080/2019 г., вх.рег. №18989/03.04.2019 г. на СВп – София. Законосъобразни са и действията ѝ по прекъсване на електрозахранването на имота, който е нейна собственост, но не се ползва от нея. Исканата от съда намеса в стопанските правоотношения между дружеството-доставчик на ел. енергия и съответния потребител, е недопустима. По иска за заплащане на сумата от 25 523 лв. за подобрения, се поддържа, че същият е недопустим. Ако се приеме за допустим, се поддържа да е неоснователен, тъй като предпоставка за уважаването му е връщането на вещта, което не е настъпило. Оспорва се времето на осъществяване на подобренията, обема, вида и стойността им, знанието на собствениците за извършваните в имота ремонти. Твърди се изрично изразено несъгласие на собствениците да бъдат извършвани ремонти или преустройства в имота. Поддържа се, че отношенията между ищците и собствениците на имота са по договор за заем за послужване, поради което заемателите са имали задължение да понасят обикновените разноски за поддържане, запазване и използване на вещта, като може да иска от заемодателя да му заплати само извънредните разноски, ако установи, че са били налице такива и тяхната стойност. Искането за признаване право на задържане на ищците е неоснователно, тъй като ищците не са добросъвестни подобрители, претенцията им за подобрения е неоснователна, и те не са легитимирани да упражняват право на задържане.

С обжалваното решение всички предявени иски са отхвърлени, решението се обжалва изцяло от ишците, а ответниците поддържат релевираните възражения, поради което спорът изцяло е пренесен пред въззивната инстанция.

По релевираните от страните доводи и възражения, и съобразно събраните в двете инстанции доказателства, на основание чл.235 от ГПК, **по предявеният установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК във вр. чл.79 от ЗС**, съдът намира следното от правна страна:

Владението, съгласно чл.68, ал.1 от ЗС, представлява упражняване на фактическа власт върху определена вещ. За да може владението да произведе действието на придобивната давност, то трябва да бъде постоянно (т.е.упражняването му да няма случаен характер, а да е израз на воля трайно да се държи вещта по начин, препятстващ евентуалното владение на други лица), непрекъснато (да не е прекъсвано изобщо, или за период, по-дълъг от шест месеца), спокойно (да не е установено и поддържано с насилие), явно (фактическата власт да е упражнявана така, че всеки заинтересован да е имал възможност да научи за това, т.е. да не е установено по скрит начин), несъмнено (т.е. да няма съмнение, че владелецът държи вещта за себе си) и с намерение да се държи вещта като своя собствена. Следователно, владението изисква кумулативно наличие на два елемента: обективен елемент, изразяващ се в упражняване на фактическа власт върху вещта – т.е. извършване на фактически действия, които недвусмислено манифестират власт върху имота, която по съдържание е като тази на собственика, и субективен елемент - намерението за своеене на вещта. Субективният елемент е трудно доказуем, тъй като е психическо състояние. Ето защо, законодателят установява законова оборима презумпция в чл.69 от ЗС – предполага се, че владелецът държи вещта като своя, освен ако не се установи, че я държи за друго. Тази презумпция обаче е приложима, когато фактическата власт върху изцяло чужд имот е придобита при липса на правно основание (т.нар. завладяване). Когато обаче фактическата власт е придобита на правно основание, то упражняващият се явява държател, и в този случай презумпцията на чл.69 от ЗС се явява опровергана, и в тежест на този, който се позовава на придобивната давност по чл.79, ал.1 от ЗС, е да установи, че такава е започнала да тече, чрез явна промяна на държането във владение /*interversio possessionis*/. За да бъде явна, тази промяна следва да бъде манифестирана чрез действия, които недвусмислено да отричат правата на досегашния собственик, и да могат да достигнат до знанието на досегашния собственик, за да се обезпечи възможността му да предприеме действия за защита на правото му /Решение №381/25.10.2010 г. по гр.д.№37/2010 г. на ВКС, Определение №251/10.05.2018 г. по гр.д.№3559/2017 г. на ВКС, 2-ро гр.отд., Решение №115/28.10.2016 г. по гр.д. №977/2016 г. на ВКС – 2-ро гр.отд., Решение№197/27.10.2015 г. по гр.д.№2426/2015 г. на ВКС – 1-во гр.отд./. При липса на такива действия, които недвусмислено да отричат правата на досегашния собственик, промяната в намерението за упражняване на фактическа власт остава скрита, владението е опорочено, и не настъпват последиците по чл.79, ал.1 от ЗС.

Във връзка с така очертаните релевантни за спора обстоятелства, съдът намира от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, че в периода от 01.01.2007 г. до датата на предявяване на исковата молба /20.07.2020 г./ ишците осъществяват фактическа власт върху имота, като го ползват по предназначението му – като свое семейно жилище. Ответниците не оспорват твърдяните от ишците факти, че ишците са започнали да обитават имота веднага след сключването на брака си през 1992 г. и не са го напускали

до предявяването на иска, както и че до 1999 г. са обитавали имота съвместно със собствениците – родители на ищеца Д. Т., а след като през 1999 г. собствениците М. и съпругът ѝ К. Т. са се преместили да живеят в друг свой имот, от 2000 г. до предявяване на иска ищите са обитавали процесния имот самостоятелно.

Ответниците релевират възражение, че осъществяваната от ищите фактическа власт върху имота в периода от 2000 г. до м. юни, 2016 г., е била осъществяване на облигационно правно основание – сключен между собствениците М. и К. Т. от една страна, и ищите от друга страна, договор за заем за послужване, по силата на който собствениците безвъзмездно и безсрочно са им предоставили временно ползването на имота. Твърдят, че през м. юни, 2016 г., собствениците са прекратили с едностранно изявление договора за заем за послужване, като изрично са поискали от ищите да напуснат имота. Въпреки прекратяването на договора, ищите отказали да напуснат имота, и продължили да го ползват след това без правно основание.

За доказване на твърденията и възраженията на страните са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите М. К. /дъщеря на ответницата Д. Т., внучка на ответницата М. Т., и племеница на ищите/, и К. Й. /без родство, живущ на семейни начала с ответницата Д. Т./. От показанията на св. К. се установява, че нейните баба и дядо - М. и К. Т., били собственици на процесния имот, и първоначално са живеели в него. После те преотстъпили жилището за ползване на семейството на нейния вуйчо, и след 2005 г. М. и К. Т. не били живяли в процесния имот, а в него живеели нейния вуйчо със съпругата си /ищите/ и тяхната дъщеря. Отношенията между бабата и дядото на свидетелката, и ищите, се влошили по повод това, че зетът на ищите бил осъден за извършено престъпление и лежал в затвора, но ищите казали, че той е отишъл да работи в чужбина. Случайно дядото на свидетелката научил истината от статия във вестник, в която се коментирало и цялото дело. Реагирал много емоционално, разстроил се, и се обадил на ищите да освободят жилището му. Тогава все още отношенията между свидетелката и ищите били добри, и те /ищите, както и дъщеря им/ многократно се оплаквали на свидетелката, че К. Т. отново им се е обаждал с искане да напуснат жилището – това се повторило поне пет пъти. Впоследствие бабата и дядото на свидетелката дарили този имот на нейната майка. Два-три месеца след като узнали, че имота е дарен на майка ѝ, ищите престанали да общуват със свидетелката, въпреки че преди това били в много добри отношения с нея. Докато поддържали добри отношения, както дъщерята на ищите, така и нейния баща – ищецът Д. Т., многократно споделяли пред свидетелката, че имат намерение да се изнесат от имота, и да си намерят квартира. През 2017-2018 г. ищецът заявил пред свидетелката, че смята да изтегли ипотечен кредит, но не му достигат 20% самоучастие.

От показанията на св. Й. се установява, че от 2006-2007 г. познава ищите, тъй като от тогава живее на съпругески начала с ответницата Д.. Още тогава му станало известно, че жилището, в което живеят Д. и Е. Т., е на родителите на Д., които са им предоставили жилището да живеят в него. През целия период от 2006-2007 г. до настоящия момент, М. и К. Т. живеели постоянно на своята вила в с. ***, където гледали зайци и кокошки, и не са живели изобщо в процесното жилище – в него през цялото време живеело семейството на ищите. За кратък период от време /4-5 месеца/ през 2008 г. дъщерята на ответницата Д. – М., отишла да живее в процесното жилище, но после била изгонена оттам от вуйчо си. През 2011-2012 г. апартаментът се нуждаел от ремонт на тоалетната, и свидетелят помогнал за извършването му – занесъл свои плочки и материали, с които разполагал отпреди, и участвал в извършването на

ремонта, за което не е претендирал и не му е било предлагано плащане на труда и плочките. През 2014 г. имало проблем с мухъл на терасата откъм кухнята, поради което свидетелят бил извикан от Д. Т. да помогне да се направи изолация, като този път Д. Т. вече бил набавил материалите за ремонта. Изобщо не е ставало въпрос да бъде плащано за труда му по ремонта. Извършването на ремонта било известно на всички, в това число и на собствениците на имота. Тъй като предстояла сватба на дъщерята на ишците, те казвали, че ще освежат апартамента заради сватбата. След 2016 г. отношенията между М. и К. Т. от една страна, и от друга страна – ишците, много се влошили по повод обстоятелството, че съпругът на дъщерята на ишците бил осъден на лишаване от свобода, а ишците заблуждавали М. и К. Т., че той е в чужбина. Собственика К. тогава няколко пъти се обаждал на сина си Д. да се изнесе, а Д. заявявал, че има намерение да се изнесе, но не може за толкова кратко време да намери апартамент. Така и до момента ишците не са напуснали апартамента.

От показанията на св. М. Й. /съсед на имота/ се установява, че родителите на ищеца Д. Т. – К. и М., първоначално живеели с децата си Д. и Д. в процесния апартамент. Около 1995 г. К. отишъл да живее в с. ***, за да гледа там животни, а около 2000 г. при него отишла да живее и съпругата му М., след като се пенсионирала. След това те вече не са идвали да живеят в процесния апартамент. В него останали да живеят Д. и съпругата му, като често ходели на гости в с. ***, при родителите на Д.. Дъщерята Д. не е живяла в апартамента, докато в него е живеел Д. и съпругата му. През 2014 г.-2016 г. да кратко време в апартамента живяла дъщерята на Д., която тогава била на 16 години, защото нямала къде да живее – била се скарала с майка си. След 2000 г. в имота били извършвани ремонти – в периода 2006 г. – 2010 г. Д. направил голям основен ремонт – дограма, тапети навсякъде, баня, усвояване на балкон, който бил превърнат в трапезария и кухня, преместване на тоалетната в дрешник. Впоследствие, през 2015 г., преди да се роди внучката му, Д. отново правил голям ремонт, като поставили нова настилка в коридора и двете спални, сменили врати, обновяване на банята, ново обзавеждане. На свидетелката не е ставало известно някой да е имал възражения Д. и Е. да правят ремонти. Свидетелката смятала, че когато К. и М. отишли в ***, те са оставили апартамента на Д. и Е.. Д. се държал като собственик на имота.

От показанията на св. Т. /съседка на имота, също така братовчедка на ищеца и втората ответница/ се установява, че К. живеел в този апартамент докъм средата на 90-те години, а М. продължила да живее в него още няколко години след това – докъм 2000 г., след което в апартамента живеели Д., съпругата му Е. и тяхната дъщеря. Д. правил ремонти в апартамента – един в периода 2007 – 2008 г., и втори през 2015-2016 г. От първия ремонт до настоящия момент в жилището други хора не са живели. През този период М. и К. си живеели в с. ***. Свидетелката имала впечатления, че Д. се грижи за имота, като за свой имот. Грижил се и за общите части на блока, като участвал в общите разходи на входа, дори в известен период бил домоуправител. На свидетелката не било известно в този период някой от роднините му да е оспорвал държането на имота.

От Удостоверение за постоянен адрес от 03.07.2020 г. /на л.11 от гр.д. №31906/2020 г. на СРС – 46 с./ се установява, че ищцата Е. Г. Т. е с регистриран постоянен адрес в гр. ***, ЖК „****“, кв. „*****“ бл.№ ***, вх.***, ет.***, ап.***, от 26.07.2000 г., и от тогава постоянният ѝ адрес не е бил променян.

От Нотариален акт №85, том XLV, дело №14080/2019 г., вх.рег. №18989/03.04.2019 г. на СВп – София /на л.6 от делото на СРС – приложена е само

стр.1 от акта/, и от Справка от АВп- СВп- София по партидата на М. С. Т. /на л.9-10 от делото на СРС/ се установява, че с договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане от 03.04.2019 г. К. и М. Т. са прехвърлили собствеността върху процесния недвижим имот на своята дъщеря Д. К. Т.. От приложената стр.2 от молба на нотариус В. А. /на л.6-гърба от делото на СРС/ за вписване на нотариалния акт се установява, че прехвърлителите К. и М. Т. са си запазили заедно и поотделно, пожизнено и безвъзмездно вещно право на ползване върху процесния имот /макар пълния текст на нотариалния акт и на молбата на нотариуса да не са представени по делото, запазеното вещно право на ползване за прехвърлителите не е било спорно между страните/.

От Нотариална покана от 25.11.2019 г. и Пълномощно /на л.7 и л.8 от делото на СРС/ се установява, че след прехвърляне на собствеността върху процесния имот на тяхната дъщеря – ответницата Д. Т., К. Т. и М. Т., в качеството си на вещни ползватели на имота, са поканили ишците, заедно с всички членове на тяхното домакинство, да напуснат имота в 7-дневен срок от получаване на поканата, след което са изразили намерение да предприемат съдебни действия за принудително опразване на имота, както и намерение да потърсят съдействие от органите на полицията. До фактическото освобождаване на имота са претендирали да им бъде заплащан наем за имота в размер на 500 лв./месечно.

От събраните по делото писмени доказателства – застрахователни полици, издадени от ЗАД„Булстрад Виена Иншурънс Груп“, с период на покритие 10.08.2019 – 09.08.2020 г. и от 10.08.2020 г. до 09.08.2021 г. /на л.27-28 от делото на СГС/, се установява, че след сключването на договора за покупка на имота от 03.04.2019 г., ответницата Д. Т. е сключила договори за застраховка за процесния обект, за вреди върху недвижимото и движимото имущество в обекта, за гражданската отговорност на собственика към трети лица, и за риск от късо съединение и токов удар на електрически инсталации или уреди. От представените Приходен касов ордер от 18.02.2021 г. /на л.29/, Приходна квитанция от 05.01.2016 г. /на л.30-31/ и Приходна квитанция от 18.03.2019 г. /на л.32-33/, че местните данъци и такси, дължими за имота, по партидата на К. Д. Т., за периода от 30.11.2010 г. до 30.11.2015 г. са били платени наведнъж, на 05.01.2015 г., ведно с лихвите за забава. Местните данъци и такси за имота по партидата на М. С. Т., за периода от 30.04.2014 г. до 02.12.2019 г. също са били заплатени наведнъж, на 18.03.2019 г. За последващия период – от 17.01.2020 г. до 2021 г. 30.06.2021 г. местните данъци и такси за процесния имот са били плащани по партидата на М. Т., съгласно приложени разписки от 18.02.2021 г. на л.29 и на л.34-35.

Съдът преценява показанията на св. К. и св. Й. при условията на чл.172 от ГПК, като отчита близката им връзка с ответницата Д. /нейна дъщеря и неин фактически съпруг/, която предполага наличие на интерес от изхода на делото в полза на ответницата. Въпреки това, съдът кредитира показанията на тези свидетели, като ги намира за подробни, логични, конкретни, основани на личните възприятия на свидетелите, непротиворечащи помежду си. Същите кореспондират на показанията на останалите свидетели, и не се опровергават от други събрани по делото доказателства. Ето защо, съдът кредитира показанията на тези свидетели.

При така събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа страна, че процесното жилище е семейно жилище на ишците от момента на сключването на брака им през 1992 г. до предявяването на иска, като в периода до 2000 г. ишците са живеели в имота заедно с родителите на ищеца Д. Т. – М. и К. Т., а след 2000 г. са обитавали имота самостоятелно. Установява се, че М. и К. Т., които са били

собственици на имота, са напуснали процесния апартамент по свое желание – през 1995 г. К. отишъл да живее във вилата на семейството в с. ***, за да гледа животни там, а по-късно, след като се пенсионирала през 1999 г., го последвала и съпругата му М.. Установява се непротиворечиво, че след 2000 г. М. и К. Т. не са живели в процесния имот, и до м. юни, 2016 г. не са се противопоставяли ищците да живеят в него. През този период ищците са правили два съществени ремонта на жилището – в периода 2007 г.-2008 г., както и в периода 2015г. - 2016 г., в това число са извършили промяна на функцията на някои помещения /тераса е приобщена и превърната в кухня и трапезария, преместване на тоалетната в помещение с предишна функция за дрешник/, смяна на дограма в цялото жилище, смяна на врати. Също така са участвали в поддръжката на общите части на етажната собственост. Установява се, че отношенията между М. и К. Т. от една страна, и ищците от друга страна, са били добри и близки, основани на редовни контакти, които в периода след 2000 г. до 2016 г. са били осъществявани ежеседмично /през почивните дни/ в с. *** /от показанията на св. К. Й. и св.М. Й./. Собствениците на имота К. и М. са били информирани за осъществяваните от ищците ремонти на жилището /от показанията на св. К. Й./. В ремонтите се е включвал с личен труд и свои материали и св. К. Й., който в този период /след 2007 г./ вече е съжителствал на семейни начала със ответницата Д. Т., като ремонтите са били обсъждани в жилището на М. и К. Т. в с. ***, в тяхно присъствие. В периода след извършване на първия ремонт и преди втория, за 3 месеца в имота е живяла и дъщерята на ответницата Д. Т. – св. М. К., а също така тя е пребивавала в този апартамент една седмица преди сватбата си през 2016 г., и именно оттам е била взета ритуално от съпруга си при сключването на брака им. Свидетелите Й. /съсед на имота/ и Т. /първа братовчедка на К. Т., леля на ищеца и втората ответница, и съсед на имота/, са имали чести контакти с ищците. И на двамата е било известно, че имота е собственост на родителите на ищеца, но всеки от тях е имал впечатление, че ищците имат поведение на собственици на имота. Тези впечатления са изградени изключително въз основа на поведението на ищците, които са правили големи по обем ремонти на апартамента, участвали са със средства в поддръжката на общите части на етажната собственост, дори ищецът Д. през част от процесния период е изпълнявал длъжността на управител на етажната собственост. Въпреки ежедневните си контакти с ищците, на никой от тези двама свидетели не е станало известно собствениците на апартамента – М. и К. Т., да са изразявали несъгласие с ремонтите. Въпреки близкото родство на св. Т. с К. Т., и редовните контакти със семейството на М. и К. Т., поради обстоятелството, че живее в съседство на процесния апартамент, и също така имала имот в с. ***, тя не твърди да е възприемала лично изявление от страна на собствениците М. или К. Т., в което изрично да са заявили воля процесния имот да стане собственост на сина им Д. /“Това възприятие от роднините произхожда от факта, че М. живее там. Той се грижи. Той единствен е там. Освен това то е видно...някои неща не се коментират, те са априори. Едното дете получава това, а другото това...Приема се, че е така.“/. Не се установява от фактическа страна преди месец юни, 2016 г., да е имало спорове за собствеността или за ползването на имота от ищците, между М. и К. Т., от една страна, и ищците от друга страна. Не се твърди и не се установява ищците да са заплащали местните данъци и такси за имота /данък сгради и такса смет/ за периода от 2010 г. до 2019 г. – от представените ПКО и квитанции се установява, че тези разноски са били заплатени наведнъж за значителен период назад, заедно с натрупаните лихви, на два транша – на 05.01.2016 г. /по партидата на К. Т. общо сумата от 506 лв./, на 18.03.2019 г. /по партидата на М. Т. общо сумата от 38,29 лв./. Факта, че доказателствата за извършени плащания са в държане на ответниците, предполага извършване на плащанията именно

от тях, а не от ишците.

В решение № 483 от 11.12.2012 г. на ВКС по гр. д. № 493/2012 г., I г. о. е прието, че търпимите действия са фактически състояния, при които се извършват действия спрямо вещ, без те да произтичат от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие като търпими, т.к. почиват на близки приятелски или други лични отношения. Търпими според правната теория са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие. Пример за такива действия е когато някой разреши друг да се настани временно да живее в неговата къща. Търпимите действия са именно действия, а не фактическа власт, и по това трябва да се различават от държането, респективно - и от владението. Тези действия се различават от държането и по това, че държането се упражнява по силата на съгласие със собственика (носителя на вещното право) или владелеца, т.е. по силата на договор, затова държането на вещта е право на държателя срещу лицето, което предоставя държането и се задължава за това. Тъй като държането почива на договор с лицето, което предава държането на властта, то е по дефиниция правомерно. За преустановяването на търпимите действия е достатъчно едностранното изявление на собственика или владелеца. От друга страна, съгласно чл.243 от ЗЗД, заемът за послужване е едностранен, безвъзмезден и реален договор, и поражда действие от предаването на вещта. Поради безвъзмездния му характер, заемотелят всякога може с едностранно изявление да развали договора, като поиска връщане на вещта, освен ако не е изрично уговорено нещо друго, с оглед времето или целта на ползването на заеманата вещ /чл.249, ал.2 от ЗЗД/.

От приетото за установено от фактическа страна съдът намира, че по несъмнен начин се установява, че ишците първоначално /непосредствено след сключването на брака си през 1992 г./ са започнали да ползват имота за свое семейно жилище, заедно със собствениците му М. и К. Т., като в този период действията на ишците по ползването на имота са имали характер на търпими действия за собствениците – родители на първия от тях. Ишците са започнали да упражняват фактическа власт върху целия процесен имот през 2000 г., със съгласието на собствениците М. и К. Т. Съгласието на собствениците апартаментът им да продължи да се ползва самостоятелно от семейството на сина им Д. Т., се демонстрира от извършените от тях конклюдентни действия – предаването на имота на семейството на сина им, чрез преместването на собствениците да живеят в друг свой имот – вила в с. ***. Установява се, че собственикът К. Т. се установил там и започнал да отглежда животни още през 1995 г., а съпругата му М. Т. го последвала там, след като се пенсионирала през 1999 г. В съдебната практика се приема, че отношенията между навършилите пълнолетие низходящи и родителите им по повод ползване жилище на родителите, ако не е уговорено нещо друго, се уреждат по правилата на договор за заем за послужване, който може да бъде прекратен по всяко време от заемотеля /така напр. Решение №60122/01.11.2021 г. по гр.д.№514/2021 г. на ВКС – 1-во гр. отд., Решение №718/31.07.1985 г. по гр.д.№425/85 г. на ВКС – 4-то гр.отд./.

В конкретния случай, при липса на твърдения и доказателства да е било уговорено друго между страните, съдът намира за установено от фактическа страна възражението на ответниците, че ишците през 2000 г. са започнали да ползват имота на облигационно правно основание –

сключен със собствениците на имота договор за заем за послужване.

Установява се, че в релевантния за спора период - от 01.01.2007 г. до 03.04.2019 г. ищците са ползвали постоянно и самостоятелно имота за свое семейно жилище, като осъществяването от тях ползване е било непрекъснато и явно както за близките им, така и за съседите на имота, като действията им са били с характер на собственически – същите живеели в имота, в него са отглеждали дъщеря си, извършвали са ремонти на имота, като някои от ремонтните дейности са били свързани със съществена промяна предназначението на някои от помещенията, участвали са в поддръжката и управлението на общите части на етажната собственост. Следователно, установява се по несъмнен начин обективният елемент на владението – упражняването на фактическата върху имота, която по своето съдържание е като тази на собственика.

Съдът обаче намира, че за релевантния за спора период - от 01.01.2007 г. до 03.04.2019 г., не се установява по несъмнен начин да е бил налице субективният елемент на владението – намерение на ищците да държат имота за себе си, като свой. Установява се, че ищците са започнали да упражняват самостоятелно фактическата власт върху имота със съгласието на собствениците, на правно основание – сключен договор за заем за послужване, като съгласието на собствениците ищците да ползват имота им е било изрично оттеглено през месец юни, 2016 г. До този момент ищците са извършвали ремонти на имота, като част от предприетите СМР са довели до съществена промяна на вещта /без да водят до промяна на функцията ѝ/ - променяли са функцията на част от помещенията в жилището /тоалетната е преместена в помещение за дрешник, а тераса е усвоена и превърната в кухня и трапезария/, сменили са дограмата, сменили са вратите в жилището. Тези ремонти обаче са били обсъждани със собствениците М. и К. Т. в жилището им в село ***, с участието на дъщерята Д. и нейния фактически съпруг /от показанията на св. Й./, като решенията за тях са вземани с участието на членовете на разширеното семейство. В извършваните в имота СМР е участвал активно фактическият съпруг на ответницата Д., като ищците не са плащали нито за труда, нито за вложените плочки и материали от него, и дори не е бил повдиган въпрос за плащането им. По този начин конклюдентно се демонстрира, че ищците към този момент не са считали себе си за собственици на имота, които дължат заплащане на вложения чужд труд и материали /такова разбиране се демонстрира и от семейството на дъщерята Д./, а съдействието на св.Й. за осъществяването на ремонта е било възприето както от ищците, така и от собствениците М. и К. Т., като логичен принос на семейството на дъщерята Д., за осъществяване на поддръжката на имот, който не е собственост на семейството на ищците, а собственост на общите родители на Д. и Д.. През този период внучката на собствениците – св.К., се е установила временно /за период около 3 месеца/ да живее в имота, заедно с ищците. След оттеглянето на даденото от собствениците съгласие ищците да ползват имота, направено категорично през месец юни, 2016 г., ищците са заявявали пред роднините си /св. К./ намерение да освободят имота и да заживеят в жилище под наем, обмисляли са закупуване на свое жилище със заемни средства. През 2016 г. са приели дъщерята на ответницата да бъде изведена ритуално за сключването на брак именно от това жилище, който факт косвено демонстрира, че имотът се е считал за собствен и за семейството на младоженката. Допълнителен аргумент, че ищците в този период не са считали себе си за собственици на имота е и обстоятелството, че през периода на осъществяването от тях ползване на имота местните данъци и такси за него не са били заплащани от тях, а са останали неплатени дълго време – докато собствениците на имота М. и К. Т. не са ги платили.

Установява се, че ишците са демонстрирали незачитане на правата на собствениците, едва след като след месец юни, 2016 г. собственикът К. Т. е заявил пред тях неколkokратно /поне 5 пъти/ категоричното си искане да напуснат жилището. Първоначално фактическото незачитане на волята на собственика е било придружено с изразявано пред тях и свидетелката К. привидно намерение да се съобразят с нея, поради което оспорването на правата на собствениците и в този период не е било явно за тях, и не е демонстрирано от ишците несъмнено намерение да държат имота за себе си. Явна за собствениците промяна на намерението на ишците да държат имота не за тях, а за себе си, е манифестирана пред собствениците едва след узнаването на извършеното на 03.04.2019 г. прехвърляне на собствеността върху имота на ответницата Д. Т., т.е. – извън релевантния период.

При така приетото за установено от фактическа и правна страна, при лежаща върху ишците доказателствена тежест да установят по несъмнен начин всички елементи на оригиналното придобивно основание, на което се позовават, и при липса на установяване по несъмнен начин на субективния елемент на владението – намерението на ишците да държат имота като свой през релевантния период, предявеният от ишците установителен иск за собственост се явява неоснователен, и следва да се отхвърли.

По предявеният негаторен иск с правно основание чл.109 от ЗС, съдът намира следното:

Със задължителните разяснения на ТР №4/2015 г. от 06.11.2017 г. на ОСГК на ВКС се възприема разбирането, че негаторният иск по чл.109 от ЗС, е иск за защита на правото на собственост. Материално легитимиран да търси защита с този иск е собственикът на имота, поради което една от кумулативно изискуемите предпоставки за уважаването му е ищецът да докаже правото си на собственост /в т.см. Решение №57/26.02.2021 г. по гр.д.№4517/2019 г. на ВКС – 2-ро гр. отд., Решение №50/03.07.2020 г. по гр.д.№2787/2019 г. на ВКС – 1-во гр.отд., Решение №140/10.04.2020 г. по гр.д.№4594/2018 г. на ВКС – 2-ро гр. отд., Решение №60107/08.11.2021 г. по гр.д.№4143/2020 г. на ВКС – 1-во гр.отд. и др./. При липса на установяване правото на собственост на ишците върху процесния имот, искът се явява неоснователен само на това основание, като е ненужно изследването на останалите предпоставки за уважаването му – извършване на неоснователни действия от ответниците, както и произтичащи от неоснователните действия пречки за ишците да упражняват правото на собственост в пълен обем /тъй като не се установява те да притежават такива права/.

Предвид отхвърлянето на иска за собственост, следва да бъде разгледан **предявеният при условията на евентуалност осъдителен иск срещу втората ответница – Д. Т., за сумата от 25 523 лв., представляваща стойността на извършени от ишците подобрения в процесния имот.** Във връзка с този иск, съдът намира за установено следното:

От събраните по делото гласни доказателства се установява, че през 2007-2008 г. и през 2015-2016 г. ишците са осъществили съществени ремонтни дейности в процесния имот:

- От показанията на св. К. се установява, че при първия от ремонтите са били поставени тапети в хола и двете спални, била сменена дограмата;
- От показанията на св. Й. се установява, че при първият от ремонтите е осъществена смяна на дограмата /преди 2010 г./, през 2012 г. било осъществено

преместване на тоалетната в друго помещение, през 2014 г. била усвоена тераса и променена функцията ѝ в кухня и трапезария, като била извършена съответна термо- и хидро- изолация на помещението; през 2015-2016 г. бил поставен фототапет в коридора, подменена подова настилка в коридора, смяна на интериорните врати;

- От показанията на св. Й. се установява, че при първият ремонт /между 2006 и 2010 г./ ищите сменили дограмата, поставили тапети във всички стаи, ремонтирали банята, усвоили балкона и го превърнали в трапезария и кухня, преместили тоалетната в дрешник; при втория ремонт 2015-2016 г. сменили настилка в коридора и двете спални, сменили интериорните врати, отново обновили банята;
- От показанията на св. Т. се установява, че ищите правили един голям ремонт през 2007 -2008 г., и втори такъв през 2015-2016 г., без да дава конкретни сведения в какви СМР са се изразявали ремонтите.

От приетите по делото СТЕ се установява, че към датата на изготвяне на заключението в имота са налице следните извършени довършителни СМР:

- Коридор: под гранитогрес, стени тапети, таван латекс, едната стена е с фототапет;
- Хол: естествен паркет в захабено състояние, стени тапети, таван латекс;
- Голяма стая – под ламиниран паркет, стени тапети, таван латекс;
- Малка стая – под ламиниран паркет, стени тапети, таван латекс;
- Баня – под теракот, стени до 2,20 м. санитарен фаянс, таван цветна блажна боя, захабена;
- Кухня с усвоен балкон – под теракот, стени тапети и на балкона латекс, таван латекс;
- Тоалетна – под теракот, стени фаянс до 1,90 м., таван цветен латекс;
- Врати – входна метална блиндирана, вътрешни врати подменени – 6 броя, два броя ПВС врати от кол и стая към открит балкон;
- Изпълнена вътрешна топлоизолация на всички външни стени с гипскартон на конструкция с минерална вата; изпълнена външна изолация на открит балкон, с минерална мазилка;
- Подменени вертикални водопроводни щрангове – 2 броя; подменени хоризонтални разводки в баня; подменени два броя ревизии – в баня и тоалетна;
- Подменена изцяло дограма с ПВЦ;
- Подменени радиатори – два броя алуминиеви, един чугунен в хол, и един панелен в кухня;
- Ремонти на общи части на етажната собственост – ремонт на плосък покрив, смяна на дограма, два броя врати, смяна на пощенски кутии, смяна на ВиК в общите части.

Експертизата установява, че от посочените СМР, характер на необходими и неотложни имат смяната на вертикалните щрангове в банята и тоалетната, заплащането на топломери и термоглави, които СМР са на обща стойност 705,60 лв. Останалите СМР са с характер на полезни такива, които са довели до увеличаване на стойността на имота, без да са били необходими, и възлизат общо на стойност 20 332,94 лв. по средни пазарни цени към м. април, 2016 г., с включен ДДС.

Заключението на първоначалната експертиза се подкрепя и от заключението на назначената пред въззивната инстанция СТЕ, относно изпълнените в имота видове и количества довършителни СМР, установени при огледа на място от вещото лице.

От правна страна, по така предявеният иск за стойността на извършените от

ищите в имота СМР, съдът намира следното:

Предвид приетото за установено от правна и фактическа страна по предявения иск за собственост, в периода 2007 г. до м. юни, 2016 г., ищите са упражнявали фактическата власт върху имота в качеството си на държатели, по договор за заем за послужване. Съгласно чл.245 от ЗЗД, заемателят по този договор понася обикновените разноски за поддържането, запазването и използването на вещта, като има право да иска от заемотателя да му заплати извънредните разноски, ако те са били необходими и неотложни.

С ППВС № 6 от 27.12.1974 г. и последвалата трайна съдебна практика се приема, че разпоредбите на чл. 72 и чл. 74 ЗС регулират правоотношения, породени от неоснователното обогатяване на собственика на вещта с подобренията, извършени само от владелеца на същата. Тези разпоредби не се отнасят до лица, които не упражняват владение. Въпросът за правното основание на предявения иск обаче, е дейност на съда по приложението на материалния закон, която се извършва въз основа на фактическите твърдения и съдържанието на петитума в исковата молба. Съдът не е обвързан от посочената от ищеца правна квалификация, а е длъжен сам да определи правното основание на иска. При ликвидацията на облигационни отношения, породени от извършен от подобрителя ремонт в чужд имот, е необходимо да се изясни преди всичко в какво качество той го е извършил. В случая ищите са претендирали за извършените от тях ремонти стойността на вложените материали и труд към 2016 г., в качеството си на владелци на имота, но приетото от настоящата инстанция, че ищите са били държатели на имота към момента на извършване на посочените СМР, не ги лишава от възможността да претендират заплащане на извършените от тях строителни дейности. Претенцията за заплащане на стойността на извършените подобрения е облигационна. Пасивно материално легитимирани по тази претенция, са собствениците на имота към момента на извършване на съответните СМР, а не последващият приобретател на имота. Това е така, тъй като ликвидацията на облигационните отношения между заемотателя и заемателя по договор за заем за послужване, се осъществява на принципа на неоснователното обогатяване, а ползата от извършването на СМР по запазване и подобряване на имота настъпва в патримониума на неговия собственик към момента на извършването на съответните СМР. Последващият приобретател по възмезден договор получава имота в състоянието му към момента на сключване на договора, като стойността на извършените разноски за запазването и подобряването му е в основата на договорената между прехвърлителя и приобретателя насрещна престация за придобиването на собствеността върху имота /в т.см. Решение №57/19.05.2017 г. по гр.д.№3457/2016 г. на ВКС – 1-во гр.отд./. Когато собственикът е починал, материално легитимирани да отговарят по този иск са неговите наследници, до размера на наследствените им квоти. Между страните не е спорно, че К. Д. Т. е починал на *** г., т.е. преди предявяването на исковата молба на 20.07.2020 г. Не се спори, че към момента на смъртта си той е бил в брак с ответницата М. С. Т., и е имал две деца – ищецът Д. К. Т. и ответницата Д. К. Т.. Не се спори /а и се установява от представения нотариален акт от 03.04.2019 г./, че ответницата М. С. Т. и съпругът ѝ К. Д. Т. са притежавали процесния недвижим имот в съпружеска имуществена общност, поради което са били задължени в равни части за заплащането на стойността на извършените в техния имот СМР с характер на необходими и неотложни, както и за заплащането на полезните разноски, които са били направени от ищите с тяхно знание и без противопоставянето им. След смъртта на К. Д. Т., ответницата Д. К. Т., в качеството на наследник по закон на своя баща, е материално

легитимирана да отговаря за заплащането на тези разноски до размера на наследствената си част – т.е. до размер на 1/6 от направените разноски, които са били с характер на необходими и неотложни, както и за разноските, които са били полезни за вещта.

Когато държател подобри чужд имот, тогава обеднелият разполага с иска по чл.59 от ЗЗД. В този случай, обедняването е налице не само при увеличение на имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго лице /Решение №571/14.10.2008 г. по т.д.№313/2008 г. на ВКС – 1-во търг.отд./. С ППВС №1/1979 г. са дадени задължителни указания на съдилищата по прилагането на института на неоснователното обогатяване. В т.4 от него е прието, че при хипотезата на чл.59, ал.1 от ЗЗД неоснователно обогатилият се за сметка на другото дължи да му върне онова, с което се е обогатил, но само до размера на обогатяването – т.е. дължи се по-малката сума между обедняването и обогатяването. При иск по чл.59 от ЗЗД, основан на твърдения за извършени подобрения от държател на недвижим имот, следва да се присъди по-малката сума между увеличената стойност на имота и разходите за извършените подобрения /в т.см. Решение №148/21.06.2016 г. по гр.д.№725/2016 г. на ВКС – 3-то гр. отд./.

При така събраните по делото доказателства се установява от фактическа страна, че ищците са извършили смяната на вертикалните щрангове в банята и тоалетната, заплащането на топломери и термоглави, които са били с характер на неотложни и необходими за запазването на имота, и са били на обща стойност 705,60 лв. Ответницата Д. Т., в качеството на наследник на К. Т. - собственик на имота към момента на извършване на СМР, следва да бъде осъдена да заплати 1/6 част от тази сума – т.е. сумата от **117,60 лв.**, на основание чл.245 от ЗЗД.

Наред с това, от събраните по делото гласни доказателства и технически експертизи се установява, че ищците за извършили СМР на обща стойност по пазарни цени към момента на извършването им в размер на 21 038,56 лв. с начислен ДДС - съобразно заключението на СТЕ, приета пред първостепенния съд /в това число стойността на извършените необходими и неотложни СМР в размер на 705,60 лв./, а съобразно заключението на експертизата пред въззивната инстанция извършените от ищците СМР са на пазарна стойност в общ размер на 21 035,98 лв. Разликата в оценките, извършени от двете експертизи е пренебрежимо малка, поради което съдът кредитира и двете заключение, като приема средна стойност на извършените СМР общо в размер на 21 037,27 лв. Тъй като от приетата пред въззивната инстанция СТЕ се установява, че в резултат от всички извършени полезни СМР пазарната стойност на имота се е увеличила с 22 700 лв., при пазарна цена на извършените СМР в общ размер на 21 037,27 лв. Следователно, по-малката от двете стойности, по която следва да се извърши ликвидацията на отношенията, измежду стойността, с която ищците са обеднели /21 037,27 лв./ и стойността на обогатяването на собствениците на имота /22 700 лв./ е стойността на извършените СМР по пазарни цени – общо 21 037,27 лв. От тази стойност следва да се приспадне стойността на извършените необходими и неотложни СМР в размер на 705,60 лв., която се дължи от собствениците по пазарни цени, и остатъчната стойност на извършените от ищците СМР с характер на полезни разноски се установява в общ размер на 20 331,67 лв. От тази стойност следва да се приспадне калкулираната от експертизите стойност на материалите и труда за ремонт на тоалетната /общо сумата от 599,74 лв., изчислени съобразно таблица към СТЕ на л.83 от делото на СГС/, както и стойността на труда за осъществяването на СМР по ремонта на кухнята /общо сумата 1654,78 лв., изчислени съобразно количеството и единичната

цена на труда, посочени в таблица към СТЕ на л.82 от делото на СГС/, които по делото чрез успешно проведено насрещно доказване се опровергава да са направени от ишците /тъй като се установява, че са осигурени безвъзмездно от св. Й./, без да се приспада стойността на поставения нов моноблок за 50 лв. и ревизия за 30 лв., които не се твърди да са били осигурени от свидетеля Й., както и стойността на смяната вертикален щранг, която се присъжда отделно.

След извършените корекции, съдът намира за установено от фактическа страна, че общата стойност на останалите СМР е в размер на **18 077,22 лв.**, от която стойност ответницата Д. Т. дължи на ишците заплащане на 1/6 част, съобразно наследствените си права – т.е. сумата от **3 012,87 лв.**

По изложените съображения съдът намира предявеният от ишците иск за присъждане на стойността на направените от тях необходими и полезни разноски на имота, за частично основателен, до размера на сумата от общо **3 130,47 лв.** До този размер предявеният иск следва да се уважи, а за разликата над тази сума, до пълния предявен размер на иска от 25 523 лв., следва да се отхвърли, като неоснователен.

Ишците са претендирали присъждане на направените от тях необходими и полезни разноски в условията на активна солидарност между тях, като са обосנוвали с обстоятелството, че разноските са били направени със семейни средства. Така направеното искане за солидарно присъждане на разноските е неоснователно, тъй при влагането на семейни средства, с излизането им от патримониума на съпрузите се прекратява съществуващата СИО по отношение на това имущество, и правата на съпрузите за възстановяването на направените разходи са в режим на разделност между тях, при равни права за всеки от тях.

Следва да се отхвърли и **искането за признаване на право на задържане на имота**, до заплащане на извършените от ишците необходими и полезни разноски. Това право, регламентирано в чл. 72, ал.3 от ЗС, принадлежи само на добросъвестния владеец и приравнения на него добросъвестен подобрител, съгласно разпоредбата на чл.74, ал.2 във вр. чл.72, ал.2 от ЗС, каквито качества настоящият състав на съда прие, че ишците не притежават, по изложените вече съображения.

Като е достигнал до различни фактически и правни изводи по третия предявен иск, първостепенният съд е постановил неправилно решение по този иск, като от една страна е квалифицирал същия по чл.74 от ЗЗД, а от друга - като го е отхвърлил изцяло, като неоснователен. Вместо това, следва по този иск да се постанови ново решение по същество, с което предявеният иск следва да се уважи частично, на основание чл.59 от ЗЗД, до размера от 3 130,47 лв. В останалата част предявеният иск с правилна правна квалификация чл.59 от ЗЗД, следва да се отхвърли за разликата над сумата от **3 130,47 лв.** до предявения размер от 25 523 лв.

Съобразно този резултат, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК, в полза на ишците следва да бъдат присъдени част от направените от тях разноски за въззивното производство, съразмерно на уважения обжалваем интерес по третия предявен иск, спрямо общия им обжалваем интерес по всички искове. Със списък по чл.80 от ГПК ишците са претендирали присъждане на разноски за държавна такса в размер на 858 лв., от които, съразмерно на уважената част от въззивната им жалба по третия от предявените искове, следва да им се присъдят разноски в размер на **62,60 лв.** От претендираните разноски за експертиза в размер на 400 лв., тъй като те са направени само във връзка с третия иск, следва да им се присъдят 3130,47 / 25 523 части – т.е. сумата от **49,06 лв.** Жалбоподателите – ишци са претендирали разноските за адвокатско възнаграждение

по 500 лв. за всеки от тях, като не е посочено как са разпределени те между всеки от предявените искове. Ето защо, съдът приема, че се разпределят поравно между исковете – по 1/3 за всеки иск. От частта, припадаща се за третия предявен иск, следва на всеки от ищите да се присъдят по 3130,47 / 25 523 части – т.е. сумата от по 20,44 лв. за всеки ищец, или общо **40,88 лв.** да разноси за процесуално представителство за въззивното производство. Или ответницата по третия предявен иск – Д. Т., следва да бъде осъдена на основание чл.78, ал.1 от ГПК да заплати общо на двамата ищци сумата от 152,54 лв., при равни права за всеки от тях.

Респективно, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, в полза на въззиваемите страни следва да се присъдят направените разноси, съобразно отхвърлената част от въззивната жалба на ищите. Със списък по чл.80 от ГПК въззиваемите са претендирали разноси за адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция в общ размер на 5119,68 лв. с ДДС, като са посочили, че част от тази сума в размер на 2845,68 лв. с ДДС е заплатена във връзка с първия предявен иск, 720 лв. с ДДС е възнаграждение за втория предявен иск, и 1554 лв. с ДДС съставлява възнаграждение за третия предявен иск. Насрещната страна е релевирала възражение за прекомерност на претендираните разноси. Обжалваемият интерес по първия предявен иск е в размер на 61 380,80 лв., поради което минималното адвокатско възнаграждение по този иск, съобразно Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакцията ѝ към датата на сключване на представения ДПЗС, се изчислява в размер на 2845,70 лв. с начислен ДДС, по втория предявен иск се изчислява в размер на 1188,43 лв. с ДДС, а по третия предявен иск се изчислява в размер на 1554,83 лв. Претендираните възнаграждения за процесуално представителство по първия и по третия предявен иск са в минимален размер, а по втория – под минималния размер, поради което възражението за прекомерност на разноските за процесуално представителство се явява неоснователно. Поради потвърждаване на отхвърлителното решение на първостепенния съд по първите два иска, разноските за тях следва да се присъдят на ответниците в пълен размер, при равни права за всяка от тях. По третия предявен иск разноските следва да се присъдят на осн. чл.78, ал.3 от ГПК, съобразно отхвърления обжалваем интерес на ищите – т.е. 22 392,53 / 25 523 части от сумата 1554 лв. – т.е. сумата от 1363,40 лв., която сума ищите следва да бъдат осъдени при условията на разделност да заплатят на ответницата Д. Т..

По Частна жалба вх.№277785/29.03.2022 г., подадена от М. С. Т. и Д. К. Т., чрез адв. С. Г., срещу Определение №261374/25.02.2022 г.:

С обжалваният съдебен акт съдът е оставил без уважение молбата на ответниците да бъде изменено по реда на чл.248 от ГПК постановеното по делото Решение №260091/07.01.2022 г. по гр.д.№2000/2021 г. на СГС в частта, с която е постановил намаляване на адвокатското възнаграждение под нормативно определения минимум.

Съдът констатира, че пред първостепенния съд ответниците са представили списък по чл.80 от ГПК, в който са претендирали разноси само за адвокатско възнаграждение в общ размер на 5119,68 лв. с ДДС, разпределени по отделните искове, както следва: 2845,68 лв. за процесуално представителство на двамата ответници по първия предявен иск, 720 лв. с ДДС – за процесуално представителство на двамата ответници за втория предявен иск, и 1554 лв. с ДДС съставлява възнаграждение за процесуално представителство на ответницата по третия предявен иск, като е представен ДПЗС с реквизити на разписка за заплащане на това възнаграждение.

Съобразно Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакцията ѝ към датата на сключване на представения ДПЗС, се изчислява по първия предявен иск в размер на 2845,70 лв. с начислен ДДС, по втория предявен иск се изчислява в размер на 1188,43 лв. с ДДС, а по третия предявен иск се изчислява в размер на 1554,83 лв. Претендираните възнаграждения за процесуално представителство по първия и по третия предявен иск са в минимален размер, а по втория – под минималния размер, поради което възражението за прекоменост на разноските за процесуално представителство се явява неоснователно. В решението и в обжалваното определение съдът неправилно е определил минималния размер на адвокатското възнаграждение върху общия материален интерес по всички искове, и неправилно е уважил възражението за прекомерност на разноските за адвокатско възнаграждение, като в крайна сметка е уважил претенцията на ответниците до размера от 4 484,53 лв. С оглед изхода на делото пред първостепенния съд, и минималния размер на претендираните разноски за процесуално представителство, претенцията на ответниците е следвало да се уважи в пълния претендиран размер от 5119,68 лв. с ДДС.

Въпреки това, с оглед на резултата от въззивната инстанция, разноските по третия предявен иск следва да бъдат частично уважени, до размер на сумата от 1363,40 лв., представляваща 22 392,53 / 25 523 части от претендираните разноски по третия иск в размер на 1554 лв. Разноските за първоинстанционното производство по първия и втория иск следва да бъдат присъдени в претендираните размери от 2845,68 лв. с ДДС за по първия предявен иск и 720 лв. с ДДС по втория иск, за процесуално представителство на двамата ответници.

Ето защо, частната жалба се явява частично основателна за размера над присъдената сума от 4 484,53 лв. до размера от 4 929,08 лв. Над този размер, до претендирания от 5119,68 лв. с ДДС, обжалваното определение се явява правилно, и следва да се потвърди.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №260091 от 07.01.2022 г., постановено по гр.д.№2000 по описа за 2021 г. на Софийски градски съд - I - 30 състав, В ЧАСТТА МУ, в която е отхвърлен предявен от Д. К. Т. и Е. Г. Т., срещу Д. К. Т., иск с правно основание чл.74 от ЗС за сумата от 25 523 лв., представляващи стойността на направените в имота подобрения в периода 2015-2016 г., И ВМЕСТО ТОВА, ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА Д. К. Т., с ЕГН *****, с адрес: с. ***, ул. "****" № ***, на основание чл.59 от ЗЗД да заплати на Д. К. Т., с ЕГН *****, и Е. Г. Т., с ЕГН*****, двамата с адрес: гр. ***, ж.к. "****", кв. "****", бл.***, вх.***, ет.***, ап.***, сумата от 3 130,47 лв. /три хиляди сто и тридесет лева и четиридесет и седем стотинки/, представляваща направени в периода 2015 г. – 2016 г. необходими и полезни разноски за имот, представляващ апартамент №12 в сграда 3, разположена в ПИ с идентификатор №8134.206.181, находящ се в гр. ***, ж.к. "****", кв. "****", бл.***, вх.***, ет.***, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №8134.206.181.3.12 с площ по документи 87,76 кв.м., заедно с прилежащото му избено помещение №12 с площ от 6 кв.м., заедно с 1,148% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, ВЕДНО СЪС ЗАКОННАТА ЛИХВА върху тази

сума за периода от 20.07.2020 г. до окончателното плащане..

ОТХВЪРЛЯ предявеният от Д. К. Т., с ЕГН *****, и Е. Г. Т., с ЕГН*****, двамата с адрес: гр. ***, ж.к.****, кв.****, бл.***, вх.***, ет.***, ап.***, против Д. К. Т., с ЕГН *****, с адрес: с. ***, ул.**** № ***, иск с правно основание чл.59 от ЗЗД, за заплащане на направени в периода 2015 г. – 2016 г. необходими и полезни разноси за имот, представляващ апартамент №12 в сграда 3, разположена в ПИ с идентификатор №8134.206.181, находящ се в гр. ***, ж.к.****, кв.****, бл.***, вх.***, ет.***, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №8134.206.181.3.12 с площ по документи 87,76 кв.м., заедно с прилежащото му избено помещение №12 с площ от 6 кв.м., заедно с 1,148% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, за размера над сумата от 3130,47 лв. до претендирания размер от 25 523 лв.

ПОТВЪРЖДАВА Решение №260091 от 07.01.2022 г., постановено по гр.д. №2000 по описа за 2021 г. на Софийски градски съд - I - 30 състав, В ОСТАНАЛАТА ОБЖАЛВАНА ЧАСТ.

ОТМЕНЯ Определение №261374/25.02.2022 г., постановено по гр.д.№2000 по описа за 2021 г. на Софийски градски съд - I - 30 състав, В ЧАСТТА МУ, в която е оставена без уважение молбата на ответниците М. С. Т. и Д. К. Т. да бъде изменено по реда на чл.248 от ГПК Решение №260091 от 07.01.2022 г., постановено по гр.д.№2000 по описа за 2021 г. на Софийски градски съд - I - 30 състав, в частта му за разностите, за сумата над размера от 4 484,53 лв., до размера от 4 929,08 лв., И ВМЕСТО ТОВА, ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА Д. К. Т., с ЕГН *****, и Е. Г. Т., с ЕГН*****, двамата с адрес: гр. ***, ж.к.****, кв.****, бл.***, вх.***, ет.***, ап.***, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, да заплатят на ответниците М. С. Т., с ЕГН***** и Д. К. Т., с ЕГН *****, двете с адрес: с. ***, ул.**** № ***, допълнителни разноси за първоинстанционното производство в размер на сумата от още 444,55 лв. /четиристотин четиридесет и четири лЕ. и петдесет и пет стотинки/.

ПОТВЪРЖДАВА Определение №261374/25.02.2022 г., постановено по гр.д. №2000 по описа за 2021 г. на Софийски градски съд - I - 30 състав, В ОСТАНАЛАТА ОБЖАЛВАНА ЧАСТ.

ОСЪЖДА Д. К. Т., с ЕГН *****, и Е. Г. Т., с ЕГН*****, двамата с адрес: гр. ***, ж.к.****, кв.****, бл.***, вх.***, ет.***, ап.***, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, да заплатят на М. С. Т., с ЕГН*****, с адрес: с. ***, ул.**** № ***, сумата от 1782,84 лв. /хиляда седемстотин осемдесет и два лева и осемдесет и четири стотинки/, представляващи направени разноси за процесуално представителство за въззивното производство.

ОСЪЖДА Д. К. Т., с ЕГН *****, и Е. Г. Т., с ЕГН*****, двамата с адрес: гр. ***, ж.к.****, кв.****, бл.***, вх.***, ет.***, ап.***, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, да заплатят на Д. К. Т., с ЕГН *****, с адрес: с. ***, ул.**** № ***, сумата от 3146,24 лв., представляваща разноси за процесуално представителство за въззивното производство.

Решението подлежи на касационно обжалване на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните, с касационна жалба пред Върховния касационен съд, при наличие на предпоставките на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____