

# РЕШЕНИЕ

№ 856

гр. \*\*\*, 19.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ** в публично заседание на двадесет и седми май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева  
Мария Райкинска

при участието на секретаря Мария Ив. Крайнова  
като разгледа докладваното от Мария Райкинска Въззивно гражданско дело  
№ 20201000503838 по описа за 2020 година

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

С решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав е осъдена на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, Ж. Л. К. да заплати на Д. Ю. П. сумата от 16 707.90 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като искът е отхвърлен за горницата до пълния предявен размер от 17 292 лева; сумата от 432.09 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като искът е отхвърлен за горницата до 500 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 753.67 лева разноски за производството.

ОСЪДЕН е на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, В. Л. К. да заплати на Д. Ю. П. сумата от 16 707.90 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 17 292 лева; сумата от 432.09 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 500 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 753.67 лева разноски за производството.

ОСЪДЕНА е на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, С. В. И., да заплати на Д. Ю. П. сумата от 11 138.60 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 25 937.50

лева; сумата от 288.06 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 750 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 502.44 лева разноски за производството.

ОСЪДЕН Е на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, М. Л. К. да заплати на Д. Ю. П. сумата от 11 138.60 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 25 937.50 лева; сумата от 288.06 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 750 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 502.44 лева разноски за производството.

ОСЪДЕНА Е, на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, И. Х. К. да заплати на Д. Ю. П. сумата от 2 784.65 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 4 323.25 лева; сумата от 72.02 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 125 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 125.61 лева разноски за производството.

ОСЪДЕН е, на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, А. Д. К. да заплати на Д. Ю. П. сумата от 2 784.65 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 4 323.25 лева; сумата от 72.02 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 125 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 125.61 лева разноски за производството.

ОСЪДЕНА Е, на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, Е. Д. Г. да заплати на Д. Ю. П., сумата от 2 784.65 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 4 323.25 лева; сумата от 72.01 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 125 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 125.62 лева разноски за производството.

ОСЪДЕНА Е, на основание чл. 73, ал. 2 и чл. 74, ал. 1 от ЗС, А. Д. К. да заплати на Д. Ю. П., сумата от 2 784.65 лева, представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до пълния предявен размер от 4 323.25 лева; сумата от 72.01 лева данъци и ТБО за имота, ведно със законната лихва от 07.12.2017 г. до окончателното изплащане, като отхвърля иска за горницата до 125 лева; на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – 125.62 лева разноски за производството.

След постановяване на решението, на 29.12.2019 г. е починал ответникът В. Л. К.. С определение от 05.10.2020 г. на негово място в процеса, на основание чл. 227 ГПК, е конституирана Ж. Л. К. след представени по делото доказателства за отказ от наследство на неговите низходящи, както и при доказателства, че възходящите му са

починали. Това определение, ведно с препис от решението са връчени на Ж.К. на 16.10.2020 г., но в законоустановения двуседмичен срок същата не е депозирала въззивна жалба срещу решението в качеството си на правоприемник на В. К., нито е заявила, че поддържа вече депозираната въззивна жалба и от името на В. К..

Ищецът Д. Ю. П. е депозирал въззивна жалба срещу първоинстанционното решение в отхвърлителната му част. Поддържа, че решението е постановено при нарушение на процесуалните правила. Неоснователно било пренебрегнато заключението, прието в производството по чл. 207 ГПК, което не е оспорвано от ответниците. Съдът недопустимо се произнесъл без възражение от ответниците на основание чл. 74 ЗС. Поддържа, че задължително необходими за осигуряване годността на жилището са претенциите по т.т. 1, 2, 3, от 5 до 21, от 23 до 26, от 29 до 37, от 40 до 42, 45, от 48 до 51, 53, и от 59 до 62. Съдът нямал основание да изключи изцяло исквете по позиции 22, 27, 39, 44, 47, 52, 57, 58, тъй като всяко от тях касаело задължително за обитаемостта на жилището условие. Дори да били луксозни работи, следвало да се намали тяхната стойност, а не да се изключат изцяло. Доколкото обаче ответниците не били индивидуализирали възраженията си по чл. 74 ЗС, съдът нямал основание да се произнася по намаляване на претендираните стойности. Съдът не указал в доклада кой носи тежестта да докаже размера на по-малките стойности според критериите на чл. 74 ЗС, а в нарушение на процесуалните правила сам определил тези стойности по реда на чл. 162 ГПК. Липсвали мотиви и основание за частично уважаване на иска за платени данъци и ТБО. Жалбоподателят моли да бъде постановено решение, с което да му бъдат присъдени претендираните суми изцяло.

Отговор на въззивната жалба на ищеца са депозирали ответниците Ж.К., С.И., И.К., А.К., Е.Г., А.К. и М.К. чрез адв. С.Г., в който излагат доводи за неоснователност на жалбата. Сочат, че в изслушаната по реда на чл. 207 ГПК СТЕ вещото лице е посочила, че е извършен луксозен ремонт и голяма част от вложените материали са много луксозни и техните цени са 3-4 пъти по-високи. Сочат, че са се позовали на нормата на чл. 74 ЗС. Поддържат, че ищецът не доказал стойността и видовете скрити работи. Ремонтните работи, посочени в експертизата на инж. Ц. не били нито необходими подобрения, нито полезни разноски и ако въобще се присъждаला стойността им следвало да се има предвид, че същите са луксозно изпълнени. Сочи, че СГС не изключил изцяло претенциите по т. 22, 27, 39, 47, 52, 57 и 58. Намира, че претенциите за платени данъци и ТБО са недоказани и неоснователни. Молят въззивната жалба на ищеца да бъде отхвърлена като неоснователна.

Посочените ответници също са депозирали въззивна жалба срещу първоинстанционното решение, с което са присъдени 22 602 лева за извършени необходими разноски и 44 229 лева за полезни разноски (подобрения). Поддържат още, че дяловете на наследниците били неправилно определени, което водело до грешно определяне на отговорността им. Поддържат, че ищецът получил владението върху процесния имот въз основа на относително недействителен спрямо наследниците договор и правилно съдът го признал за недобросъвестен владеец, който има право на по-малката сума измежду сумата на направените разноски и сумата, с която е увеличена стойността на имота вследствие подобренията. Поддържат още, че размерът на ремонтните работи останал недоказан. Направен бил луксозен ремонт, който не води до запазване на вещта или до увеличаване на стойността му, а задоволявали субективни виждания на собственика. Ищецът продължил да извършва ремонт и след като срещу него бил заведен иск по чл. 108 ЗС, поради което той злоупотребявал с право и не следвало нищо да му бъде присъдено. Не била установена и необходимост от ремонта. Поддържат, че ищецът не доказал стойността и видовете скрити работи.

Ремонтните работи, посочени в експертизата на инж. Ц. не били нито необходими подобрения, нито полезни разноси и ако въобще се присъждала стойността им следвало да се има предвид, че същите са луксозно изпълнени. Присъдените от СГС суми, дори да включвали необходими и полезни ремонтни дейности, били с материали с изключително завишени стойности, които не покачват цялостната цена на апартамента. Жалбоподателите поддържат, че направеното на 20.12.2017 г. уточнение от ищеца относно дяловете на ответниците в наследството не било правилно, а така също СГС ги определил грешно в решението си. Поддържат, че Ж. К. има дял 1/8, В. К. – 1/8, С.И. – 1/4, М.К. – 1/4, И.К. – 1/16, А.К. – 1/16, Е.Г. – 1/16 и А.К. – 1/16. Молят първоинстанционното решение да бъде отменено в обжалваната част, а предявените искове изцяло отхвърлени.

Ищецът Д.П. е депозирал отговор на въззивната жалба на ответниците, в която излага доводи за нейната неоснователност. Поддържа, че въпреки приетото от съда, че той е недобросъвестен владеец, той третира добросъвестно имота като свой. Не можело да бъде отречено правото му да получи необходимите разноси и подобренията. Неоснователно се твърдяло от ответниците, че не са доказани естеството, вида и момента на извършване на обсъжданите дейности. Липсата на платежни документи не можела да отрече основателността на исковете. Луксозните подобрения били извършени с признанието и без противопоставянето на ответниците, а и възражението за луксозни разноси било неотносимо, тъй като СГС отказал да присъди такива, а приел средни пазарни цени. Ответниците некоректно обсъждали свидетелските показания. Доводите на ответниците за липса на доказване на извършени работи говорили за липса на познаване технологичния процес на строителството, а и извършването им се установявало от свидетелските показания. Моли въззивната жалба на ответниците да бъде оставена без уважение.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението и по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Следователно относно правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан и следва да се произнесе в рамките на наведените от страните оплаквания, като обаче следва служебно да провери спазването на императивни материалноправни разпоредби, приложими към спора (така т. 1 от тълк. решение № 1/2013г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК).

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Във връзка с правилността, като взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания акт и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Ищецът Д. Ю. П. е твърдял в исковата си молба, че с влязло в сила решение на САС бил обявен за относително недействителен спрямо ответниците договор за по купко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, с площ от 73 кв.м., с която Д.П. и А. А. закупили в съсобственост процесния имот от П. К., който си запазил пожизнено безвъзмездно право на ползване върху имота. След като П. К. починал на 19.02.2009 г., правото на ползване се погасило. През 2009 г. А. А. прехвърлил своята 1/2 ид.ч. от апартамента на Д.П.. Владение върху целия имот ищецът установил непосредствено след смъртта на П. К. и преди А. да му прехвърли своите идеални части.

Ищецът е твърдял, че при установяване на владението жилището било силно амортизирано, с рушаща се мазилка, подкожушвания на стени и тавани, прогнила

дограма и компрометирани инсталации, което препятствало нормалното обитаване и това било причина да предприеме основен ремонт, като в периода май 2012 г. – декември 2014 г. ищецът направил ремонт и подобрения в имота, които е изброил в 62 позиции, като е посочил и стойността на всеки вид разноси.. Твърдял е още, че е заплащал данъци за имота, от придобиването му до датата на исковата молба в общ размер на около 3000 лева. Твърдял е, че след евинцирането му от имота ответниците са се обогатили от основния ремонт и подобренията чрез многократно повишаване на цената на имота поради което претендира от ответниците – наследници на П. К., заплащане на суми, които е индивидуализирал в молба от 16.01.2018 г., както следва: по 17 292 лева (1/6) - от Ж. Л. К. и В. Л. К., по 25 937.50 лева (1/4) – от С. В. И. и М.Л. К. и по 4 323.50 лева (1/24) – от И.Х. К.а, А.Д. К., Е. Д. Г. и А.Д. К.а за ремонти и подобрения в имота и по 500 лева (1/6) - от Ж. Л. К.. и В. Л. К., по 750 лева (1/4) – от С. В. И. и М.Л. К. и по 125 (1/24) – от И.Х. К.а, А.Д. К., Е. Д. Г. и А.Д. К.а за заплатени данъци за имота в периода 2009 г. – 2015 г., ведно със законните лихви върху главниците от датата на завеждането на исковата молба до окончателното изплащане.

Ответниците са подали отговор, в който оспорват допустимостта и основателността на предявените искове. Поддържат, че ищецът неправилно е посочил притежаваните от тях идеални части от съсобствеността. Възражават, че ищецът е знаел, че е придобил имота чрез измама, за което били образувани досъдебно производство и прокурорска преписка през 2009 г. и 2010 г. Липсвали разходо-оправдателни документи. По делото за обезпечаване на доказателствата молителят Д.П. заявил, че не притежава документи, свързани с извършените от него разходи, като съдът приел, че са извършени непосредствено към момента на изготвяне на експертизата, а не в периода 2012 г. – 2014 г. При това в посочения период заведеното от ответниците дело било висящо. Те не били наясно с извършвания ремонт и не били искали такъв, поради което извършеното можело да се счита за щети. Освен това жилището било превърнато в офис, като била намалена и жилищната квадратура и не намирали купувач за него. Оспорват, че извършените ремонти представлявали луксозни подобрения и не повишавали цената на имота. Считат размерите на претендираните обезщетения за завишени.

По делото са събрани писмени доказателства, свидетелски показания, изслушани са заключения на СТЕ.

По делото е приет нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 121, том III, рег. № 8181, дело № 438/11.09.2006 г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК, който имот представлява апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, СО, район „\*\*\*\*“, на ул. „\*\*\*\*“ – по доказателствен нотариален акт, а съгласно удостоверение за идентичност на адрес изх. № АГ – 10 – 94 – 2329/08.09.2006 г.: бул. „\*\*\*\*“, първи надпартерен етаж в четвъртия строителен блок по строителния план на постройката, прилежащ към западния вход – по доказателствен нотариален акт, а по данъчна оценка на втори етаж, вх. Б, състоящ се от две стаи, вестибюл, кухня, баня, тоалетна, входно и изолационно антрета, килер и балкон към кухнята, с приблизителна квадратура 73 кв.м., заедно с едно таванско помещение от около 9.50 кв.м. и едно избено помещение от около 12 кв.м., заедно със 180/6300 ид.ч. от общите части на сградата и заедно със съответните идеални части от дворното място с площ от 1 344.40 кв.м., съставляващо парцел VII и VIII - по доказателствен нотариален акт, а по скица УПИ XV-6 в кв. 11 по плана на гр. \*\*\*, м. „Трета извънградска част“.

С този нотариален акт описаният в него недвижим имот е продаден от П. П. К. чрез пълномощника му И. Р. Р. на Д. Ю. П. и А. Х. А., като продавачът си е запазил

пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху апартамент № 4.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том III, рег. № 6731, дело № 460/03.09.2009 г. А. Х. А. е продал на съсобственика си Д. Ю. П. своята ½ ид.ч. от апартамент № 4.

По предявени от М. Л. К., С.В. К., И. Х. К., А. Д. К., И. Д. Г., А. Д. К., В. Л. К. и Ж. Л. К. срещу Д. Ю. П. и А. Х. А. иски с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 2 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС е образувано гр.д. № 2685/2013 г. по описа на СГС. На 16.05.2014 г. съдът постановил решение, с което е прогласил нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.09.2006 г., обективиран в нотариален акт № 121 от 11.09.2006г., том III, дело № 438/2006г. на нотариус рег. № \*\*\* на НК и осъдил ответниците да предадат владението върху описания в нотариалния акт от 11.09.2006 г. недвижим имот.

С решение № 989/13.05.2016 г. по в.гр.д. № 3963/2015 г. състав на САС отменил решението по иска за нищожност на договора от 11.09.2009 г. и го обявил за недействителен спрямо ищите на основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД, а в частта по уважения иск с правно основание чл. 108 от ЗС го потвърдил. Решението на САС не е допуснато до касационно обжалване с определение № 126/12.10.2017 г. по гр.д. № 1234/2017 г. на ВКС, III г.о.

В СРС е било образувано гр.д. № 88557/2017 г. по подадена от Д. Ю. П. молба срещу ответниците в настоящото производство за допускане на обезпечение на доказателствата по реда на чл. 207 от ГПК, чрез събиране на заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза, която да даде отговор на въпроса съществуват ли описаните в молбата на Д. П. подобрения, какъв е техният обем, качество и стойност и за подготвителните и ремонтни дейности за извършване на тези подобрения. В заключението си вещото лице Е. Ц. е остойностил явните и скрити работи по цени към датата на изготвяне на експертизата. В съдебното заседание на 05.04.2018 г. при приемане на заключението вещото лице е заявила, че документи не са му били представени, за да установи кога е извършен ремонтът, но при огледа е констатирал, че той все още е в ход. Оценил е установените явни работи на 61 700 лева, а скритите на 17 960 лева, като е посочил, че скрити работи, които подлежат на доказване са демонтаж на подови настилки, „изчукване“ мазилки, тапети и плочки, подмяна на шурцове, подмяна ВиК инсталация, подмяна ел. Инсталация, полагане изолации и замазки по пода, полагане на минерална вата по стени и тавани, подмяна ел. инсталации, подмяна отоплит. Инсталация, осветление дек. Окачени тавани.

Приет е Инвестиционен проект от 04.2012 г. за ремонт на ап. 4, намиращ се на първи надпартерен етаж на ул. Евлоги Георгиев“ № 76, с възложител Д. Ю. П..

Приети са по делото жалби и сигнали във връзка с достъпа до имота и постановления на прокурори при СРП.

Изслушано е заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А.Х., която е извършена оценка на процесния имот към март 2019 г. и тя е на стойност 271 264 лева. При приемане на заключението в съдебното заседание на 29.03.2019 г. вещото лице е заявило, че е имало немонтирана алуминиева дограма и санитарен възел.

Събрани са гласни доказателства за състоянието на имота към 2009 г. и извършените в него ремонтни работи.

Свидетелят С. Т. твърди, че за последен път е влизал в ап. № 4 през 2007 г., когато П. К. вече бил настанен в хоспис. „Порутвания“ в апартамента нямало, нито на свидетеля са известни аварии, имотът не бил запуснат. Ремонти обаче не били извършвани откакто съществува собствеността. Порутвания по апартамента нямало и когато починала съпругата проф. К.. Помни, че около 2011 г. съкооператорката Д. съобщила на свидетеля, управител на етажната собственост, за течове в района на нейната изба. Това Д.П. използвал като повод да повдигне възражение, че тръбните инсталации на общите части не били в ред, но течове от апартамента на К. нямало. Апартаментът бил претъпкан с книжнина и литература. Функционирала и трапезарията и спалнята.

Свидетелят К. К. е посочил, че видял новия апартамент на Д. през 2012 г., а после ходил около 15 пъти, помагал и при ремонта, качвал плочки, свалял чували с мазилка. Състоянието му било много зле. Банята била запушена, а в апартамента имало мухъл и влага. П. изкъртил мазилките до тухла и премахнал дюшемето. Положила се нова мазилка, а на пода – теракотени плочки. Стените покрил с вата, гипсов картон и италианска мазилка. Сменил водопровода и инсталациите. Таваните направил на три нива, със скрито осветление и лунички. Старата дървена дограма била изпотрошена, имало и счупени прозорци и Д. я сменил с петкамерна PVC дограма. Подменил изцяло санитарния фаянс, вътрешните и външна врата. Поставил парапети и плочки на балкона. Кухнята не била обзаведена, нямало батерия, мивка, шкафове.

Свидетелят Д. С. е посочил, че Д. купил апартамент на бул. „\*\*\*“ през 2009 – 2010 г. и свидетелят го видял преди ремонта. Бил с дюшамета, стари излющени мазилки, скърцал, имало надутост. Тръбите били стари, едвам течала вода. Банята била много зле. Запушени били каналите. Тоалетната била запушена. По стените на места имало тапети, а на места грапава мазилка. Нищо не било пипано в този апартамент. Д. сменил всичко от вратата. Всичко изкъртил до тухла, сложил нови инсталации, кабели, водопроводи. Сложил хубави плочки, стените с италианска мазилка, окачени тавани със скрито осветление на три нива, с лунички. Сложил хубава PVC дограма. Старите врати не били годни за ползване, сложил нови. В банята сложил тоалетна чиния, моноблок, мивка. Сложил климатици и радиатори. За кухнята нямало купени уреди и такива не били монтирани. Имало кухня, но не била обзаведена. Балконът се рушал и Д. го измазал отвън и отвътре.

По делото е изслушано и допълнително заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А. Х., която е заключила, че необходими за запазване на имота са били подмяната на инсталациите, подмяната на дограмата и направата на топлоизолация. Тъй като сградата е била строена през 40-те години на миналия век, подмяната на електроинсталацията е била необходима с оглед опазване от пожари, а ВиК и отоплителната – с оглед предпазване от течове и поява на наводнения. Подмяната на дограмата и топлоизолация са били необходими във връзка с изискванията към сградите за топлоенергийна ефективност. С тези ремонтни работи неминуемо се стигало и до подмяна на настилки, облицовки, нови санитарни прибори и отоплителни тела.

По делото са представени от ищеца разписки от плащания, извършени през Изи Пей, видно от които на 16.03.2010 г. ищецът е платил 288.06 лева – данък сгради и такса смет за процесния апартамент (видно от посочения партиден номер); на 07.04.2011 г. са платени от ищеца 288.06 лева – данък недвижими имоти и такса смет за процесния апартамент; на 20.03.2012 г. са платени от ищеца 288.06 лева – данък недвижими имоти и такса смет за процесния апартамент; на 27.04.2013 г. са платени от

ищеца 288.06 лева – данък недвижими имоти и такса смет за процесния апартамент; на 20.03.2014 г. са платени от ищеца 288.06 лева – данък недвижими имоти за процесния апартамент и на 27.03.2015 г. са платени 288.06 лева – данък върху недвижимите имоти и такса смет за процесния апартамент и от приходна квитанция от 17.02.2017 г. се установява, че за процесния имот ищецът е платил 288.06 лева – данък сгради и такса смет.

Пред въззивната инстанция е изслушано заключение на СТЕ, отново изготвено от вещото лице А.Х., която е определила направените разноски за твърдените от него необходими и полезни работи към периода 2012 г. – 2014 г. на 81 547 лева по средни пазарни цени. Определила е също стойността на процесния недвижим имот към момента на изготвяне на експертизата без направените подобрения и тя е 199 492 лева, а стойността му след подобренията е 362 712 лева.

При така установеното от фактическа страна, от правна страна настоящият състав намира следното:

От фактическите твърдения в исковата молба следва да се приеме, че е предявен иск от владеец на процесния имот срещу неговите собственици за заплащане на направените от него в периода 2012 г. – 2014 г. необходими и полезни разноски за вещта.

Не е спорно между страните, а и се установява от събраните писмени доказателства, че Д.П. е купил през 2006 г.  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от процесния апартамент заедно с А. А., като през 2009 г. последният е прехвърлил на ищеца своите идеални части от собствеността. Не е спорно още и това, че през 2013 г. ответниците са завели иск срещу ищеца за прогласяване недействителността на сделката за покупко-продажба на процесния имот от 2006 г., ведно с иск по чл. 108 ЗС и този иск е приключил в тяхна полза. Съответно, Д.П. и А. А. не са станали собственици на по  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имота ( а впоследствие Д.П. не е могъл да придобие частта на А. А.) и Д.П. следва да предаде владението върху него на ответниците.

Обстоятелството, че през 2013 г. ответниците в настоящото производство са предявили иск по чл. 108 ЗС срещу ищеца в настоящото производство е направило същият недобросъвестен владеец на имота. Към 2012 г., когато е започнал ремонт на процесния апартамент, същият е бил добросъвестен владеец при условията на чл. 70, ал. 1 ЗС, тъй като не е знаел, че предписаната в закона форма на подписания нотариален акт е била опорочена. Неоснователно е твърдението на ответниците, че ищецът е знаел за извършвана „измама“. Няма данни той да е знаел, че пълномощникът на продавача П. К., от когото е купил апартамента, действа чрез неистинско пълномощно, поради което впоследствие, с решение № 989/13.05.2016 г. по в.гр.д. № 3963/2015 г. на САС сделката е обявена за недействителна на основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД.

В същото време, съгласно разпоредбата на чл. 71 ЗС добросъвестният владеец се ползва от вещта и получава добивите, които тя е дала, до предявяване на иска за връщането ѝ. Въз основа на тази разпоредба съдебната практика трайно възприема виждането, че с предявяване на иск за връщане на имота добросъвестният владеец се превръща в недобросъвестен (в този смисъл решение № 141 от 30.11.2015 г. по гр.д. № 2944/2015 г. на ВКС, II г.о.; решение № 127 от 17.08.2011 г. по гр.д. № 2014/2009 г. на ВКС, I г.о.) Ето защо е неоснователно поддържаното от ищеца, че той е извършил ремонта като добросъвестен владеец. Добросъвестността в правото има съдържание, различно от житейския смисъл на понятието и това съдържание е дефинирано в



нормата на чл. 70, ал. 1 ЗС - владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. Както бе посочено, такава добросъвестност по отношение на ищеца е била налице, но само до момента на предявяване от собствениците на иска по чл. 108 ЗС срещу него.

Доколкото по делото няма данни каква част от ремонта е извършена до завеждане на иска по чл. 108 ЗС, следва да се приеме, че целият ремонт е извършен от ищеца в качеството му на недобросъвестен владеец.

Съгласно чл. 74, ал. 1 ЗС недобросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, само по-малката сума измежду сумата на направените разноси и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения, а съгласно чл. 73, ал. 2 ЗС недобросъвестният владеец може да иска да му се заплатят и направените от него необходими за запазването на вещта разноси. Неоснователно е оплакването на ищеца, че първоинстанционният съд приложил тази разпоредба без да има възражение за прилагането ѝ от ответниците. Съдът не е обвързан от правната квалификация, дадена от ищеца и служебно определя същата, без значение дали в тази насока има възражение на ответника или не.

Разбирането на правната доктрина и практика относно това, кои разноси са необходими и кои полезни е еднопосочно в смисъл, че необходимите разноси са свързаните с неотложни (аварийни) ремонтни дейности за поддържането и/или възстановяването на имота, предизвикани от непредвидено, неочаквано събитие (наводнение, пожар и др) или се свързват с необходимостта от текущи или основни ремонтни дейности, наложени от износване и овехтяване на имота, като чрез тях се цели привеждането му в състояние годно за неговото предназначение. Полезните разноси са тези, които увеличават стойността на имота и имат характера на подобрения.

Настоящият състав намира, че по делото се установява от безпротиворечивите показания на разпитаните свидетели - очевидци, противно на твърденията на ответниците, че към 2012 г. процесният апартамент е бил в лошо състояние – повредено дюшае, подкожущена мазилка, повредена дограма, стара и едвам течаща водопроводна система, запушена баня, наличие на влага и мухъл. Вещното лице Х. е посочила, че сграда, в която се намира процесният апартамент е от 40-те години на миналия век, а свидетелят Т. сочи, че ремонт в него изобщо не е бил извършван, поради което може да се приеме, че инсталациите на апартамента е било наложително да бъдат сменени най-малко заради нуждата от сигурност и безопасност на същите.

Свидетелите установяват още, че в периода 2012 г – 2015 г. ищецът е извършил ремонтните работи, които твърди, а именно изкъртил е мазилката и подовите, сменил е ВиК инсталацията, ел. инсталацията и топлоинсталацията, сменил е дограмата, вратите, фаянса в банята, измазал е стените, като преди това е сложил като изолация вата. Направил е таван от гипсокартон с лунички. Косвено доказателство за ремонта е и представения инвестиционен проект от 2012 г. за апартамента. Тези ремонтни работи са установени и от вещните лица Ц. и Х.. Последната е заявила освен това пред САС, че част от т.нар. „скрити работи“, действително са извършени, тъй като това се изисква от технологията на съответните строителни работи.

Неоснователно е оплакването на ответниците, че първоинстанционният съд неправилно кредитирал заключението на СТЕ, с което е установена стойността на разноските, тъй като ищецът не бил представил никакви фактури, разписки и други

документи. Трайно се приема в съдебната практика, че тази стойност може да се доказва освен с писмени доказателства, с всякакви други допустими докателствени средства, включително чрез експертиза, която да посочи средните им пазарни цени.

Настоящият състав намира, че следва да вземе предвид оценката на разноските, направени от ищеца така, както са оценени в СТЕ, изслушана пред въззивната инстанция, тъй като тази оценка е правена към момента на извършване на разходите, а оценката на вещото лице Ц. е към последващ момент. Релевантни за недопускане неоснователно обогатяване на ответниците е съответният момент на обедняване на ищеца, а това е момента на извършване на разходите. При преценка на това кои от описаните работи са необходими, настоящият състав съобразява посоченото от вещото лице Х. в нейното допълнително заключение, изслушано от СГС – смяна на ВиК инсталации, ел. инсталация и топлинна инсталация, топлоизолация и дограма, както и съпътстващите ги разбиване на подове и стени и съответното им възстановяване, включително полагането на подова настилка и обработката на стените. Разноските за тези необходими за запазване и нормално и безопасно функциониране на имота като жилище според СТЕ, изслушана пред САС възлизат на 47 847.16 лева.

Останалите разноски настоящият състав намира да са полезни – такива, които увеличават стойността на вещта и те възлизат на 33 700.26 лева. Неоснователни са твърденията на ответниците за наличие на луксозни подобрения, които не увеличават стойността на вещта, а са направени само за удобство на ищеца. Така например не са луксозни разноските за окачени тавани с лунички, тъй като в съвременния свят това е често използван метод за направа на таван и осветлението в него, като полагането на гипскартон не е нито особено скъпо, нито луксозно изпълнение. Същото мнение в съдебно заседание пред САС е дала и вещото лице Х..

Доколкото в същото време вещото лице Х. е установила, че към настоящия момент процесният апартамент би струвал 362 712 лева с подобренията и 199 492 лева без тях, като разликата е в размер на над 160 000 лева, а полезните разноски са в по-малък размер, предвид разпоредбата на чл. 73, ал. 1 ЗС на ищеца за полезните разноски се дължи само тяхната стойност, или 33 700.26 лева (чл. 74, ал. 1 ЗС).

Така доказаните в процеса необходими и полезни разноски, които ищецът Д.П. има право да получи от ответниците са в общ размер на 81 547.42 лева.

По отношение претенцията за репарирание на платените от ищеца данъци и такси за процесния недвижим имот, този иск има основанията си в чл. 59 ЗЗД. Съгласно чл. 11 и чл. 64 ЗМДТ данък сгради и такса смет се дължат от собственика, а такива по отношение процесния имот са ответниците. При плащане на чуждо задължение платилия го се обеднява с платената сума, а носителят на задължението се обогатява със същата сума, която е спестил. Ищецът е доказал чрез представените разписки, че е платил данък и ТБО в размер на по 288.06 лева за процесния имот за 2010 г., 2011 г., 2012 г., 2013 г., 2014 г., 2015 г. и 2017 г., като общо платеното възлиза на 2016.42 лева, до който размер претенцията му е доказана, съответно – основателна.

Всеки от ответниците дължи да плати на ищеца такава част от разноските за имота, какъвто е неговият дял в съсобствеността. Тя е възникнала на основание наследствено правопримство от П. П. К..

Основателно е оплакването на ответниците, направено още в първата инстанция и поддържано пред настоящата, че техните дялове в собствеността, са неправилно определени от ищеца и съответно от СГС. Ответниците са наследници на П. К., който

е бил продавач по сделката с Д.П. и А. А.. По делото са представени два вида удостоверения за наследници на П. К.. Представеното от ищеца с исковата молба е такова, издадено на 31.07.2012 г. въз основа декларация на И.Х. К.. От съдържанието на същото се установява, че А.Д. К. и Б. Д. К. са братя на П. П. К.. Удостоверението обаче не отговаря на правилото на чл. 12 от Наредба № РД-02-20-6 от 24.04.2012 г. за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението, като в него не е спазено изискването в случай че някой от наследниците е починал, неговите наследници да се вписват с подномер, а в колона "Съпруг/родство" се вписва съпруг/а или родствената връзка между починалия наследник и неговите наследници. Всички наследници са вписани с поредни номера без оглед на това, че някои от тях са наследници на вече починали наследници на наследодателя П. К., което е довело и до грешка при възприемане роднинската връзка между А. К. и Б. К. от една страна и П. К. от друга.

Видно от представеното от ответниците удостоверение за наследници на П. К. от 06.03.2018 г., издадено въз основа регистъра на населението, представено не в цялост, но очевидно идентично като информация с това, изискано служебно от настоящия състав и издадено на 09.07.2021 г., което отговаря на изискванията на чл. 12 от Наредба № РД-02-20-6 от 24.04.2012 г., А.Д. К. и Б. Д. К. са братя не на П. П. К., а на неговия баща П. Д. К.. Това е и по-логично, предвид датата на раждане и смърт на същите. При това положение последващото наследяване се променя, съответно променят се дяловете в собствеността на процесния апартамент на ответниците. Тъй като П. К. е починал на 19.02.2009 г. неженен и без деца, а към датата на смъртта му са били починали и неговия баща и майка и няма данни да е имал братя и сестри, то негови наследници се явяват братята на баща му А. и Б. (чл. 8, ал. 4 ЗН). Те обаче са починали преди наследодателя си, поради което се заместват от своите деца и внуци (чл. 10, ал. 2 ЗН), като всеки от тях двамата има по 1/2. А. К. е имал три деца – Л., В. и Д.. Към 19.02.2009 г. от наследниците на А. жив е само синът Д., който има 1/4, както и внуците на Л. и В., съответно – М. и С., както и внуците на Б. К. – Ж. и В. (техният баща Л. е починал през 2004 г.). Тъй като всяко от общо четирите деца на А. и Б. има по 1/4, а Д. е починал през 2010 г. като е оставил съпруга И. и деца - А., Е. и А., то излиза, че М. и С. имат по 1/4, децата на Д. и съпругата му - И., А., Е. и А. имат по 1/16, а децата на Л., който има 1/4 – В. и Ж., имат по 1/8.

При така установените дялове в собствеността на процесния имот ищецът Д.П. има следните вземания срещу ответниците:

От Ж. Л. К. лично и като правопреемник на В. Л. К. – по 10 193.43 лева за необходими и полезни разноски и по 252.05 лева – данък и ТБО за всяко от двете й качества.

От С. В. И. и М. Л. К. – по 20 386.86 лева – за необходими и полезни разноски и по 504.11 лева за ТБО;

От И. Х. К., А. Д. К., Е. Д. Г. и А. Д. К. – по 5 096.71 лева за необходими и полезни разноски и по 126.03 лева за ТБО.

Доколкото обаче липсва жалба от името на В. К. срещу първоинстанционното решение, то същото е влязло в сила срещу него, съответно за неговия правопреемник за разликата между установените тук 10 193.43 лева и присъдените от СГС 16 707.90 лева за разноски и за разликата между установените тук 252.05 лева и присъдените от СГС 432.09 лева за ТБО, поради което първоинстанционното решение срещу В. К. следва да бъде потвърдено.

В останалата част, предвид достигане на въззивния съд до крайни изводи различни от изводите на СГС, първоинстанционното решение следва да бъде отменено в следните части:

В частта, в която Ж.К. е осъдена да заплати необходими и полезни разноски над 10 193.43 лева до 16 707.90 лева, както и в частта, в която тя е осъдена да заплати ТБО за сума над 252.05 до 432.09 лева, и в тази част исковете срещу нея следва да бъдат отхвърлени;

В частта, в която исковете срещу С. В. И. и М. Л. К. за необходими и полезни разноски са отхвърлени за сума от над 11 138.60 до 20 386.86 лева както и за ТБО за сума над 255.06 до 504.11 лева за ТБО и на ищеца следва да бъдат присъдени допълнително по 9 248.26 лева за разноски и по 216.05 лева за ТБО;

В частта, в която исковете срещу И.К., А.К., Е. Г. и А.К. за необходими и полезни разноски са отхвърлени за сума над 2784.65 лева до претендирните 4 323.25 лева, (макар да са установени вземания за разноски срещу тях в размер на по 5 096.71 лева, съдът е ограничен от размера на претенцията срещу посочените ответници, а тя е в размер на 4 323.25 лева), както и в частта, в която исковете срещу тях за ТБО са отхвърлени за сума над 72.02. лева до 125 лева, (до който размер е претенцията на ищеца, макар настоящият състав да установява вземане в размер на 126.03 лева), като на Д.П. следва да бъдат присъдени допълнително по 1 538.60 лева - необходими разноски и подобрения на основание чл. 73, ал. 2 ЗС и чл. 74, ал. 1 ЗС, както и допълнително по 52.98 лева - данъци и ТБО за имота

В останалата обжалвана част първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

**По разноските:** При този изход от спора право на разноски има жалбоподателят, тъй като по отношение общия размер на претенцията въззивната му жалба е частично уважена. Съобразно уважената ѝ част му се дължат 396.72 лева – държавна такса. Други разходи не е доказал.

Въззивната жалба на ответниците не е уважена по отношение общия размер на вземанията, поради което не им се дължи никаква част от направените разноски за държавна такса. Те са направили и разход за адвокатско възнаграждение в размер на 3200 лева, от които за защита по жалбата на насрещната страна им се дължат 622.72 лева. Неоснователно е възражението на ищеца за прекомерност на това адвокатско възнаграждение, предвид броя на исковете, както и фактическата и правна сложност на делото.

За първата инстанция ответниците следва да заплатят на ищеца още 1013.28 лева – разноски, а решението следва да бъде отменено в частта, с която на ответниците са присъдени разноски над 685.52 до присъдените 1574.16 лева.

Воден от изложеното, Софийският апелативен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав **В ЧАСТТА**, в която Ж. Л. К. е осъдена да заплати на Д. Ю. П. сума над

10 193.43 лева до присъдените 16 707.90 лева - представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **КАКТО И В ЧАСТТА**, в която Ж. Л. К. е осъдена да заплати на Д. Ю. П. сума над 252.05 до 432.09 лева - данъци и ТБО за имотаи **вместо това ПОСТАНОВЯВА:**

**ОТХВЪРЛЯ** исковите на Д. Ю. П. против Ж. Л. К. за заплащане на необходими разноски и подобрения на основание чл. 73, ал. 2 ЗС и чл. 74, ал. 1 ЗС, в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **за сума над 10 193.43 лева до присъдените 16 707.90 лева** както и в частта, в която Ж. Л. К. е осъдена да заплати на Д. Ю. П. **сума над 252.05 до 432.09 лева** - данъци и ТБО за имота, на основание чл. 59 ЗЗД.

**ОТМЕНЯ** решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав **В ЧАСТТА**, в която са отхвърлени исковите на Д. Ю. П. против С. В. И. и М. Л. К. да му заплатят всеки от тях **сума над 11 138.60 лева до 20 386.86 лева** - представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **КАКТО И В ЧАСТТА**, в която са отхвърлени исковите на Д. Ю. П. против С. В. И. и М. Л. К. да му заплатят всеки от тях **сума над 288.06 до 504.11 лева** - данъци и ТБО за имотаи **вместо това ПОСТАНОВЯВА:**

**ОСЪЖДА С. В. И. и М. Л. К. да заплатят всеки от тях на Д. Ю. П. допълнително по 9 248.26 лева** - необходими разноски и подобрения на основание чл. 73, ал. 2 ЗС и чл. 74, ал. 1 ЗС, в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **както и допълнително по 216.05 лева** - данъци и ТБО за имота, на основание чл. 59 ЗЗД.

**ОТМЕНЯ** решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав **В ЧАСТТА**, в която са отхвърлени исковите на Д. Ю. П. против срещу И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. да му заплатят всеки от тях **сума над 2 784.65 лева до 4 323.25 лева** - представляваща необходими разноски и подобрения в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **КАКТО И В ЧАСТТА**, в която са отхвърлени исковите на Д. Ю. П. против Д. Ю. П. против срещу И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. да му заплатят **всеки от тях сума над 72.02 до 125 лева** - данъци и ТБО за имотаи **вместо това ПОСТАНОВЯВА:**

**ОСЪЖДА И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. да заплатят всеки от тях на Д. Ю. П. допълнително по 1 538.60 лева** - необходими разноски и подобрения на основание чл. 73, ал. 2 ЗС и чл. 74, ал. 1 ЗС, в имот, представляващ апартамент № 4, находящ се в гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*, бл. „\*“, ет. \* с площ от 73 кв.м., **както и допълнително всеки от тях по 52.98 лева** - данъци и ТБО за имота, на основание чл. 59 ЗЗД.

**ОТМЕНЯ** решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав **В ЧАСТТА**, в която Д. Ю. П. е осъден да заплати на Ж. Л. К., В. Л. К., С. В. И., М. Л. К., И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. **разноски над 685.52 лева до присъдените 1574.16 лева.**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 8610/16.12.2019 г. по гр.д. № 15935/2017 г. на СГС, I-17 състав в останалата му обжалвана част.

**ОСЪЖДА Ж. Л. К., С. В. И., М. Л. К., И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. да**

заплатят на Д. Ю. П. сумата 396.72 лева – разноси пред САС, както и сумата 1013.28 лева – допълнително разноси пред СГС.

**ОСЪЖДА** Д. Ю. П. да заплати на Ж. Л. К., С. В. И., М. Л. К., И. Х. К., А. Д. К., Е.Д. Г. и А. Д. К. сумата 622.72 лева – разноси пред САС.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, при наличие на предпоставките по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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