

РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. София, 03.01.2023 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 № 20221000502859 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК, образувано по Въззивна жалба вх. №298043/28.07.2022 г., подадена от К. В. К., чрез адв. Г. А., срещу Решение №262102/27.06.2022 г., постановено по гр.д.№11670/2020 г. на СГС, I ГО - 15 състав, с което е признато за установено по отношение на жалбоподателя вещното право на ползване, учредено на Л. М. К. с договор за покупко-продажба и учредяване право на ползване от 03.05.2019 г. обективирани в НА №166, том I, рег.№3288, дело №137/219 г. на Нотариус Д. Т., върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.704.559.2.8, представляващ апартамент №8, находящ се в гр. София, р-н "****", ж.к."****", в сградата на бул."****"№**, бл.*, вх."*", на първи надпартерен етаж, със застроена площ от 59,20 кв.м., ведно с избено помещение №4 и таван, ведно с 8,3% ид. ч. от общите части на сградата и заедно с 1/76 ид.ч. от правото на строеж върху мястото - ПИ с идентификатор 68134.704.559, като е осъден жалбоподателят на осн. чл.108 от ЗС да предаде на Л. М. К. владението върху описания имот, и да ѝ заплати разноски по делото в размер на 1179,88 лв. Релевирани са оплаквания за неправилност на обжалваното решение, поради нарушение на материалния закон и на процесуалните правила - изводите на съда, че ответникът владее процесния имот без правно основание, е направен въз основа само на твърденията на ищцата, като са игнорирани твърденията на ответника за наличие на договор за послужване между него и ищцата от 2012 г. за една стая от жилището и общо ползване на сервизните помещения, и събраните доказателства - показанията на св. Н.. Съдът е следвало да се произнесе дали приема за установено, че между страните е сключен договор за послужване, и ако е така - дали приема същият за прекратен. Настоява се за отмяна на обжалваното решение и постановяване на друго, с което предявеният иск да се отхвърли, с присъждане в полза на жалбоподателя на разноските

за двете съдебни инстанции.

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирана страна с правен интерес, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, 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 вх.№305233/05.10.2022 г., подаден от Л. М. К., чрез адв. Л. П.. Застъпва се становище за неоснователност на въззивната жалба. Ищцата е допуснала сина си /ответника/ само за няколко дни през 2012 г., докато си намери жилище, но същият впоследствие е отказал да напусне жилището на майка си, което се установява и от показанията на св. З. К.. Настоява се за оставяне на въззивната жалба без уважение и потвърждаване на обжалваното решение. Заявява се претенция за присъждане на разноските за въззивното производство.

С въззивната жалба и отговора страните не са представили нови доказателства и не са направили доказателствени искания, поради което пред въззивната инстанция нови доказателства не са събрани.

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 допустим иск, предявен от и срещу процесуално легитимирани страни, поради което е валиден и допустим.

Във връзка със заявените оплаквания във въззивната жалба и изложените от страните доводи и възражения, и на доказателствата по делото съобразно разпоредбата на чл.235 от ГПК, съдът намира следното:

С Молба вх.№2015555/12.06.2019 г., с характер на искова молба, уточнена с Молба вх.№5201321/02.12.2019 г., ищцата Л. М., е предявила иск с правно основание чл.108 от ЗС срещу ответника К. В. К., за осъждането му да ѝ предаде владението върху описания имот, представляващ апартамент №8, находящ се в гр. София, район ***, ж.к.“****“, с административен адрес: ул.“*****“ №**, вх.*, етаж *, ап.*, със застроена площ от 59,20 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.704.559.2.8.по КKKP на гр. София, подробно описан, заедно с прилежащото му избено помещение №4 с площ от 5 кв.м., и с 8,3% идеални части от общите части на сградата и с 1/76 идеални части от правото на строеж върху мястото, цялото с площ от 11 020 кв.м., представляващо поземлен имот с идентификатор 68134.704.559. Ищцата твърди, че върху процесния имот притежава вещно право на ползване, което е запазила за себе си, при сключения от нея договор за продажба с нотариален акт от 03.05.2019 г., с който е прехвърлила на дъщеря си З. В. К. голата собственост върху имота. Твърди, че ответникът К. В. К. – неин син, живее в процесния имот и го ползва без правно основание, с което ѝ пречи да го ползва необезпокоявано, съобразно правата си. Въпреки отправената му нотариална покана, получена от него лично на 31.05.2019 г., той не освобождава имота, и не е предал владението върху него на ищцата.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът К. В. К. оспорва иска, като неоснователен. Твърди, че държи имота от 2012 г. на основание сключен между него и ищцата договор за заем за послужване, по силата на който ищцата – тогава собственик на имота, а понастоящем вещен ползвател - му била предоставила за послужване една стая в жилището, заедно с общо ползване на сервизните помещения. Ищцата не била заявявала пред него желание да прекрати договора между тях, такова изявление не

било направено и с исковата молба. Възражението за наличие на правно основание за ползването на имота по договор за заем за послужване се поддържа и с въззивната жалба пред въззивната инстанция.

При така направените от страните твърдения, съдът намира за безспорно между страните, че ищцата Л. М. К. към 2012 г. е била собственик на процесния имот /това обстоятелство косвено се потвърждава и от представения НА №166/03.05.2019 г., в който са вписани като основания за собствеността на продавача нотариални актове от 2009 г. и от 2012 г., а също и от показанията на св. З. К./. На 03.05.2019 г. с Нотариален акт №166, т.І, рег.№3288, дело №137/2019 г. по описа на Нотариус Д. Т., с рег.№*** на НК /на л.4 от гр.д.№33939/2019 г. на СРС/, с договор за покупко-продажба, ищцата е продала на дъщеря си З. В. К. голата собственост върху процесния имот, като е запазила изцяло за себе си вещното право на ползване за целия имот, пожизнено и безвъзмездно.

Ответникът не оспорва правата на ищцата – като собственик на имота до 03.05.2019 г., а след това – като вещен ползвател, както и че самият той осъществява фактическа власт върху част от процесния недвижим имот. Спорът между страните е съсредоточен върху наличието на правно основание на ищеца да осъществява фактическо ползване на имота.

От събраните по делото доказателства, съдът намира следното от фактическа страна:

От показанията на св. Н. се установява, че през 2012 г.-2013 г. свидетелят бил ангажиран от ответника да намери работници да направят ремонт на жилището, в което живеел тогава с майка си. По време на ремонта ответникът първоначално плащал на свидетеля, а впоследствие плащал направо на работниците. Този свидетел заявява, че няма впечатления точно какви са били точно уговорките между ищцата и ответника във връзка с ползването на имота, тъй като посетил имота два пъти – веднъж през 2012-2013 г., когато завел работниците да започнат ремонта, и втори път – през 2016-2017 г. При първото посещение сварил ищцата в имота, и тя споменала, че има договорка със сина си той да живее в имота и да си направи там офис. Второто посещение станало, когато свидетелят имал среща с ответника по друг повод в близост до апартамента, и ответникът го поканил да види как е станал ремонта. При това посещение свидетелят не е говорил с ищцата, и повече не я бил виждал.

От показанията на св. К. се установява, че през 2012 г. бабата на свидетелката – майка на ищцата, починала. Тогава ищцата се нанесла в процесния апартамент, който наследила от своите родители. Скоро след като ищцата се нанесла в апартамента, ответникът поискал да остави в апартамента свой багаж, докато самият той си намери квартира. Ищцата се съгласила, но заедно с багажа в апартамента се нанесъл и ответника. Нанесъл се в едната стая, но ползвал и кухнята за офис. От тогава многократно той заявявал, че му трябва още малко време, за да се изнесе, но до 2019 г. не направил това. Присъствието му притеснявало ищцата, тъй като тя била принудена да се храни в стаята си, спяла на разтегателен диван, държала вещите си в кашони, защото нямало къде да ги подреди. През този период се влошило и здравето ѝ, имала нужда от спокойствие и нормални условия за живот. Свидетелката многократно разговаряла с брат си да се изнесе, но той категорично отказвал да напусне имота, и заплашвал да го подпали, ако трябва да го напусне. Свидетелката канила майка си да дойде да живее при нея, но тя искала да живее самостоятелно, а и се притеснявала, че синът ѝ ще нанесе щети върху имота, ако тя не е там.

При така събраните по делото доказателства съдът намира за установено от фактическа страна, че ответникът е започнал да ползва част от имота през 2012 г. със съгласието на ищцата, като този извод непротиворечиво се подкрепя от събраните по делото гласни доказателства. Не се установява по несъмнен начин между ищцата и ответника да е бил сключен договор за заем за послужване, по силата на който ответникът да е започнал да ползва една стая в жилището, с общо ползване на сервизните помещения. В тази връзка показанията на свидетелите са противоречиви – ищцата е заявила пред св. Н., че има уговорка със сина си той да ползва част от жилището за свой офис, но на свидетеля не са станали известни конкретните условия на тази „уговорка“ – дали е постигнато съгласие между тях за възмездно или безвъзмездно ползване, за определен срок или безсрочно, какво разпределение на ползването е било уговорено. От друга страна св. К. твърди, че ищцата не е давала съгласие ответникът да се настанява трайно в жилището, а само за кратък период – докато си намери квартира, като самият ответник заявявал многократно намерение да остане „още два-три месеца“, а впоследствие категорично отказал да напусне жилището.

От приетата по делото Нотариална покана от 30.05.2019 г., рег.№3425, т. II, №37 /на л.3 от делото на СРС/ се установява, че след като ищцата е продала на дъщеря си З. К. процесния имот, ответникът е бил поканен от собственичката на имота З. К., да освободи апартамента. Нотариалната покана е получена лично от ответника на 31.05.2019 г.

Съдът преценява показанията на свидетелката К. при условията на чл.172 от ГПК, като отчита близката ѝ родствена връзка с ищцата, но и с ответника. Също така отчита обстоятелството, че свидетелката К. е собственик на имота, и самата тя е заявила с нотариална покана личното си желание ответникът да напусне имота. Въпреки това, съдът намира показанията на свидетелката за подробни, логични и основани на личните впечатления на свидетелката. Също така, показанията на свидетелката кореспондират на показанията на св. Н., в частта им, че първоначално ищцата не се е противопоставяла на осъществяването от ответника ползване на имота. От друга страна, показанията на свидетелката К. в частта им, че към настоящия момент действията на ответника са неприемливи за ищцата, не се опровергават от показанията на св. Н., чиито впечатления от становището на ищцата са относими за периода около 2013 г. В тази част показанията на свидетелката се подкрепят от факта на предявения от ищцата иск за осъждане на ответника да ѝ предаде имота. Ето защо, съдът кредитира показанията на тази свидетелка.

Във връзка със спора, съдът съобразява също следното от правна 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 заемащата вещ /чл.249, ал.2 от ЗЗД/. От друга страна, 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.

При така събраните по делото доказателства съдът намира да не се установява по несъмнен начин твърдяното от ответника основание, на което е започнал да ползва процесния имот. Показанията на св. Н. сочат на „уговорка“ между страните за ползване на имота за офис, но не установяват в детайли условията, при които е направена тази „уговорка“. Показанията на св. К. сочат, че през 2012 г. ищцата се е съгласила ответникът да остави само свои вещи в имота за кратко време, но въпреки това тя не се е противопоставила, когато заедно с вещите, в имота ѝ се настанил и ответникът, като е заявил намерение да остане за кратко време, докато си намери квартира. Ищцата е търпяла присъствието на ответника в имота ѝ в периода от 2012 г. до 2019 г., когато е продала голата собственост върху имота на своята дъщеря, запазвайки за себе си изключителното право да ползва имота. Следователно, показанията на св. Н. сочат на постигната между ищцата и ответника договореност за ползването на имота от ответника, докато показанията на св. К. сочат на извършвани от ответника първоначално търпими от ищцата действия, които впоследствие ищцата не е била съгласна да търпи.

Съдът намира от правна страна, че изразеното с нотариалната покана от 30.05.2019 г. несъгласие на собственика на имота З. К. ответникът да продължи да ползва имота, е ирелевантно. Тъй като авторът на изявлението е притежател само на голата собственост върху имота, а вещното право на ползване върху имота е запазено изцяло и изключително за прехвърлителката Л. К., единствено последната е била активно легитимирана да прекрати ползването на имота от ответника. Същевременно, депозираната от ползвателката Л. К. Молба вх.№2015555/12.06.2019 г., с характер на искова молба, по която е било образувано настоящото производство, съдържа изрично изявление за назабавно възстановяване на владението ѝ върху имота, което имплицитно включва волеизявление на ползвателката, с което тя оттегля съгласието си ответника да ползва имота. Това имплицитно включено в исковата молба едностранно изявление на вещния ползвател на имота, е основание както за преустановяване на търпимите действия на ответника по ползването на процесния имот, така и за прекратяване на твърдения от ответника договор за заем за послужване за имота. Ето защо, за резултата от делото се оказва ирелевантно дали между страните е бил сключен договор за заем за послужване, по силата на който ищцата е предоставила на ответника безсрочно ползването на една стая от процесния имот, ведно с общо ползване на сервизните помещения, или ответникът е започнал да фактически да ползва имота, и действията му са били търпими за ищцата през периода от 2012 г. до 12.06.2019 г.

Като е достигнал до същите фактически и правни изводи, първостепенният съд

е постановил правилно и законосъобразно решение, което следва да се потвърди.

При този изход от спора, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищцата има право да ѝ бъдат присъдени направените разноски за въззивното производство. Със списък по чл.80 от ГПК ищцата е претендирала присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 500 лв., но доказателства за плащане на такива разноски за производството пред въззивната инстанция не са депозирани, а направените такива за първоинстанционното производство са били присъдени на ищцата. Ето защо, разноски за въззивното производство не следва да се присъждат на ищцата.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №262102 от 27.06.2022 г., постановено по гр.д. №11670 по описа за 2020 г. на Софийски градски съд, I ГО - 15 състав.

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. _____