

РЕШЕНИЕ

№ 212

гр. Варна, 23.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. Маринова

при участието на секретаря Виолета Т. Неделчева
като разгледа докладваното от Милен П. Славов Въззивно гражданско дело
№ 20223000500444 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Настоящото производство е образувано по въззивна жалба на Д. Т. С. от гр. Варна чрез адв. Д. М. против решение № 520/26.04.22г. по гр.д. № 349/21г. на ВОС, с което е отхвърлен иска му срещу С. Г. Щ. от гр. Варна, за заплащане сумата 30 000 лв., представляваща обезщетение за ползването, от което е лишен чрез упражняването от ответницата недобросъвестно владение върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66 и представляващ: самостоятелен обект с идентификатор 10135.1506.234.1.2, с административен адрес гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, разположен на първия жилищен етаж с площ от 76.37 кв.м, ведно с прилежащото избено помещение № 2 с площ от 11.27 кв. м., както и 8.15% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в периода от 01.02.2016 година до 01.02.2021 година, на основание чл. 73, ал. 1 ЗС; и ищецът е осъден да заплати на ответника сумата 1 800 лв., представляваща сторените разноски по списък, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК. Във въззивната жалба е изложено, че решението е неправилно, необосновано и постановено при съществено нарушение на материалния и процесуалния закон и превратно тълкуване на гласните доказателства. Претендира се отмяна на решението и уважаване на предявения иск. В допълнение на въззивната жалба, депозирано извън срока за въззивно обжалване, но в срока за изправяне на нередовностите на въззивната жалба, въззивникът поддържа, че на 01.06.18г. той е поискал от ответницата предаване на владението върху имота, с което е прекратил устния договор за заем за послужване.

Ответницата е твърдяла, че владее имота за себе си, както и че е предала владението му на ищеца през м. 12.2020г., но по делото е било установено, че имотът окончателно е бил освободен в края на м. 01.21г., а ключът е бил предаден на 17.12.21г. Поради това се поддържа, че от датата на поканата на 01.06.18г. до датата на предаването владението върху имота, *ответницата го е ползвала без основание, за което дължи обезщетение*. Претендират се разноските по делото.

В предвидения срок е депозиран отговор на въззивната жалба от насрещната страна С. Г. Щ. чрез адв. Б. Р., с който същата е оспорена като неоснователна. Споделят се изцяло изводите на съда в обжалваното решение, че не са налице предпоставките на чл. 73 от ЗС (дадената от съда правна квалификация на иска, съответстваща на изложените твърдения по фактите и отправения петитум в исковата молба). Поддържа се, че ответницата е осъществявала фактическа власт върху имота като държател, а не като владеец. Освен това ищецът не е установил размерите на обогатяването и обедняването като критерии, заложили в нормата на чл. 59, ал. 1 от ЗЗД, за да се определи размера на дължимо обезщетение. Евентуално се поддържа, че искът е частично неоснователен, тъй като процесният имот е притежаван от ищеца и неговата съпруга в режим на съпружеска имуществена общност, поради което и ищецът би имал правото на $\frac{1}{2}$ от дължимото обезщетение. Освен това за периода от 01.02.16г. до датата на получаване от ответницата на препис от исковата молба, по която е било образувано гр.д. № 153/19г. на ВОС, Щ. *е ползвала имота на правно основание – по безвъзмезден договор за заем за послужване, сключен с ищеца и неговата съпруга*. Евентуално – ако се намери предявеният иск за основателен, то се поддържа направеното възражение за прихващане с паричното вземане на ответницата за извършени разноси в имота на ищеца. Претендира се потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на разноските по делото.

В с.з. становищата се поддържат чрез процесуални представители. В указания от съда срок последните са депозирали и писмени бележки, в които се аргументират изложените във въззивната жалба и в отговора ѝ становища.

За да се произнесе настоящият състав на съда съобрази следното по предмета на делото:

Първоинстанционното производство е образувано по предявена на **08.02.21г.** искова молба от Д. Т. С. против С. Г. Щ. за осъждането ѝ да му заплати сумата от 30 000 лв. като обезщетение за ползите, от които същият е бил лишен **за периода от 01.02.16г. до 01.02.21г.** *поради едноличното ползване от ответницата на собствения му недвижим имот*, представляващ апартамент с идентификатор **10135.1506.234.1.2**, в гр. Варна на ул. „Козлодуй“, № 66, първи етаж, след отпадане на основанието за ползването му с негово съгласие, ведно със законната лихва върху сумата. Наведени са били твърдения, че въз основа на извършена доброволна делба от **27.12.06г.** на построената жилищна сграда в дворното място в гр. Варна на ул.

„Козлодуй“, № 66, ищецът е придобил в дял и станал изключителен собственик на посочения по-горе апартамент. Съседният на този имот - апартамент с идентификатор 10135.1506.234.1.1, в гр. Варна на ул. „Козлодуй“, № 66, първи етаж, е бил собственост на семейството на сина му Е.Д. Т. и неговата съпруга – ответницата С. Щ.. Твърди, че след изграждане на жилищната сграда, ищецът е предоставил въз основа на устна уговорка на сина и снаха си и на техните две деца, ползването на собствения си апартамент. Между двата апартамента била изградена функционална свързаност. С влязло в сила на **22.07.09г.** решение по гр.д. № 6910/08г. на ВРС бракът между сина на ищеца и ответницата е бил прекратен като ползването на семейното им жилище с идентификатор 10135.1506.234.1.1 е било предоставено на Щ.. Тя обаче продължила да ползва и апартамента на ищеца и на съпругата му, които нямали нищо против. Същевременно обаче се твърди, че още в края на 2009г. ищецът е поканил бившата си снаха да му върне имота, но тя му отказала. Последвали периодични покани, които останали безрезултатни. Ищецът предявил иск за предаване владението на имота на осн. чл. 108 от ЗС, по който е било образувано гр.д. № 153/19г. на ВОС. По това дело ответницата е релевирала възражение за придобиването на имота на ищеца въз основа на изтекла в нейна полза придобивна давност въз основа на владение, осъществявано през периода от 2009г. до подаване на ревандикационния иск. С постановеното по делото решение ответницата е била осъдена да предаде владението върху собствения на ищеца апартамент с идентификатор 10135.1506.234.1.2. Съдебното решение обаче все още не било изпълнено към датата на подаване на настоящата искова молба и ответницата продължавала да е във владение на имота и не желае да си уредят отношенията във връзка с неговото ползване. Стойността на това обезщетение за процесния период ищецът намира, че се равнява на наема, който той би получил при отдаването му под наем – по 500 лв. на месец, или при 60 месеца по 500 лв. дължимата сума е в размер на 30 000 лв.

С уточняваща молба от 06.04.21г. (трета по ред) ищецът е посочил, че процесният апартамент е бил закупен изцяло с лични средства, дадени от баща му и поради това имотът представлявал негова лична собственост.

С молба от 30.07.21г. ищецът е навел твърдение, че след развода между ответницата и сина му, той и съпругата му не са възразили („са позволили“) на С. Щ. да *ползва* процесния апартамент, съобразявайки се и с нормата на чл. 56, ал. 3 от СК. След предприемането на действия от ответницата по разпродажба на имущество, придобито в СИО и по предявени претенции против самия ищец, последният е отправил многократни предупреждения ответницата да освободи имота му. Поради последвалите откази ищецът е бил принуден да предяви иск по чл. 108 от ЗС против ответницата относно процесния апартамент.

С уточняваща молба от 01.03.22г. ищецът е посочил, че до прекратяването на брака със сина му, ответницата е държала имота с негово съгласие и без противопоставяне, а след това – същата с поведението и

намеренията си е демонстрирала владение на имота, въпреки противопоставянето от страна на ищеца (л. 148 от първонистанционното дело). Уточнението е направено във връзка с постановеното от първоинстанционния съд определение № 607/13.02.22г., с което е бил допълнен доклада по делото, че би могло да се приеме, че с постановеното решение № 260015/08.09.20г. по в.гр.д. № 230/20г. на ВАпС е постановено предаване на държането на апартамента, тъй като съдът по посоченото дело е приел в мотивите си, че ответницата не упражнява владение, а *държане*.

В подадения отговор на исковата молба ответницата е признала, че между ищеца и неговата съпруга от една страна и С. Щ. и нейното семейство от друга страна, е бил сключен договор за заем за послужване, по силата на който първите са предоставили на ответницата, бившия ѝ съпруг и на техните деца описания апартамент за безвъзмездно ползване. Изразено е становище, че е недопустимо инцидентното установяване в рамките на настоящото производство наличието на трансформация на лично имущество при придобиването на описания апартамент. Изложено е, че още при строителството на жилищната сграда двата апартамента са били функционално свързани като разделящата ги стена не била изградена (*по-надолу се твърди, че е била премахната*) и по този начин се образувало едно общо помещение, в което се влизало от една обща входна врата, откъм стълбищната площадка на етаж. Съседните тераси на двата апартамента също били съединени в една обща. След развода на ответницата със сина на ищеца е била постигната допълнителна уговорка, че ищецът ще продължи да предоставя за безвъзмездно ползване имота си на С. и на децата ѝ, докато последните навършат пълнолетие (това твърдение е уточнено с молба от 06.07.21г. – л. 46, в която е посочено, че *предоставянето на имота за ползване е било препотвърдено в началото на 2010г.*). Отрича ищецът и неговата съпруга да са заявявали желание да им се върне владението върху апартамента им. Въпреки това обаче последните под влияние на сина си са предявили ревандикационния иск. Непосредствено след влизането в сила на решението по последния, ответницата е извършила фактическото разделяне на двата апартамента, изграждайки стена между тях, която шумоизолирала, а освен това е изградила преграда и между терасите. Било извършено разделение и на електрическата инсталация на жилищата и владението на апартамента било предадено на ищеца през м. 12.2020г. Поради това се поддържа, че исковата претенция е неоснователна за периода от 01.12.20г. до 01.02.21г. (изявление на л. 73). Освен това по време на ползването на апартамента на ищеца и със знанието и без противопоставянето на собствениците му, ответницата през **2001г.** (уточняването на годината е извършено с молба от 01.09.21г.) е осъществила подобрения в същия, тъй като при приключването на строителството апартаментът е бил негоден за обитаване и се нуждаел от довършителни работи (*с уточняваща молба от 01.09.21г. ответницата е посочила, че в момента на предоставянето на апартамента от ищеца, жилището е било само на циментова замазка на*

подовете и мазилка по стените, имало е поставена ПВЦ дограма). Подобренията се изразявали в следните извършени СМР:

а/ хидро- и топлоизолация на пода на апартамента – 17 кв. м, с цена за 1 кв. м. 45 лева или общо на стойност 765 лева;

б/ 3 бр. интериорни врати, всяка на стойност 220 лева – общо 660 лева;

в/ 1 бр. входна врата - 1200 лева;

г/ фаянс в баня, килера и на терасите, общо 42 кв.м. с цена за кв. м. от 20 лева – общо 840 лева; труд за полагането на фаянса – 900 лева; тоалетна чиния в банята с цена 100 лева, душ кабина с цена 250 лева и мивка със смесител 200 лева;

д/ ламинат общо 52 кв. м – общо 1660 лева;

е/ алуминиева дограма, поставена на двете тераси на апартамента (остъкляване) – 2000 лева;

ж/ шпакловка и декоративна мазилка на стените на апартамента – 29 кв.м, общо на стойност 1160 лева;

з/ окачен таван за баня (барисол) – 600 лева.

С молба от 17.09.21г. ответницата е допълнила, че подобренията са били извършени преди процедурата по въвеждане на сградата в експлоатация, тъй като строителят не е изпълнил задължението си да снабди сградата с акт обр. 16.

Отделно от горното, през 2020г. ответницата е извършила и разходи за преграждане двата апартамента и терасите в размер на общо 1800 лева (уточнението на стойността е с молбата от 06.07.21г.), изразяващи се в изграждане на преградна стена, изработка и преработка на съществуващата ел. инсталация, поставяне на входна врата, шпакловка и замазка, боядисване.

Поддържа се, че с така извършените СМР в апартамента на ищеца последният се е обогатил за сметка на ответницата и общата стойност възлиза на 11 135 лв. (преди уточнението на стойността за разходите през 2020г. с молбата от 06.07.21г.). Релевирано е възражение при основателност на исковата претенция, да се извърши прихващане с тази сума (която след уточнението с молбата от 06.07.21г. следва да е в размер на общо 12 135 лв.).

В молбата от 30.07.21г. ищецът е възразил, че необходимите ремонти в апартамента му са извършени от семейството на Е. Т. и С. Щ., а не лично и само от ответницата (л. 51). Оспорени са всички СМР.

По правната квалификация на иска.

Въз основа на наведените от ищеца твърдения по фактите с исковата и уточняващите молби и отправеното въз основа на същите искане, следва да се приеме, че предявеният иск е за присъждане на обезщетение за ползването без основание от ответницата на собствен на ищеца имот за периода от 01.02.16г. до 01.02.21г. Това е така, защото твърденията по съществото си са **з а осъществявана от ответницата фактическа власт върху имота на**

ищеца, лишено от правно основание (предвид оттегленото съгласие за предоставянето на вещта), което е довело до пропускане на ползите от собственика за сметка на спестяването на разходи от ответницата, съизмерими със средния пазарен наем за процесния период. Определянето на характера на осъществяваната фактическа власт като „владение“ или „държане“ е въпрос на правна квалификация.

Видно от материалите на приложеното като доказателство гр.д. № 153/19г. на ВОС, че същото е образувано въз основа на подадената от Д. Т. С. против С. Г. Щ. искова молба на **25.01.19г.** с предявен иск по чл. 108 от ЗС за установяване, че ищецът е собственик на апартамент № 2 с идентификатор 10135.1506.234.1.2 по КKKP на гр. Варна, находящ се в жилищна сграда в гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, въз основа на договор за доброволна делба от 27.12.06г., вписан с акт № 205, т. II на 05.02.07г. и за осъждането на ответницата да предаде владението върху същия. И в тази искова молба ищецът е твърдял, че той и съпругата му са дали съгласието си семейството на сина му Е. Т. с неговата съпруга С. Щ. и техните деца да ползват процесния апартамент, съседен на притежавания от тях апартамент № 1 на същия етаж. Това съгласие не е било оттеглено и след прекратяването на брака между сина и снаха му, защото ищецът и съпругата му са били ръководени от интересите на децата. Тъй като обаче ответницата е решила да се възползва от затрудненото материално положение на бившия си съпруг, то ищецът и неговата съпруга заявили с исковата молба, че не желаят повече ответницата да ползва безвъзмездно техния имот. **Направено е изрично изявление, че прекратяват ползването на имота от ответницата и я канят да им го върне.**

С решение № 334/28.02.20г. първоинстанционният съд е уважил предявения иск, приемайки в мотивите за неоснователно релевираното от ответницата възражение за придобиването на имота по давност за периода от 2006г., евентуално от 2009г. до подаване на исковата молба в съда. С решение № 260015/08.09.20г. по в.гр.д. № 230/20г. на ВАпС горното решение е потвърдено като в диспозитива му изрично е посочено, че процесният имот е бил придобит от ищеца в СИО въз основа на договора за доброволна делба от 27.12.06г. В мотивите на въззивния съд е посочено, че установяването на фактическа власт от ответницата върху процесния имот е чрез предоставянето му за ползване от родителите на Е. Т., което ползване е продължило със съгласието на ищеца и след развода на сина и снаха му. Промяна в намерението, с което се осъществява фактическата власт не е установена по делото, поради което и съдът е приел, че не е осъществявано владение, а държане. Отделно от това е прието, че осъществяваната от ответницата по ревандикационния иск фактическа власт е без основание, предвид изричното волеизявление в исковата молба за преустановяване на ползването и предаване на имота. В решението е било прието, че независимо от създадената функционална свързаност между ап. 1 и ап. 2 чрез премахването на преградната стена между граничещите си входни антрета и зазиждането на

входната врата на ап. 1, самостоятелният характер на двата жилищни обекта е бил запазен. Решението като необжалвано **е влязло в сила на 15.10.20г.** с изтичането на срока за неговото обжалване от ответницата.

От горното следва да се приеме, че между страните е формирана сила на пресъдено нещо, че ищецът е собственик на процесния апартамент на посоченото придобивно основание и че ответницата е осъществявала фактическа власт върху имота **чрез държането** му въз основа на безвъзмезден договор за заем за послужване, който е бил прекратен с нарочното изявление за прекратяването му, направено с исковата молба.

Предвид на това настоящият състав на съда намира, че следва да квалифицира предявеният иск съобразно субсидиарната норма на чл. 59, ал. 1 от ЗЗД, а не съобразно нормата на чл. 73 от ЗС.

По фактите, установени въз основа на събраните по делото писмени доказателства:

Видно от приложеното на л. 46 от гр.д. № 153/19г. на ВОС съобщение, че преписът на исковата молба е бил връчен на ответницата **на 03.05.19г.**

Няма доказателства по делото изпратеното изявление на 08.04.15г. по телепоща от Е. Д. Т. лично и като пълномощник на родителите си, включващо и покана за освобождаването на жилището на родителите му, да е достигнало до ответницата – липсва известие за доставянето (л. 78-80 от първоинстанционното дело). Освен това липсват и доказателства Е. Т. да е бил упълномощен от родителите си за извършването на такова изявление към 08.04.15г., тъй като представеното на л. 77 пълномощно с такава представителна власт е с нотариална заверка на подписа от 18.03.21г.

Не е спорно между страните по настоящото дело, а и това е видно от представените към прокурорска преписка № 5342/19г. по описа на ВРП и към материалите по гр.д. № 153/19г. на ВОС копия на решение № 2497/**22.07.09г.** по гр.д. № 6910/08г. на ВРС, XXXIII с-в, че сключеният на 06.06.92г. граждански брак между С. Г. Т.а и Е.Д. Т., е бил прекратен на осн. чл. 99, ал. 1 от СК. Упражняването на родителските права по отношение на двете им деца Габриела (р. на 07.12.92г.) и Е. (р. 20.05.03г.) е било предоставено на майката. Ползването на семейното им жилище в гр. Варна на ул. „Козлодуй“, № 66, ет. 1, ап. 1 е било предоставено за ползване на бившата съпруга и двете деца.

Цитираната преписка пред ВРП е била образувана въз основа на жалба, подадена от Г. Христова С.а (съпругата на ищеца и бивша свекърва на ответницата), с която е поискала съдействие от прокуратурата за прекратяване на евентуални самоуправни действия, извършвани от ответницата в собствения ѝ апартамент № 2 чрез подмяна на ключалките и прекратяване на достъпа до имота. С. Щ. е направила изявление пред прокуратурата, че не е пречатствала достъпа на бившите си роднини до имота.

От проведения от първоинстанционния съд оглед на имота на 30.11.21г. се установява, че на първия етаж в жилищната сграда на ул. „Козлодуй“, № 66 има две входни врати, като на лявата личи „опенване“. За същата ответницата е казала ,че е поставена през м. 12.20г. (това е възстановената врата за ап. 1). В антрето на ап. 1 съдът е установил наличието на разделителна стена между двата апартамента. Ответницата е признала, че когато е поставила новата врата, не е предавала никому ключа от старата врата (за ап. 2), тъй като не е знаела, че трябва да се предаде ключа на някого.

От показанията на разпитаната като свидетел по делото дъщеря на ответницата и внучка на ищеца – Е. Д. се установява, че последно апартаментът на дядо ѝ е бил ползван януари 2021г., когато са се изнесли и оттогава не е влизала в него. Останалият в свидетелката ключ от старата врата (за процесния ап. 2) тя е предала на ищеца на 21.12.21г. За старата врата ключ са имали свидетелката и майка ѝ, а когато се връщала сестра ѝ Г., ползвала ключа на Е.. Свидетелката е изложила, че когато родителите ѝ се развели, тя е била на 5-6 години, но и след развода е продължила да поддържа връзка с баба си и дядо си. През годините тя не е знаела, че една част от жилището е тяхна. Научила, че има съдебни дела едва през 2018г. и всички били много изненадани. Баба ѝ дядо разговаряли с голямата ѝ сестра и заявили пред нея, че няма да се стигне до изнасяне от жилището поне, докато свидетелката стане на 18 години.

Свидетелката П. (служител в дружество, на което управител е съпругата на ищеца) сочи, че е ходила до площадката на апартамента през 2008г. и после през 2014-15г. Тогава е имало само една входна врата за жилището. Знаела от Е. Т. и от баща му, че строежът и ремонтът го е правил Е. чрез фирмата си. Когато е посетила имота след развода на ответницата, тогава вратата на апартамента е отворил Е., който тогава е имал ключ.

Разпитаната като свидетел съпруга на ищеца (притежаваща в СИО процесния апартамент 2) Г. С.а, чиито показания съдът преценява с оглед нейната заинтересованост. Излага, че когато с помощта на усилията на Е. е била довършена жилищната сграда и е бил издаден акт обр. 16, тогава жилището на първия етаж е било с 1 врата, защото те си предоставили своя апартамент на семейството на сина си. След развода С. останала да живее с децата в двата съединени апартамента, а Е. се преместил при родителите си. След като децата пораснали, С. е предоставяла жилището за ползване на свои приятели. Когато Е. (на чието име е била партидата за водата) е бил осъден да заплати 7 000 лв. разходи за вода през 2010-12г., тогава Е. платил сумата и започнал да иска от С. да освободи жилището. Соци, че може би през 2015г. и свидетелката със съпруга си са ходили да канят С. да освободи имота. Соци, че ремонтите в апартамента ги е правил Е. чрез неговата фирма, тъй като апартаментът е бил получен „на тухла“. Синът им направил всички довършителни работи като шпакловки, поставяне на теракоти, баня, вана, душ-кабини, ел. инсталация, алуминиева дограма. По времето на тези ремонти С. не е работила. Отрича тя или съпругът ѝ да са обещавали

жилището да се ползва до навършването на пълнолетие от малката им внучка. Сочи, че през 2015г. С. е предявила иск срещу Д. за 50 000 лв.

Като свидетел е разпитан сина на ищеца и бивш съпруг на ответницата, чиито показания съдът преценява с оглед неговата заинтересованост в полза на баща му. Същият излага, че след неуспешни опити чрез други фирми да се построи жилищната сграда върху дворното място на баща му, самият свидетел чрез свое търговско дружество е завършил обекта през 2001-2002г. След Акт 16 едната входна врата е била зазидана и обособили един апартамент. Семейството е живяло в това жилище до 2008г., а след развода през 2009г. свидетелят окончателно си е изнесъл своите вещи. При изнасянето ключът за апартамента останал у него, но свидетелят не ходел в жилището, тъй като бившата му съпруга започнала да живее с други мъже. С. не е искала двата апартамента отново да бъдат обособени и същевременно баща му постоянно искал тя да освободи апартамента му. За периода от 2009г. до 2015г. ищецът е бил против С. да живее в апартамента му, но не е бил толкова настоятелен да я изгони. През 2015г. обаче С. е започнала да продава земеделски земи, за които свидетелят и баща му са имали договори за аренда и по този начин се е стигнало до образуването срещу тях на множество дела. Свидателят и бившата му съпруга имали разногласия за подялбата на придобитите по време на брака имоти и тогава Е. й казал като представител на баща си, да напусне неговото жилище. Това станало в присъствието на св. П. през 2015г., който факт последната го е потвърдила пред съда. Последно свидетелят Т. е отворил вратата на апартамента със своя ключ през 2019г., а след това вече не е успял, тъй като бравата вероятно е била сменена. Свидателят излага, че описаните от ответницата подобрения в апартамента са правени по време на брака им и чрез неговата фирма.

Като свидетел по делото е разпитана и сестрата на ответницата – Р. Щ., чиито показания съдът преценява с оглед нейната заинтересованост в полза на сестра си. Излага, че след развода на Е. и С., сестра й с децата останала да живее в апартамента. Преградата между двата апартамента е била изградена през м. 12.20г., а по Коледа все още се боядисвали стените. Потвърждава, че Е. и С. са взели апартамента по БДС („на голи стени“) и оттам всичко необходимо си направили сами – кухни, бани, подове, стени. След като апартаментите били преградени, никой не е живял в частта на Д..

От заключението на основната СТЕ се установява, че от състоянието на довършителните работи, установени като извършени в процесния апартамент, ремонт в същия не е извършван от времето, когато са били изпълнени – посочено от ответницата като 2001г. В документа за собственост на процесния апартамент е отразена площ от 76.37 кв.м. и с разпределение на помещенията – дневна, две спални, кухненски бокс, тоалет и баня. Впоследствие обаче е било направено преустройство като спалня и кухненски бокс са приобщени към дневната. Вещото лице е установило, че подовата настилка в дневната е изпълнена с ламиниран паркет. В дневната на две от стените е положена декоративна мазилка; терасите са остъклени с алуминиева

дограма, а подовите настилки – с теракотни плочи. Санитарният възел и пералното помещение са облицовани с фаянсови плочки, а пода – с теракотни плочки. В банята е монтирана обикновена душ-кабина. Таванът на банята е облицован с опънат окачен таван тип „Барисол“. По външните стени на малката спалня е монтирана топлоизолация от стиропорни плочи и върху шпаклованата повърхност са залепени тапети. В коридора и в спалнята има нарушена мазилка от теч. В коридора е налице изградена преградна стена от гипсокартон и пълнеж от минерална вата. Терасите са отделени от съседния апартамент, който се ползва от ответницата, чрез прегради от гипсокартон. Преградните стени не са боядисани и шпакловани. На входа за ап. 1 е избит отвор и е монтирана нова входна врата. Обектът е бил въведен в експлоатация с разрешение за ползване № 186/27.09.2001г. от РДНСК. Към този момент нормативното изискване е да са завършени по БДС, т.е. и без довършителни работи като подови настилки, облицовки, бояджийски работи, на тапа за ВиК инсталации и разпределителни кутии на ел. захранването. Според вещото лице стойността на материалите и труда за посочените от ответницата като извършени СМР към 2001г. е в общ размер на 8 667.25 лв. (таблица 1 на л. 119), а към 2022г. е в общ размер на 6 684.96 лв. (таблица 2 на л. 121). Вещото лице е посочило, че с тези стойности е била увеличена и стойността на имота съответно към 2001г. и към 2022г. описаните довършителни СМР са били необходими за нормалното ползване на жилището и няма данни на място да са били извършвани предходни СМР.

Стойността на разходите, направени за разделяне на двата апартамента през м. 12.20г. възлизат на общо 2 528.86 лв., но същата няма принос за увеличаване стойността на процесния имот.

Средната пазарна цена, която е можело да бъде получена за жилището на ищеца за процесния период от 01.02.16г. до 01.02.21г. е в общ размер на 21 600 лв. (при посочени месечни наеми за отделните подпериоди – л. 124). В с.з. вещото лице е обосновоало последната стойност с това, че според актуалното състояние на апартамента същият е непривлекателен, обзавеждането е износено, има дефекти, които са от времето на експлоатацията, появил се е мухъл. Вещото лице не е забелязало да е направена нова инсталация в процесния апартамент.

Съобразно последните разяснения е поискана от ищеца и назначена от съда допълнителна СТЕ, в чието заключение се посочва, че средната пазарна наемна цена за процесния период за имота на ищеца във вида му, в който са го намерили вещите лица по гр.д. № 153/19г. на ВОС. Вещото лице по допълнителната експертиза е приело, че към посочените моменти жилището (най-благоприятно е състоянието му съобразно оглед на СТЕ към 05.01.20г.) е било обзаведено и без видими строителни недостатъци, които са констатирани при изготвяне на първоначалната експертиза. При това положение експертизата сочи на средна пазарна наемна цена за имота за процесния период в размер на общо 23 820 лв. (помесечно са посочени цените на л. 157).

Въз основа на установената по-горе фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

По същността на предявения иск за неоснователно обогатяване.

С иска по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД се цели да се възстанови неоснователното размястване на блага от патримониума на един правен субект в този на друг, без да има правно основание, което да оправдава това размястване, поради което този, който се е обогатил от това размястване дължи връщане на онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването. Или, предпоставките за уважаване на иска по [чл. 59, ал. 1 от ЗЗД](#) са: обедняване на ищеца, обогатяване на ответника, като обедняването и обогатяването следва да произтичат от един или от няколко общи факта. Обогатяването, което винаги има материално естество /оценено е в пари/ е налице не само когато се увеличава имуществото на едно лице. То е налице и когато се спестяват на обогатения някои необходими разходи, които той иначе е трябвало да понесе от собственото си имущество и то без да съществуват изгледи за тяхното връщане /така в постановеното по реда на чл. 290 от ГПК Решение № 91 от 15.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6541/2013 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Илияна Папазова/.

Отново съгласно установената по реда на [чл. 290 от ГПК](#) практика /например [решение № 409 от 20.06.12 г. по гр. д. № 1411/10 г.](#) по IV г. о., [№ 55 от 28.02.12 г. по гр. д. № 652/11 г.](#) на ВКС и № 204 от 5.09.2013 г. по т. д. № 1158/10 на II т. о. на ВКС/ лицето, което държи без правно основание чужда вещ, по силата на [чл. 59, ал. 1 от ЗЗД](#), всякога дължи на собственика □ обезщетение за ползите от които го е лишил, като правноирелевантно за пораждаване на извъндоговорното му задължение е обстоятелството дали вещта реално е била ползвана и получени ли са от това приходи. Ползването на вещта от неособственика може да се осъществява по различен начин. Обстоятелството дали той получава добиви от вещта, включително и наем е ирелевантно. Изводът се извежда от приетото в [Постановление № 1 от 28.05.1979 г.](#) на Пленума на ВС, съгласно което обогатяване е налице не само при увеличаване имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго претърпяло обедняване лице. Правото на собственика да получи обезщетение за ползите, от които е бил лишен, не може да бъде поставяно в зависимост от волята на това лице дали да реализира или не доходи от държаната без основание чужда вещ. Същественото за основателността на иска е, че вещ на ищеца е била държана без той да има основание за това. По този начин собственика е бил лишен от възможност да я ползва, поради което за него е налице обедняване. От друга страна - ответникът е държал чужда вещ, която е ползвал или е могъл да ползва, в зависимост единствено и само от волята си.

Въз основа на установеното от фактическа страна чрез обсъждането на събраните по делото гласни и писмени доказателства следва да се приеме, че ищецът е придобил в условията на СИО процесния апартамент, находящ се в

гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66 и представляващ самостоятелен обект с идентификатор 10135.1506.234.1.2 по КKKP на гр. Варна въз основа на договора за делба от 2006г. Ползването на имота е било предоставено от ищеца и съпругата му на семейството на неговия син Е. Т. и съпругата му С. Щ., заедно с двете им деца. Без противопоставянето на собствениците младото семейство е извършило функционалното свързване на този имот със съседния техен апартамент № 1 на същия етаж чрез премахването на преградната стена между двете антрета и зазиждането на входната врата на апартамент № 1. След развода на Е. и С. Т.и през 2009г. ищецът и неговата съпруга не са се противопоставили техният апартамент № 2 да бъде ползван от бившата им снаха и двете им деца (водени от интересите на своите внуци). Е. Т. след 2009г. се преместил да живее при своите родители в друг техен имот. До 2019г. същият е имал достъп до функционално обединеното общо жилище чрез притежавания от него ключ за входната врата, но след това установил, че патронът е сменен. До посочения момент Е. Т. е имал свои вещи в апартамента (държал ските си на терасата, както и имал документи).

Съдът намира, че не следва да кредитира показанията на св. Е. Т. и майка му Г. С.а, че ищецът и неговият син от името на баща си са отправяли многократни покани до ответницата тя да освободи процесното жилище, на което са получавали откази. Свидетелите са заинтересовани, а техните показания останаха неподкрепени от останалия събран по делото доказателствен материал. Самият свидетел Т. сочи, че от 2009г. до 2015г. баща му имал против С. да продължи да живее в жилището му, но не бил толкова настоятелен да я изгони.

Очевидно е вярно изложеното от ищеца С. в исковата му молба от 25.01.19г., по която е образувано гр.д. № 153/19г. на ВОС, че вследствие на възникналите финансови затруднения и предприетите от ответницата действия по разпореждане с имущество от прекратената СИО, повече не желае ответницата да се ползва безвъзмездно от неговия имот. В продължение на това изявление в исковата молба е и направеното изрично изявление за прекратяване ползването на имота от ответницата и отправянето на покана да го върне (л. 3 от гр.д. № 153/19г. на ВОС).

Следователно, до момента на достигането до ответницата на изявлението за прекратяване на безвъзмездния договор за заем за послужване на имота на ищеца и неговата съпруга, това неформално учредено облигационно правоотношение е съществувало и ответницата е осъществявала **държане** на имота въз основа на същото. Изявлението за прекратяване на този договор е получено от ответницата с получаването на препис от исковата молба, което е станало на **03.05.19г.** (л. 46 от гр.д. № 153/19г. на ВОС). Фактическата власт върху процесния апартамент № 2 е била възстановена на ищеца и съпругата му едва чрез предаването на ключа за апартамента от дъщерята на ответницата Е., което е станало на **21.12.21г.** Междувременно процесният апартамент е бил ползван от ответницата и децата ѝ до м. 01.21г., когато те са се изнесли (в показанията на св. Е. Д.).

Поради горното следва да се приеме, че за периода от **04.05.19г. до 01.02.21г.** ответницата е ползвала без правно основание имота на ищеца и неговата съпруга и поради това дължи обезщетение, което е съизмеримо със средния пазарен наем за този период. За останалата част от процесния период (от 01.02.16г. до 03.05.19г.) имотът е ползван въз основа на съществувалата облигационна връзка с характера на безвъзмезден договор за заем за послужване и обезщетение за ползването на имота ответницата не дължи.

Обезщетението следва да се определи въз основа на допълнителното заключение на СТЕ, което посочва среден пазарен наем съобразно състоянието на имота към 05.01.20г. (огледа му от вещото лице Ш.Х. във връзка с гр.д. № 153/19г. на ВОС). Така за периода от 04.05.19г. до 31.05.19г. (за 28 дни) се дължи сума от 362.19лв. За периода от 01.06.19г. до 01.02.20г. се дължи сума от 3 208 лв. (8 месеца x 401 лв.) и за периода от 01.02.20г. до 01.02.21г. се дължи сума от 4 656 лв. (12 месеца x 388 лв.). Общо дължимата сума за периода от 04.05.19г. до 01.02.21г. възлиза на **8 226.19 лв.**

Вземането за обезщетение за ползването без правно основание на имот, притежаван в СИО не е част от самата СИО, а лично вземане на съпруга, поради което и на ищеца се дължи половината от сумата от 8 226.19 лв., което е **4 113.09 лв.**

Искът на ищеца би бил основателен до посочения размер и за посочения период при неоснователност на възражението на ответницата за прихващане.

Последното има за предмет вземания на заемателя по договора за безвъзмезден заем за послужване за разносните, извършени по време на действието на договора, касаещи СМР в предоставения за ползване имот. По съществото си тези ремонтни работи, извършени към 2001г. и описани от ответницата в отговора на исковата молба представляват подобрения в имота на ищеца. Съдът намира въз основа на заключението на СТЕ, че същите реално са извършени в посочените обеми и по видове. Свидетелката С.а е изложила, че ремонтите в апартаментта ги е правил Е. чрез неговата фирма, тъй като апартаментът е бил получен „на тухла“. Заявява още, че синът им направил всички довършителни работи като шпакловки, поставяне на теракоти, баня, вана, душ-кабини, ел. инсталация, алуминиева дограма. Извършването на описаните от ответницата подобрения е станало по време на брака ѝ с Е. Т., който потвърждава този факт, допълвайки че това е станало чрез неговата фирма (не се твърди това да е станало безвъзмездно).

Вземането на заемателя по договора за заем за послужване за извършени в зетия имот подобрения има за свое основание забраната за неоснователно обогатяване. Заемателят е *държател* и за подобренията той няма правата на добросъвестен или недобросъвестен владеец-подобрител, поради което е приложима отново субсидиарната правна норма на чл. 59, ал. 1 от ЗЗД. Размерът на разходите към момента на извършването им през 2001г. възлиза на 8 667.25 лв. (размер на обедняването на държателите-подобрители), а увеличената стойност на подобрения имот към 2022г. е

6 684.96 лв. (размер на обогатяването на собствениците-заемодатели). Ответницата има вземане за **половината** (тъй като подобренията са извършени от двамата съпрузи по време на брака им, който е бил прекратен през 2009г.) **от по-малката от тези стойности**, съобразно нормата на чл. 59, ал. 1 от ЗЗД – **в размер на 3 342.48 лв.**

С посочената сума следва да се извърши прихващането, тъй като извършените СМР за разделяне на двата апартамента (на стойност 2 528.86 лв.) няма принос за увеличаване стойността на процесния апартамент (така и вещото лице в основното си заключение).

С оглед на изложеното по-горе следва да се приеме, че предявеният от ищеца иск е основателен до размера на **770.61 лв.** като дължимо обезщетение за ползването от ответницата без правно основание на имота му за периода от **04.05.19г. до 01.02.21г. след извършено прихващане** между дължимото му обезщетение от 4 113.09 лв. с размера на вземането за извършени през 2001г. подобрения от ответницата в размер на 3 342.48лв. Искът следва да се отхвърли за периода от 01.02.16г. до 03.05.19г. като неоснователен, както и за разликата над 770.61 лв. до претендирания размер от 30 000 лв. (поради неоснователност за разликата над 4 113.09лв. до 30 000 лв. и поради извършено прихващане с насрещно вземане на ответницата за разликата над 770.61 лв. до 4 113.09 лв.).

Тъй като първоинстанционният съд е разгледал фактите, въз основа на които е предявен иска до съда, налице е неправилност, а не недопустимост на обжалваното решение. Поради това и същото следва да бъде отменено и вместо него да се постанови решение в посочения по-горе смисъл.

По разноските.

На осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза на ищеца за първата инстанция и съразмерно на уважената част от иска се дължи сумата от 97.61 лв. (при направени разноски в общ размер от 3 800 лв.), а на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК – в полза на ответницата и съразмерно на отхвърлената част от иска се дължи сумата от 1 753.76 лв. (при направени разноски в общ размер на 1 800 лв.). На посочените основания дължимите разноски в полза на въззивника възлизат на 53.94 лв. (съразмерно на уважената част от въззивната жалба и при направени разноски в общ размер на 2 100 лв.), а в полза на въззиваемата – в размер на 1 461.47 лв. (съразмерно на отхвърлената част от въззивната жалба и при направени разноски в общ размер на 1 500 лв.)

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 520/26.04.2022г., постановено по гражданско дело № 349 по описа за 2021г. на Окръжен съд-Варна, И **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА С. Г. Щ., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, ет. 1, ап. 1 да заплати на Д. Т. С., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Прилеп“, № 58 сумата в размер на **770.61 (седемстотин и седемдесет лева и шестдесет и една ст.) лева**, представляваща обезщетение за ползването без основание на притежавания от ищеца в условията на съпругеска имуществена общност имот, находящ се в гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66 и представляващ: самостоятелен обект с идентификатор 10135.1506.234.1.2, с административен адрес гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, разположен на първия жилищен етаж с площ от 76.37 кв.м, ведно с прилежащото избено помещение № 2 с площ от 11.27 кв. м., както и 8.15% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, **в периода от 04.05.2019 година до 01.02.2021 година**, ведно със законната лихва от 08.02.21г. до окончателното ѝ изплащане, на осн. чл. 59, ал. 1 от ЗЗД.

ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД на Д. Т. С., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Прилеп“, № 58 против С. Г. Щ., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, ет. 1, ап. 1, за заплащане на обезщетение за ползването без основание на притежавания от ищеца в условията на съпругеска имуществена общност имот, находящ се в гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66 и представляващ: самостоятелен обект с идентификатор 10135.1506.234.1.2, с административен адрес гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, разположен на първия жилищен етаж с площ от 76.37 кв.м, ведно с прилежащото избено помещение № 2 с площ от 11.27 кв. м., както и 8.15% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, **за периода от 01.02.2016 година до 03.05.2019 година и за разликата над 4 113.09лв. до 30 000 лв. - като неоснователен, а за разликата над 770.61 лв. до 4 113.09 лв. – поради извършено прихващане с вземането на ответницата против ищеца в размер на 3 342.48 (три хиляди триста четиридесет и два лева и четиридесет и осем ст.) лв.**, представляващо вземане за извършени в горния имот подобрения през 2001г., изразяващи се в следните СМР: хидро- и топлоизолация на пода на апартамента – 17 кв. м.; 3 бр. интериорни врати; 1 бр. входна врата; поставянето на фаянс в баня, килера и на терасите, общо 42 кв.м.; поставянето на тоалетна чиния в банята, душ кабина и мивка със смесител; поставяне на ламинат общо 52 кв. м.; поставяне на алуминиева дограма на тераси на апартамента (остъкляване); шпакловка и декоративна мазилка на стените на апартамента – 29 кв.м.; поставяне на окачен таван за баня (барисол).

ОСЪЖДА С. Г. Щ., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66, ет. 1, ап. 1 да заплати на Д. Т. С., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Прилеп“, № 58 сумата в размер на **97.61 (деветдесет и седем лева и шестдесет и една ст.)**, разноски за първата инстанция и сумата в размер на **53.94 (петдесет и три лева и деветдесет и четири ст.)лв.**, разноски за въззивната инстанция, на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК.

ОСЪЖДА Д. Т. С., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Прилеп“, № 58 да заплати на С. Г. Щ., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „Козлодуй“, № 66,

ет. 1, ап. 1, сумата в размер на **1753.76 (хиляда седемстотин петдесет и три лева и седемдесет и шест ст.) лв.**, разноси за първата инстанция и сумата в размер на **1 461.47 (хиляда четиристотин шестдесет и един лева и четиридесет и седем ст.) лв.**, разноси за въззивната инстанция, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщението до страните /чрез процесуалните им представители/ при наличието на предпоставките за допускане на касационното обжалване съобразно чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____