

РЕШЕНИЕ

№ 784

гр. София, 31.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на седемнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Елена Тахчиева
Кристина Филипова

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева
като разгледа докладваното от Кристина Филипова Въззивно гражданско дело № 20211000503777 по описа за 2021 година

С решение № 264267 от 25.06.2021 г. по гр. д. № 16966/2015 г., СГС, I-8, ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО правото на собственост на Л. К. Д. върху АПАРТАМЕНТ № 2, с площ от 82 кв.м., в гр. София, на ул. "****" № 8, с прилежащото избено помещение № 3, с площ от 4, 5 кв.м., заедно с 11, 50 % ид.ч. от общите части на сградата и 1/8 идеална част от мястото, върху което е построена сградата, намиращо се на ул. "****", с обща площ от 511 кв.м., съставляващо парцел II, от квартал 447 в местността "Центъра" на гр. София и на основание чл. 108 от ЗС, и ОСЪЖДА М. К. А. да предаде владението върху посочения имот на собственика Л. К. Д..

С решението се ОТХВЪРЛЯ предявения от Л. К. Д. срещу М. К. А. иск с правно основание чл. 228 от ЗЗД за сумата от 21 000 лв., представляваща общ размер на незаплатената наемна цена, дължима въз основа на неформален договор за наем, сключен на 03.04.2008 г., за периода от 01.01.2013 г. до деня на прекратяване на наемното правоотношение на 13.11.2015 г.

С решението се ОСЪЖДА М. К. А. да заплати на Л. К. Д. на основание чл. 59 от ЗЗД сумата от 21 000 лв., представляваща обезщетение за

неоснователно обогатяване, произтичащо от ползването без правно основание на описания АПАРТАМЕНТ № 2, през периода от 01.01.2013 г. до предявяването на иска на 30.12.2015 г.

С решението се ОТХВЪРЛЯ предявения от Л. К. Д. срещу М. К. А. иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД за сумата от 6190, 90 лева, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, съизмеримо със стойността на погасеното за сметка на патримониума на ищцата задължение на ответницата към третото лице - "Топлофикация София" ЕАД, за стойността на потребената в имота топлинна енергия, лихви и съдебно-деловодни разноси, описани в изпълнителен лист от 06.04.2012 г., издаден по ч.гр. д. № 7444/2011 г. на 85 с-в при СРС.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от М. К. А.. Същата сочи, че съдът се е произнесъл „плюс петитум“, като е признал правото на собственост на ищцата без тя да е имала такава претенция. Твърди, че правата на ищцата се извеждат от завещание, което е обявено през 1988 г. - 3 години преди смъртта на завещателката (1991 г.). Изтъква, че това завещание не е писано от завещателката и само на това основание е нищожно, а от там и нотариалният акт от 1993 г., признаващ на ищцата 4/5 ид.ч. от правото на собственост върху имота. Намира, че съдът е нарушил правилата, тъй като не е уважил исканията на ответницата за представяне на документи в оригинал и не е открил производство по тяхното оспорване със СПочЕ. Счита, че е житейски нелогично С. З. да завещае 4/5 от имота, а няколко дни след това да прехвърли нотариално 1/5 от него на ищцата. Намира, че ищцата не е била прецизна, като е сочила вида на съединяване на исковите – едновременно евентуално и алтернативно. Сочи, че не са доказани предпоставките за уважаване на ревандикационния иск. Твърди, че в тежест на ответницата може да се възложи само сума до 10 500 лв., тъй като цялата искова сума от 21 000 лв. е претендирана разделно поравно от М.А. и Е. М., а след смъртта на последния искът срещу наследниците му е оттеглен. Подчертава, че няма невъзможност за ползване, а е налице нежелание от ищцата. Поддържа възражението си за придобивна давност, като сочи, че 5 години е живяла в имота за да гледа болния баща на страните, а след смъртта му през 1998 г. владее имота изцяло за себе си, а посещенията на ищцата в него са редки, тъй като тя живеела в Германия. Моли да се отмени решението в обжалваните му части, както и по отношение на разноските.

Ответницата Л. К. Д. оспорва жалбата. Пзовава се на ТР № 4 от 14.03.2016 г., относно съдържанието на претенцията по ревандикация. Подчертава, че в о.з. на 16.05.2019 г. оригинали на документите са били представени и не са били оспорени от жалбоподателката. Изтъква, че оспореното завещание е оставено за пазене през 1988 г., а не е обявено тогава. Сочи, че няма представени доказателства, които да установят, че жалбоподателката владее на правно основание годно да я направи собственик. Заявено е, че в молба от 1.04.2019 г. – л. 162, изрично е посочено, че цялата искова сума се претендира само от жалбоподателката. Моли да се отхвърли жалбата.

Въззивната жалба е подадена в срок, срещу валидно и допустимо съдебно решение, преценено като такова в съответствие с чл. 269 ГПК.

Софийски апелативен съд при преценка на доводите на страните и доказателствата по делото намира следното:

Предявени са искове с правно основание чл. 108 ЗС, чл. 228 ЗЗД и чл. 59 ЗЗД.

Ищцата Л. К. Д. твърди, че е собственик на процесния ап. № 2, с площ от 82 кв.м., находя се в гр. София, ул. *** № 8, ет. 1, по силата на н.а. № 199 от 1993 г., удостоверяващ, че 1/5 ид.ч. притежава по силата на дарение, а останалите 4/5 ид.ч. като завещание от покойната й майка. Сочи, че по устна договорка (от 03.04.2008 г.) предоставила жилището за ползване под наем от сестра й – ответницата М.А., при наем от 300 евро на месец, безсрочно. Първият превод бил направен още на 03.04.2008 г. за сумата от 920 евро, като във времето наемът не бил плащан регулярно и на 5.05.2010 г. било направено последно плащане. Изтъква, че в жилището живеел и Е. П. М., като разходите за имота не били своевременно заплащани. Твърди, че такива са били сторени от наемателката в размер на 6190, 90 лв. (стойност на потребено парно, лихви, съдебни разноси по образувано заповедно производство за събиране на дълга). Ищцата изпратила едномесечно предизвестие за прекратяване на наемното правоотношение, което било връчено на 13.10.2015 г. чрез залепване, но имотът продължил да бъде ползван от ответницата. Ищцата претендира ответницата да бъде осъдена да й предаде владението върху спорния апартамент № 2, да й заплати сумата от 21 000 лева, представляваща общ размер на незаплатената наемна цена за периода от 01.01.2013 г. до деня

на прекратяване на наемното правоотношение на 13.11.2015 г. Евентуално претендира сумата като обезщетение за неоснователно обогатяване, поради ползването на имота за периода от 1.01.2013 г. до предявяването на иска на 30.12.2015 г. Кумулативно претендира заплащане на сумата от 6190, 90 лв. (стойността на платените разходи за парно, лихви и съдебни разноски по ч.гр. д. № 7444/2011 г. на 85 с-в при СРС).

Ответницата М. К. А. оспорва иска. Твърди, че няма сключен договор за наем, съответно не дължи плащане на такъв. Подчертава, че превода на суми в полза на ищцата не са били наемни вноски, а финансова помощ към нея, като сестра, и това е отразено в отбелязаните основания за преводите. Твърди, че ищцата не е собственик на имота, който самата А. го е придобила въз основа на добросъвестно владение считано от 1999 г. до предявяването на иска през 2015 г. Твърди, че са неоснователни претенциите на ищцата за обезщетение за неоснователно обогатяване, тъй като "Топлофикация София" ЕАД водило заповедно производство срещу ищцата, а тя не упражнила добре процесуалните си права и по тази причина била осъдена неоснователно да заплати претендираната сума.

От събраните доказателства, преценени в съответствие с доводите на страните във въззивното производство, се установява следната фактическа обстановка:

Видно от н.а. № 135 от 18.06.1975 г. С. З. *дарява* на Л.К. А. 1/5 ид.ч. от процесния апартамент № 2, на ул. ***, в гр. София. Със саморъчно *завещание* от 25.05.1975 г. З. е завещала 4/5 от жилището на А.. В левия долен ъгъл на завещанието е отразен номер на нотариално дело 182/88 г. Въз основа на тези документи и тяхното съдържание е съставен н.а. № 199 от 17.11.1993 г., с който е признато правото на собственост на ищцата върху спорния имот, който акт е съставен след смъртта на С. З. на 26.04.1991 г.

Няма спор, че ищцата пребивава предимно в Германия, както и че в заповедно производство от ищцата е претендирана сума за консумирана топлинна енергия от „Топлофикация София“ ЕАД, като до размера на задължението е наложен запор върху банкова сметка на А..

По делото е представена електронна кореспонденция между страните – л. 42 и сл. В същата се съдържат извънсъдебни признания от ответницата, че тя изпраща пари на ищцата Л.Д..

С нотариална покана рег. № 10473, том 2, акт 181, връчена на 13.10.2015 г. на ответницата А., ищцата е отправила едномесечно предизвестие за прекратяване на наемния договор и е поканила ответницата да напусне имота в месечен срок от уведомяването в какъвто срок и да заплати дължимите суми към „Топлофикация София“ ЕАД за отопление.

По делото са представени операционни бележки, издадени от "Банка ДСК" ЕАД (л. 72 – 91), от които е видно, че по сметка на Л.Д. са превеждани суми. По една част от тях е отбелязан вносител Л.Д., а по друга - вносител М.А. (л. 85-91), сумите са с различни стойности и не може да се направи извод за регулярност в плащането им, макар и преимуществено да са внасяни в началото на месеците, в които са превеждани. Като основания за преводите е посочвано „вноска“ или „захранване“.

Според приетата СОЕ средните пазарни наемни цени на процесния апартамент за периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2015 г. възлизат на 26 332, 71 лв.

Св. Е. П. М. сочи, че в имота на ул. *** живеела М., която гледала баща си до неговата смърт през 1998-99 г. Свидетелката посещавала М. в имота, където тя имала фирма за легализация на документи. Л.К. тя била виждала само веднъж в този имот през 2000 г.

При така очертаната фактическа обстановка по спорните въпроси се налагат следните правни изводи:

Съдът е сезиран с ревандикационен иск, който е съединен кумулативно с 1) иск за заплащане на наем и 2) иск за неоснователно обогатяване (тъй като ищцата е погасила задължения на ответницата към топлинен доставчик). В условията на евентуалност, ако искът по т. 1) се отхвърли, от съда е претендирано да разгледа иск за неоснователно обогатяване и заплащане на обезщетение за ползване на жилището. Ирелевантно е как страната е наименовала вида на съединяването и това не обвързва съда.

Ищцата Д. е твърдяла, че е собственик на процесното жилище на ул. *** по силата на завещание и дарение от майката на страните по спора – С. З., и е претендирала същото да ѝ бъде предадено. Ответницата А. (сестра на ищцата), е оспорвала тези права. Според чл. 108 ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Съгласно т. 2 от Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016

г. по тълк. д. № 4/2014 г., ОСГК на ВКС, съдът, сезиран с осъдителен иск по чл. 108 ЗС, следва да се произнесе с *отделен* установителен диспозитив за принадлежността на правото на собственост към патримониума на ищеца. В този смисъл не е основателно възражението, че произнасянето на съда в диспозитива е надхвърлило петитума на ищцата.

Ищцата се е легитимирила като собственик, като е представила констативен нотариален акт. Както е прието в решение № 94 от 27.06.2016 г. по гр. д. № 520/2016 г., II г. о., ВКС, такъв нотариален акт, издаден в нарочно нотариално производство, има обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда, до доказване на противното с влязло в сила решение. Този акт може да бъде оспорен от лице с правен интерес, като то може да доказва свои права, противопоставими на тези на титуляра на акта, както може и да установи факти, които изключват придобиване на правото или установяващи, че понастоящем сочения за титуляр на правото не е негов носител. Ответницата се е домогвала да се защити от една страна, като възразява срещу валидността на завещанието, а от друга – като установи свои права на собственост, върху имота, възникнали поради давностно владение. Настоящият състав приема, че в хода на настоящото производство не се събраха доказателства, които да установят, че ищцата не е била дарена с 1/5 ид.ч. от имота, както и че не е получила останалите 4/5 ид.ч. от имота по завещание. По делото не са събрани никакви доказателства, в подкрепа на тезата, че завещанието не е написано изцяло и подписано от З., следователно то отговаря на изискванията на чл. 25 ЗН. Съдът намира (както е посочено и в определение за насрочване от 22.12.2021 г.), че искането на жалбоподателката за представяне в оригинал на саморъчно завещание и протокол за обявяването му, както и заявеното във връзка с това искане за допускане на СПочЕ във въззивното производство е неоснователно. Процесното завещанието вече е било представено в оригинал в о.з. на 16.05.2019 г. (л. 172) и не е било оспорено надлежно и своевременно оспорено от ответницата по иска, а претенцията за депозиране на протокол за неговото обявяване не е правена от страната пред първоинстанционния съд, респ. пред въззивната инстанция тя се явява преклудирана – арг. чл. 266, ал. 1 ГПК.

На следващо място, съдът не възприема оплакването, че завещателното разпореждане е опорочено, тъй като върху саморъчното завещание, в долния ляв ъгъл, е изписан номер на нотариално дело от 1988 г., а то самото е

съставено през 1975 г. Отбелязването на нотариалното дело касае процедурата по неговото съхраняване (чл. 25, ал. 2, чл. 27 ЗН) и обявяване, и не засяга момента на съставяне на завещанието, респ. стойността на разпоредителния му ефект. Поради липса на протокол, съставен по реда на чл. 27, ал. 3 ЗН от нотариус, не може да се приеме, че завещанието е било обявено преди завещателката да почине през 1991 г. Логичен и житейски оправдан се явява извода, че през 1988 г. завещанието е предоставено за съхранение на нотариус, когато е образувано нотариално дело.

Неоснователно е оплакването, че в подобно прехвърляне на собствеността от С. З. (в идеални части, с различни правни актове) няма житейска логика – всеки субект разполага със свобода, в рамките на закона, да се разпорежда с имуществото си както намери за добре. Няма забрана за извършване на сделки с идеални части от имоти. Практиката познава подобни разпореждания, особено между роднини, които често са обусловени от разликата в дължимите такси и нотариални разноски.

По делото не се установи и твърдението на ответницата по иска, че тя е владяла процесния имот за себе си – разпитаната свидетелка е посочила, че знае, че М. ползва апартамента, гледала е там баща си, работи там, но тези оскъдни факти са крайно недостатъчни за да обосноват извод, че в определен от закона срок тя е упражнявала владение върху вещта с намерение да я свои и считайки я за своя, да я придобие изцяло. Следва да се отчете практиката на съдилищата, според която, когато едно лице е допуснато в имота да го ползва, то остава държател на същия, и ако промени намерението си т.е. започне да го владее за себе си, то това трябва да бъде надлежно оповестено пред собственика. (напр. решение № 159 от 14.06.2013 г. по гр.д. № 1492/13 г., II ГО, ВКС). Подобно манифестиране на намерението на А. спрямо Д. не е доказано. Данните сочат, че Д. е била титуляр на сметките за имота, като именно поради тази причина тя е била ответник и в заповедното производство на „Топлофикация София“ ЕАД. Не се доказва и основателността на възражението на ответницата по иска, че ищцата Д. не желаела да ползва имота. Няма спор, че последната е живяла в Германия, но това не е основание да се приеме, че тя се е дезинтересирала от жилището, напуснала го е, изоставила го е и пр. Обратно – данните сочат, че тя е продължила да бъде ангажирана с обслужването на апартамента чрез заплащането на режийните, интересувала се от него, следователно е обективирала собственическото си

отношение и няма данни, да е допускала, че А. свои вещта.

Предвид изложените доводи, съставеният от нотариуса констативен акт реално и напълно установява прехвърлителните сделки, по силата на които ищцата Д. е придобила пълното право на собственост върху имота. В този смисъл искът по чл. 108 ЗС се явява основателен, тъй като ищцата е доказала своите права, а ответницата не е установил правно основание, по силата на което да може да задържи имота.

След като ревандикационната претенция е доказана и основателна, то за ищцата е открита възможността, в качеството ѝ на собственик, да претендира от лицето, което ползва вещта ѝ без основание, обезщетение. Този иск е разгледан като кумулативен на ревандикационния, но и евентуално предявен, тъй като искът за заплащане на наем е отхвърлен (по настоящем решението е влязло в сила в тази му част). Съгласно запазилото действие си Постановление № 1 от 28.05.1979 г. на Пленум на ВС, когато не са налице елементите на някой от трите фактически състава на чл. 55, ал. 1 ЗЗД и когато въобще липсва друга възможност за правна защита, а е увеличено без основание имуществото на едно лице за сметка на имуществото на друго лице, обеднелият разполага с иска по чл. 59 ЗЗД (т. 1 от соченото ППВС). Както бе посочено - по своя характер искът е субсидиарен, като съгласно т. 8 и т. 10 от цитираното ППВС и приложното му поле е само когато неоснователно обеднелия въобще не може да се защити нито с исковите по чл. 55, ал. 1 ЗЗД, нито с друг иск. Общият фактически състав на неоснователното обогатяване по чл. 59 ЗЗД съдържа следните основни елементи: 1. обогатяване на един правен субект за чужда сметка, 2. обедняването на друг субект, 3. липса на правно основание за това обогатяване, 4. пряка връзка между обогатяването и обедняването (която обаче не следва да е причинно-следствена, тъй като не е необходимо обогатяването да е следствие на обедняването или обедняването – на обогатяването, а е необходимо да произтичат от един общ факт или група факти) и 5. липсата на друга правна възможност за защита на обеднелия. Когато се твърди, че собственикът е лишен от ползване на собствената му вещ, необходимо е да се установи, че той неоснователно се е обеднил за сметка на неоснователното обогатяване на ползващото лице, като тази отговорността на ответника се изразява в спестен пазарен наем, който би се

получил за процесния имот. В настоящия казус няма спор, че имотът е ползван от ответницата А. за целия исков период (1.01.2013 г. – 31.12.2015 г.) – този факт се установява и от доказателствата по делото. Именно тя в този смисъл е събираща гражданските плодове от ползването на имота, тъй като патримониумът ѝ не се е намалил (тя не е заплащала наем - следователно е спестила свои разходи), а като пряка последица от това, правната сфера на ищцата не се е обогатила, тъй като тя не е получавала наем, който е можела да реализира. Искът, предявен за сумата от 21 000 лв. следва да се уважи, тъй като приетата СОЕ е изчислила, че пазарният наем възлиза на по-голяма стойност.

С оглед казаното, искът по чл. 59 ЗЗД е основателен и решението, в частта, с която той е уважен, следва да се потвърди. [Необходимо е да се отбележи, че оплакването, че сумата от 21 000 лв. надхвърля исковата претенция срещу А. не може да се възприеме. В хода на процеса е направено надлежно изменение на иска, като претенцията само спрямо А. е завишена по разпореждане на съда до посочената сума, без ответницата да възрази (л. 162).

Предвид всички изложени доводи, въззивната жалба се явява напълно неоснователна и решението в атакуваните му части следва да се потвърди.

С оглед изхода на спора на жалбоподателката не се следват разноски за въззивното производство, но такива се дължат на ответницата по жалбата в размер на 4871, 90 лв. за платен адвокатски хонорар.

Воден от горните мотиви съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 264267 от 25.06.2021 г. по гр. д. № 16966/2015 г., СГС, I-8,

в частта, в която се ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО правото на собственост на Л. К. Д. върху АПАРТАМЕНТ № 2, с площ от 82 кв.м., в гр. София, на ул. "****" № 8, с прилежащото избено помещение № 3, с площ от 4, 5 кв.м., заедно с 11, 50 % ид.ч. от общите части на сградата и 1/8 идеална част от мястото, върху което е построена сградата, намиращо се на ул. "****", с обща площ от 511 кв.м., съставляващо парцел II, от квартал 447 в местността

"Центъра" на гр. София и на основание чл. 108 от ЗС, и се ОСЪЖДА М. К. А. да предаде владението върху посочения имот на собственика Л. К. Д.,

и в частта, в която се ОСЪЖДА М. К. А. да заплати на Л. К. Д. на основание чл. 59 от ЗЗД сумата от 21 000 лв., представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, произтичащо от ползването без правно основание на описания АПАРТАМЕНТ № 2, през периода от 01.01.2013 г. до предявяването на иска на 30.12.2015 г.

В останалата част решението е влязло в сила.

ОСЪЖДА М. К. А., ЕГН *****, да заплати на Л. К. Д., ЕГН *****, сумата от 4871, 90 лв. като разноси.

Решението може да се обжалва пред ВКС в месечен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____