

РЕШЕНИЕ

№ 100

гр. Шумен, 06.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ I, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Константин Г. Моллов

Членове: Теодора Енч. Димитрова
Йордан В. Димов

при участието на секретаря Силвия Й. Методиева
като разгледа докладваното от Теодора Енч. Димитрова Въззивно
гражданско дело № 20223600500339 по описа за 2022 година

Производство по чл.258 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на М. Р. С. и Е. Е. Х., действащи чрез пълномощника адв. Сн. И. от ШАК, срещу решение № 260034/12.05.2022 г. по гр.д. № 507/2021 г. по описа на ШРС.

Жалбоподателите намират решението за неправилно, незаконосъобразно и немотивирано, с оглед на което молят въззивният съд да го отмени изцяло и постанови друго, с което да уважи предявените от тях претенции за сумата от 24 500 лева, представляващи увеличената стойност на имота вследствие направените подобрения, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата, както и да постанови задържане на имота до заплащане на подобренията, като им присъди и направените по делото разноски.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК въззиваемият Г. З. М., действащ чрез пълномощника адв. Ив. Т. от ШАК е депозирал отговор на въззивната жалба, в който я оспорва като неоснователна и моли за оставянето ѝ без уважение, както и за присъждане на извършените по делото разноски.

Въззивната жалба е подадена в срок, от надлежно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, редовна и допустима.

Разгледана по същество, същата е неоснователна, поради следното: Гр.д. № 507/2021 г. по описа на ШРС е образувано по искова молба на жалбоподателите срещу въззиваемия,

имаща за предмет претенция за осъждане на ответника да заплати на ищците сумата от 24 500 лева, представляваща увеличена стойност на имот в с. Ч., представляващ УПИ III-131, кв. 41 по плана на селото, с площ от 742 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-132 и УПИ II-131, заедно с построената в него къща с площ от 80 кв.м. и стопански постройки: хамбар с площ от 16 кв.м. и плевня с площ от 40 кв.м., следствие направени от ищците подобрения, а именно полагане на бетонна настилка, шпакловка, почистване от вар и поставяне на плочки по стените на първи етаж за сумата от 5 000 лева, шпакловка, полагане на замазка, изчистване от вар на всички стаи на втори етаж за сумата от 14 700 лева, поставяне на нови дограми за сумата от 2 800 лева, изграждане на съборен сайвант и тоалетна за сумата от 2 000 лева, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ плащане, като съдът постанови задържане на имота до заплащане на подобренията и им присъди извършените по делото разноски.

В срока по чл.131 от ГПК, ответникът е оспорил иска като предявен с нередовна искова молба, изцяло неоснователен и погасен по давност. В условията на евентуалност, при уважаване на иска е предявил възражение за прихващане със сумата от 27 300 лева, представляваща обезщетение за невъзможността да ползва от имота, включително жилищната сграда,стройките, дворното място и насажденията за периода от момента на завеждане на гр.д. № 2734/2015 г. – м. 10.2015 г. до датата на изготвяне на съдебно техническата експертиза по настоящото производство, прихващане със сумата от 1 170.02 лева, от която 604.02 лева – по изпълнителен лист по гр.д. № 2734/2015 г. на ШРС и 566 лева – по изп.д. № 2018760403642 на ЧСИ Д. З., рег. № 876 и прихващане със сумата от 1 922.33 лева, от която 1 552.13 лева по изпълнителен лист по гр.д. № 239/2018 г. на ШРС и 370.20 лева – по изп.д. № 20217740400048 на ЧСИ Я. Д., рег. № 774.

Относно възражението на ответника за прихващане с насрещни негови вземания ищците са възразили, че вземането за сумата от 27 300 лева е погасено по давност, а вземанията за сумите от 1 170.02 лева и 1 922.33 лева са погасени поради плащане.

Ответникът е оспорил по реда на чл.193 от ГПК съдържанието на договор за покупко-продажба от 28.10.2005 г., като с протоколно определение от 11.10.2021 г. искането му за откриване на производство по оспорване на документа по посочения по-горе ред е било оставено без уважение.

С протоколно определение от 09.05.2022 г. от доказателствения материал по делото е бил изключен, като нечетлив, договор за покупко-продажба от 30.12.2004 г..

Първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с иск с правно основание чл.72, ал.1 от ЗС, ведно с искане за право на задържане и евентуално възражение за прихващане с правно основание чл.104, ал.1 от ЗЗД, като с решението си е отхвърлил предявените от М. Р. С., ЕГН ***** и Е. Е. Х., ЕГН ***** срещу Г. З. М., ЕГН ***** искове с правно основание чл.72, ал.1 от ЗС, за заплащане на сумата от 24 500 лева, с която се е увеличила стойността на ответния имот вследствие на извършени от ищците подобрения, за сумата от 19 548 лева – като неоснователен и за сумата от 4 952 лева – поради погасяване на вземането с изтичане на предвидената в закона давност, както и искането да задържат

ответния имот – дворно място, представляващо УПИ III-131 от кв.41 по плана на с. Ч., с площ от 742 кв.м., заедно с построените в него сгради: къща с площ от 80 кв.м. и стопански постройки – хамбар с площ от 16 кв.м. и плевня с площ от 40 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-132 и УПИ II-131 до заплащане на подобренията и е осъдил М. Р. С. и Е. Е. Х. да заплатят на Г. З. М. деловодни разноски в размер на 1 617.42 лева.

Решението се обжалва изцяло от ищците.

При извършена проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът намери, че обжалваното решение валидно и допустимо.

По същество, от събраните по делото писмени и гласни доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, се установи следното:

Не се спори, че на 30.12.2004 г. между ответника и неговата съпруга А.П. М.а, в качеството на продавачи и двамата ищци, в качеството на купувачи е бил сключен писмен предварителен договор за покупко-продажба, касателно наследствения на ответника недвижим имот - УПИ III-131 от кв.41 по плана на с. Ч., с площ от 742 кв.м., заедно с построените в него сгради: къща с площ от 80 кв.м. и стопански постройки – хамбар с площ от 16 кв.м. и плевня с площ от 40 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-132 и УПИ II-131.

На 28.10.2005 г. между ответника и първата ищца е бил сключен втори писмен договор, без нотариална заверка на подписите, с който страните са потвърдили намерението си за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на същия имот.

С нотариален акт № г. на нотариус рег. № 222 при НК, вписан в СВ под № 28, т.13, д. № 2576/06.10.2010 г. първата ищца е била призната за собственик на процесния имот по обстоятелствена проверка.

С решение № 252/29.05.2016 г. по гр.д. № 2734/2015 г. по описа на ШРС, потвърдено с решение № 197/20.10.2016 г. по в.гр.д. № 319/2016 г. по описа на ШОС, което не е било допуснато до касационно обжалване с определение № 381/15.08.2017 г. по гр.д. № 211/2017 г. на ВКС е било признато за установено между Г. З. М., като ищец и М. Р. С. и Е. Е. Х., като ответници, че ищецът е собственик на описания по-горе недвижим имот и ответниците са били осъдени да му предадат владението върху него, като, на основание чл.537, ал.2, изр.3, пр.1 от ГПК е бил отменен нотариален акт № г. на нотариус рег. № 222 при НК, вписан в СВ под № 28, т.13, д. № 2576/06.10.2010 г..

Въз основа на посочените решения на ШРС и ШОС и определение на ВКС, срещу ищците в настоящото производство М. Р. С. и Е. Е. Х. е бил издаден изпълнителен лист № 2251/04.09.2017 г., за осъждането им да предадат на ответника Г. З. М. владението върху спорния недвижим имот и му заплатят солидарно сумата от 604.02 лева – деловодни разноски, като между страните не се спори, че по този изпълнителен лист е било образувано изп.д. № 2018760403642 на ЧСИ Д. З., с район на действие ШОС, по което взискателят е заплатил разноски в размер на 566 лева, видно и от приложените сметки.

С решение № 1015/28.10.2019 г. по гр.д. № 239/2018 г. по описа на ШРС е било

признато за недоказано оспорването по реда на чл.193 от ГПК на авторството на подписа, положен от името на Г. З. М. в оригинал на договор за покупко-продажба от 28.10.2005 г., и признато за установено по отношение на Г. З. М., като ответник, че ищите М. Р. С. и Е. Е. Х. са собственици по силата на изтекла придобивна давност за периода от м. декември 2004 г. до 22.01.2018 г. на въпросния недвижим имот. С решение № 85/13.04.2020 г. по гр.д. № 14/2020 г. по описа на ШОС, което не е било допуснато до касационно обжалване с определение № 468/04.12.2020 г. по гр.д. № 2919/2020 г. на ВКС, решение № 1015/28.10.2019 г. по гр.д. № 239/2018 г. по описа на ШРС е било отменено в частта, в която е признато за установено по отношение на Г. З. М., че М. Р. С. и Е. Е. Х. са собственици по силата на изтекла придобивна давност за периода от м. декември 2004 г. до 22.01.2018 г. на недвижимия имот.

Въз основа на решенията на ШРС по гр.д. № 239/2018 г. и на ШОС по в.гр.д. № 14/2020 г., срещу М. Р. С. и Е. Е. Х. е бил издаден изпълнителен лист № 260741/14.12.2020 г., за осъждането им да заплатят на Г. З. М. сумата от 1 552.13 лева – разноски, от които 776 лева извършени в производството пред ШРС и 776.13 лева – в производството пред въззивна инстанция, като между страните не се спори, че вземанията по изпълнителния лист са предмет на принудително изпълнение по изп.д. № 20217740400048 на ЧСИ Я. Д., с район на действие ШОС, по което взыскателят е заплатил разноски в размер на 370.20 лева, видно от приложените адвокатско пълномощно и сметка.

По делото са разпитани четирима свидетели, от показанията на които се установява следното:

Свид. С.Х. твърди, че ищите се нанесли в процесния имот през 2004 г. и веднага започнали извършването на ремонтни дейности на първи и втори жилищен етаж от жилищната сграда. По-късно във времето, но без да е в състояние да уточни година, ищите поставили дограма на втори жилищен етаж, ремонтирали сайванта и изградили нова тоалетна.

Свид. Юлмие Хюлми твърди, че ищите закупили имота през 2004 г. и през м. ноември същата година започнали ремонт на къщата, която била в лошо състояние, с под от трамбована глина. В следващите няколко години, същите положили бетонова настилка на пода на първи и втори жилищен етаж, шпакловали и боядисали стените и таваните, налепили плочки в банята, поставили дограми на втория етаж. Около 2008 – 2009 г., след като приключили ремонта на къщата, съборили стария двуетажен сайвант и го направили едноетажен и ремонтирали външната тоалетна. Около 2020 г. изградили и нова тоалетна.

Свид. М.М. / зет на ответника / твърди, че спрял да ходи в имота около 2007 – 2008 г. и го посетил отново за първи път през 2017 г. или 2018 г., във връзка с насрочен въвод по предаване владението на сестра му и зет му, който впоследствие бил отменен. Посетил имота и през 2021 г.. При първото си влизане в имота установил, че е извършен ремонт на първи и втори жилищен етаж от жилищната сграда, а при второто – че е изградена нова външна тоалетна и е премахнат втория етаж на сайванта, като е направен на един етаж и покрит с покривна конструкция, за която са били използвани старите керемиди.

Свид. А. М.а / съпруга на ответника / твърди, че към 2017 г., при първия въвод, ищците били налепили плочи на пода на първи жилищен етаж на площ от 2-3 кв.м., били поставили линолеум върху старата замазка и били пребоядисали стените. На втория етаж били поставили дограма на терасата и били пребоядисали стените. При посещението ѝ в имота през 2021 г., установила, че след 2017 г. ищците са направили втора тоалетна на двора и са преобразували сайванта от двуетажен в едноетажен, поставяйки на долната конструкция старите керемиди. Свидетелката заявява също, че след 2004 г. тя и съпругът ѝ не са ползвали имота, но са го посещавали много често, за да си искат парите, включая през 2010 г. и 2014 г., както и, че са били канени от ищцата и са влизали в него.

От заключението на вещото лице Л. Я. - Г. по първоначалната СТЕ се установява, че в имота са застроени пет сгради, както следва: 1/ двуетажна еднофамилна жилищна сграда, на първия етаж от която, с вход от двора, са разположени салон, три стаи, кухня и баня. От едната стая има изход към навеса, а от другата – към кухнята. На втория етаж от сградата, с вход по външни стълби са разположени салон, три стаи и кухня. Сградата е построена след одобряване на проекти в периода след м. август 1961 г.; 2/ едноетажна стопанска сграда с достъп от двора, нанесена в плана на селото от 1931 г.; 3/ едноетажен навес, пристроен между жилищната и стопанската сграда, изграден от каменни основи, тухлени стени от кирпич, стари покривни дървени форми / надупчени от чревояди / и стари керемиди, който е бил изграден най-вероятно по време на строителството на жилищната сграда ; 4/ стара външна тоалетна, построена заедно с жилищната сграда и 5/ нова външна тоалетна, построена след 2004 г.. Според вещото лице, извършените от ищците подобрения в имота са, както следва: 1/ на първи етаж от жилищната сграда – полагане на бетонна настилка на 19.61 кв.м., настилка от теракотни плочки на 20 кв.м., почистване на варова боя на 192 кв.м., шпакловане и боядисване на 192 кв.м. и монтаж на фаянсови плочки 5.42 кв.м., на обща стойност 1 926.68 лева, от която следва да се приспадне сумата от 359.61 лева за овехтяване; 2/ на втори етаж от жилищната сграда – шпакловане и боядисване на 234.76 кв.м., замазка на 5.48 кв.м., дограма ПВЦ на 8.02 кв.м., фаянсови плочки на 2.86 кв.м., на обща стойност 2 120.72 лева, от която следва да се приспадне сумата от 303.86 лева за овехтяване и 3/ изграждане на тоалетна 2.25 кв.м., на обща стойност 372.35 лева, от която следва да се приспадне сумата от 37.24 лева за овехтяване. Общата стойност на посочените подобрения възлиза на 4 419.75 лева, като същите увеличават стойността на имота с 3 719 лева. Наемната цена на жилищната сграда за периода м. октомври 2015 г. – м. октомври 2021 г. възлиза на 4 608 лева, от които 192 лева – за 2015 г. и по 768 лева за 2016, 2017, 2018 , 2019, 2020 г. и 2021 г..

Според заключението на вещото лице М. Й. по повторната СТЕ, извършените от ищците подобрения са, както следва: 1/ на първи жилищен етаж – полагане на бетонна настилка на 21 кв.м., настилка от теракотни плочки на 21 кв.м., полагане на балатум на 34 кв.м., почистване на варова мазилка стени и тавани 190 кв.м., шпакловка стени и тавани 190 кв.м., боядисване с латекс стени и таван 190 кв.м. и фаянсови плочки и лята мивка на 5.4 кв.м., на обща стойност 5 225.40 лева без овехтяване; 2/ на втори жилищен етаж – ПВЦ

дограма на 8 кв.м., замазка входно антре 5.5 кв.м., полагане на теракот за входно антре 5.5 кв.м., почистване на варова мазилка на стени и тавани 230 кв.м., шпакловка стени и тавани 230 кв.м., боядисване с латекс стени и таван 230 кв.м., фаянсови плочки 2.9 кв.м., на обща стойност 6 669 лева без овехтяване и 3/ ремонт на сайвант и нова тоалетна - 2 000 лева без овехтяване. Общата стойност на описаните подобрения възлиза на 13 895 лева. На зададени й въпроси в съдебно заседание, вещото лице отговаря, че всички подобрения са извършени в периода 2012 г – 2019 г. и увеличават пазарната стойност на имота с около 50%.

Според заключението на вещите лица Ст. М., С. С. и С. Н. по тройната СТЕ, извършените от ищците подобрения са, както следва: 1/ на първи жилищен етаж – полагане на бетонна настилка на 17.97 кв.м., настилка от теракотни плочки на 17.97 кв.м., циментова замазка на 35.96 кв.м., почистване на варова боя на 170.47 кв.м., шпакловане на 170.47 кв.м., боядисване на 170.47 кв.м. и фаянсови плочки на 6.92 кв.м., на обща стойност 4 278.41 лева; 2/ на втори жилищен етаж – шпакловане на 227.13 кв.м., боядисване на 227.13 кв.м., циментова замазка на 12.14 кв.м., ПВЦ дограма на 7.98 кв.м. и фаянсови плочки на 3.47 кв.м., на обща стойност 4 540.91 лева и 3/ изграждане на съборен сайвант на 51.03 кв.м. и на тоалетна на 2.47 кв.м., на обща стойност 2 000 лева. Общата стойност на описаните подобрения към датата на извършването им е 10 819.33 лева, а към 2022 г., след приспадане на съответния процент овехтяване – 10 278.37 лева или 10 280 лева кръгло. Същите представляват 22.53% от строителната стойност на жилищната сграда. Пренесена върху пазарната стойност, формират увеличена стойност на имота в размер на 4 190 лева кръгло. Размерът на средния пазарен наем за имота, включващ жилищната сграда, постройките, дворното място и насажденията, както и ползите и евентуални добиви от дворното място и насажденията е 129 лева на месец, а за периода от м. октомври 2015 г. до 15.04.2022 г. / датата на изготвяне на заключението / е 10 105.12 лева, от които 386.18 лева – за 2015 г., по 1 544.73 лева – за 2016, 2017, 2018, 2019 и 2020 г. и 450.55 лева – за 2022 г..

При така установените факти, съдът прие следното от правна страна:

Съгласно чл.72, ал.1 и ал.3 от ЗС, добросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Това увеличение се определя към деня на постановяване съдебното решение. До заплащане на подобренията и на разноските той има право да задържи вещта.

Съгласно чл.74, ал.1 и ал.2 от ЗС, недобросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, само по-малката сума измежду сумата на направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения. Когато собственикът е знаел, че се правят подобрения върху имота му и не се е противопоставил, правата на владееца се уреждат съгласно чл.72 от ЗС.

Съгласно чл.70 от ЗС, владеецът 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. Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание. Добросъвестността се предполага

до доказване на противното. Когато владението е предадено въз основа на предварителен договор, сключен със собственика на имота, владелецът има правата по чл.71 и 72.

ППВС № 6/1974 г. и последващата трайна съдебна практика приемат, че разпоредбите на чл.72 и чл.74 от ЗС регулират правоотношения, породени от неоснователното обогатяване на собственика на вещта с подобренията, извършени само от владелеца на същата. Разпоредбите не се отнасят до лица, които не упражняват владение. Въпросът за правната квалификация на предявения иск е дейност на съда, която се извършва въз основа на фактическите твърдения и съдържанието в петитума на исковата молба. Съдът е длъжен сам да определи правното основание на иска. При ликвидация на облигационни отношения, породени от извършен от подобрителя ремонт в чужд имот, е необходимо да се изясни преди всичко в какво качество той го е извършил. Следва да се изясни характерът на претендираните работи. Исковата молба или възражението, с което се предявява претенция за заплащане на подобрения на недвижим имот, следва да съдържа изложение на обстоятелствата, на които се основава претенцията - това са фактите, които дават право на подобрителя да търси обезщетение от насрещната страна, както и тези, позволяващи да се индивидуализира спорното право. Това включва излагане на твърдения кога и на какво основание е придобита фактическата власт върху вещта, в какво конкретно се изразяват подобренията, на каква стойност са те и кога са извършени. Тази конкретизация е нужна и с оглед задължението на съда да даде надлежна правна квалификация на предявената претенция и да осигури защита на спорното право съобразно фактите по делото. Твърденията на ищеца, че е осъществил подобренията като владелец и искането да му се заплати увеличената стойност на имота, не ограничават съда да установи действителното правно основание, на което са осъществени подобренията и да предостави съответната защита на правата на подобрителя. Ако по делото е установено, че ищецът не е извършвал претендираните подобрения като добросъвестен владелец, както е поддържал, то следва да се разгледа искът му за заплащането им като обикновен подобрител на чужд имот. В основанието на претенцията за присъждане на вземане за стойност от извършени подобрения в чужд имот е забраната за неоснователно обогатяване като общ принцип на облигационното право. Законодателят провежда принципа чрез източниците на облигационни отношения, предвидени в чл.72 и чл.74 от ЗС, чл.60 - 62 от ЗЗД и чл.59 от ЗЗД. Съставите задават правната рамка на отношенията между подобрителя и собственика на имота, но определянето на действителното правно основание на облигационните отношения, които са възникнали от подобряването на чуждия имот, е дейност на съда по приложението на материалния закон. Съдът я извършва въз основа на фактическите твърдения и петитума на исковата молба, но и в съответствие с установеното по делото. Следователно въведените в исковата молба твърдения за качеството, в което ищецът е извършил подобренията в чуждия имот (владелец, гестор или държател) или зададеният в исковата молба начин, по който е определен размерът на съдебно предявеното вземане ("увеличената стойност на вещта", "по-малката от двете суми", "до размера на обедняването", "до размера на обогатяването", "върщане на необходимите и полезни

разноски",) не ограничават съдът да даде защитата според действително осъщественото правно основание. При посочване на момента на извършване на подобренията, още повече когато твърденията за подобряване на имота обхващат множество строителни и ремонтни дейности, не е необходимо да бъде посочена конкретна дата на всяко от отделните въздействия върху вещта /такова точно разграничаване не винаги е възможно поради отдалеченост във времето, осъществено правоприемство и др. /. За редовността на исковата молба е достатъчно да се посочи отрязъкът от време, в който са осъществени търсените подобрения. Ако по делото се установи, че ищецът е извършил претендираните подобрения на чуждия имот в качеството му не на добросъвестен /каквато е претенцията му/, а като обикновен /недобросъвестен/ владелец, то предявеният иск за заплащане на тези подобрения, не може да се отхвърля само за това, че посоченото основание е чл.72, ал.1 от ЗС. При предявен иск за заплащане на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот съдът следва да се произнесе по претенцията като присъди увеличената стойност на имота, ако установи, че ищецът е имал качеството добросъвестен владелец, а ако установи, че владението е било недобросъвестно да присъди по-малката сума измежду сумата на направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на подобренията, евентуално увеличената стойност на имота в хипотезата на чл.74, ал.2 от ЗС. Когато владението се основава на предварителен договор за покупка на имота, купувачът има право да претендира от собственика стойността на извършените подобрения на основание чл.70, ал.3, вр. чл.72 от ЗС, като предварителен отказ от това право е недопустим. Владелецът не е добросъвестен или престава да бъде добросъвестен, когато срещу него е насочен иск за собственост на имота или когато по повод участие в друг съдебен спор узнае за претенциите на трети лица към праводателя му. Право на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по чл.72 и чл.74 от ЗС има само владелецът, но не и държателят. Държателят на недвижим имот, който е извършил подобрения в него, не може да се ползува от разпоредбите на чл. 71 и 72 от ЗС. Неговите отношения със собственика за добивите, получени от имота, и извършените подобрения се уреждат в съответствие с договора между тях, а при липса на договор - съобразно правилото на чл. 93 от ЗС за добивите и правилата за водене на чужда работа без пълномощие и неоснователно обогатяване - за подобренията. Лицето, което е извършило подобрения в чужд имот, без да е било обвързано с договор към собственика на имота, когато не е владелец и не е държател, не може да се ползува от разпоредбите на чл. 72 и 74 от ЗС. Неговите отношения със собственика за извършените подобрения се уреждат съобразно правилата за водене на чужда работа без пълномощие, съответно с правилата на неоснователното обогатяване, а за добивите от вещта - съобразно чл. 93 ЗС. Когато се изяснява въпросът дали подобрителят е владелец или държател следва да се изхожда от презумпцията на чл. 69 ЗС, като се установи във всеки конкретен случай доколко тя не е оборена.

Според практиката на ВКС, включая тълкувателна такава, подобрение на един имот е налице, когато вложените труд, средства и материали са довели до увеличаване на стойността му. Увеличението се заплаща, доколкото съществува към деня на постановяване на решението за заплащането му, като движимостите, които могат да бъдат отделени без

съществено увреждане на имота, не подлежат на заплащане, тъй като не представляват подобрене и владелецът има право да вдигне тези вещи, когато преустанови владението на недвижимия имот. Не представляват подобрения също така разносните, свързани с поддръжката, нормалното използване на вещта или с нейното по-добро използване, които обективно не ползват собственика на имота към момента на предаване на владението. Следователно сумата, равняваща се на себестойността на извършените разходи във връзка с имота и действително увеличената му стойност не са тъждествени величини по смисъла на закона. При присъждане стойността на извършените подобрения не е релевантен размерът на направените разходи по отделни пера, а дали вследствие на тях е подобрена функционалната характеристика на недвижимия имот като обект на правото на собственост. Касае се за частен случай на неоснователно обогатяване, поради което извършените разходи подлежат на обезщетяване единствено доколкото водят до действително обогатяване на собственика на имота за сметка на владелеца. По силата на изрична разпоредба размерът на обезщетението е точно определен и се съизмерява с увеличената стойност на имота. Ето защо, при разрешаване на правните спорове по чл.72 от ЗС, за осигуряване правилното приложение на закона, съдът не може директно да присъди себестойността на вложените труд и средства в поддръжка и подобрения на имота към момента на тяхното извършване, а следва да установи наличието на обективно увеличение в неговата пазарна стойност – дали при евентуално извършване на разпореждане или извличане на граждански плодове, собственикът би получил по-висока цена от тази, която би получил преди извършване на подобренията. Подобрене на един имот е налице винаги когато вложените труд, средства и материали са довели до трайно, обективно увеличаване на стойността му; когато чрез извършените от подобрителя действия е постигнато увеличение стойността на имота чрез задоволяване на нужди от обективен характер, каквито са водоснабдяване, електрифициране, изграждане на подпорни стени, задържащи свличания на земни пластове, осигуряване достъп чрез прокарване на път, изграждане на постройка за материали инструменти; за сезонно или временно обитаване и пр. Критерият въз основа на който се преценява дали е налице подлежащо на заплащане подобрене е наличието на трайно прикрепване към имота, т.е. изследва се възможно ли е подобрението да бъде отделено без увреждане и намаляване на стойността му или намаляване цената на имота. Подлежащите на премахване незаконни строежи не се заплащат като подобрения, освен ако собственикът на имота желае да ги запази. При определяне на стойността им в такъв случай се държи сметка за евентуалното им премахване. По отношение на вземането за подобрения в чужд имот са приложими правилата относно неоснователно обогатяване, включително и правилата за погасяването на задълженията поради изтичане срока на погасителната давност. Погасителната давност започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. По принцип вземанията без определен падеж се дължат веднага. Вземането, произхождащо от извършени в чужд имот подобрения, не е свързано с някакъв отлагателен срок. Правоотношенията, които възникват между подобрителя и собственика на подобрения имот, обаче се характеризират с такива особености, които дават основание с оглед на общия смисъл на закона и справедливостта да се приеме, че изискуемостта на вземането на

подобрителя за извършените от него подобрения в чужд имот не съвпада с извършването на самото подобрене и трябва да се отнесе към един по-късен момент, а именно моментът в който от владеец на подобренията, подобрителят става техен държател. Вземането на подобрителя за извършените подобрения става изискуемо още в момента на завършването на подобренията, но давностният срок тече от момента, когато собственикът си възвърне фактическата власт над имота. Затова следва да се признае, че вземането на подобрителя става изискуемо и погасителната давност за него започва да тече от момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или най-късно от момента, когато бъде смутено от собственика по исков ред, обикновено чрез предявяването на ревандикационен иск. Различието между добросъвестния и недобросъвестния подобрител във връзка с правото им да търсят обезщетение за подобренията се отнася само до размера на обезщетението и правото на задържането на имота до заплащането на обезщетението. Вземането на приобретателя за извършените от него подобрения в недвижимия имот като притезателно право не е обусловено от факта на предаване на владението върху вещта, този факт определя обаче момента на изискуемостта на вземането респ. момента от който тече срока на погасителната давност. До заплащане на подобренията, които добросъвестният владеец е извършил след като е узнал за предявения срещу него ревандикационен иск /след като е получил преписа от исковата молба по този иск/, той няма право на задържане по чл.72, ал.3 от ЗС. С предявяване на иск за връщане на имота добросъвестният владеец се превръща в недобросъвестен и от този момент нататък не разполага с правата по чл.72 от ЗС. Пределният момент, формиращ фактическия състав на правото на задържане за извършени подобрения, е иска на собственика по чл.108 ЗС, но за да се прекъсне добросъвестното владение, изявлението на собственика следва да стане известно или да се счита известно на владееца. В този случай следва да бъде взето предвид конкретното узнаване за предявената претенция за връщане на вещта, което най-често става с връчването на съдебните книжа, с налагане на обезпечителна мярка или узнаване за заведеното дело и неговия предмет по друг начин. Началният момент на погасителната давност при вземания за извършени от държател в чужд имот подобрения започва да тече от момента на извършването им, а не от по-късен момент. За тях не са приложими разпоредбите на чл.72 или чл.74, ал.2, вр. чл.72 от ЗС.

Също според практиката на ВКС, владеецът, който е получил владението въз основа на валидно сключен предварителен договор, не дължи на собственика обезщетение за ползване на имота за времето от предаване на владението до разваляне на предварителния договор. Като последица от развалянето на договора всяка от страните трябва да върне на другата страна направените от нея престации - купувачът дължи да предаде на собственика владението на имота, а последният - да му върне платената цена. В това се изразява прогласеното в чл. 88, ал.1 ЗЗД обратно действие на развалянето. Правоотношенията между собственика и владееца по предварителния договор относно ползването на вещта, получаване на добивите от нея и извършените подобрения са предмет на специална правна регламентация, съдържаща се в ЗС - чл.70, ал.3 във вр. с чл.71 и чл.72. Владението, основано на предварителен договор, е по дефиниция обикновено /недобросъвестно/, но като

отчита, че в този случай то не е установено самоволно, а със съгласието на собственика, законът е счел за справедливо да признае на този владелец някои от правата на добросъвестния владелец – да ползва вещта и да получава добивите от нея до предявяване на иск от собственика за връщането ѝ, както и да получи увеличената стойност на имота вследствие на извършените подобрения. Правото на купувача, на когото е предадено владението въз основа на валиден предварителен договор, сключен със собственика, да ползва вещта без да заплаща обезщетение на собственика, произтича от закона - чл.71 от ЗС, който указва и срока, в който то съществува - до предявяване на иск за връщането ѝ. Ако преди предявяване на иска предварителният договор е бил развален по реда на чл. 87, ал. 1 и 2 ЗЗД, правото на владелеца - купувач да ползва имота без да дължи обезщетение на собственика се прекратява от момента на разваляне на договора, тъй като отпада един от елементите на фактическия състав, с който законът свързва упражняването на това право. Докато договорът не бъде развален или не бъде предявен иск за връщане на вещта, владелецът - купувач ползва имота на основание валидно сключен със собственика предварителен договор, поради което за времето от предаване на владението до разваляне на договора ползването не е без основание и той не дължи обезщетение.

В конкретния случай, ищите твърдят, че са придобили владение върху процесния недвижим имот по силата на сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба от 30.12.2004 г., като са заплатили окончателната цена на същия през 2005 г., по повод на което са оформили договор от 28.10.2005 г.. През годините са извършили подобрения в имота, с оглед на което претендират заплащане на сумата от 24 500 лева, представляваща увеличената му стойност вследствие направените от тях подобрения, както и право на задържане до заплащане на подобренията.

С влезли в сила решения по гр.д. № 2734/2015 г. на ШРС, гр.д. № 239/2018 г. по описа на ШРС и в.гр.д. № 14/2020 г. по описа на ШОС, чиято сила на пресъдено нещо обвързва съда и страните на основание чл.297 и чл.298, ал.1 от ГПК е признато за установено, че собственик на спорния недвижим имот е ответникът и ищите не са придобили право на собственост върху него по давност в периода м. декември 2004 г. – 22.01.2018 г., както и, че соченият от ищите договор от 28.10.2005 г., озаглавен „Договор за покупко-продажба „ е подписан от ответника.

Представеният от ищите заверен препис от предварителен договор за покупко-продажба от 30.12.2004 г. е изключен от доказателствата по делото на основание чл.183, ал.1 от ГПК от първоинстанционния съд. Въпреки това и доколкото в исковата си молба по гр.д. № 2734/2015 г. по описа на ШРС ответникът изрично е заявил и не оспорва в настоящото производство, че на 30.12.2004 г. между него и ищите е бил сключен писмен предварителен договор за покупко-продажба на спорния имот, съдът приема за безспорно съществуването на такъв договор, но не и, че именно въз основа на него е било предадено владението върху имота, доколкото такова признание от страна на ответника липсва, а и подобен извод не може да бъде изведен от съдържанието на, приложения с исковата молба по посоченото дело екземпляр от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим

имот от 30.12.2004 г.. Датата, от която ищците са започнали да упражняват фактическа власт върху имота не се установява и от визирания по-горе договор от 28.10.2005 г., озаглавен „Договор за покупко-продажба „, сключен между ищцата и ответника. От друга страна, според показанията на свидетелите Х. и Х., съпрузите М. и Е. Х.и „закупили“ имота през 2004 г., след което веднага се нанесли и започнали да извършват СМР в него, без обаче от изявленията на свидетелите да се доказва с категоричност, че ищците са установили владение именно въз основа на сключения между тях и ответника предварителен договор за покупко-продажба от 30.12.2004 г..

Въз основа на посочените доказателства, съдът приема за недоказано, че ищците са придобили владението върху спорния имот въз основа на предварителен договор за покупко-продажба. Предвид това и възражението на ответника, че те имат качеството на недобросъвестни владетци, заключава, че ищците са извършили подобрения в имота в качеството на недобросъвестни владетци, поради което материалното им право на вземане за тях се основава на чл.74 от ЗС, а не на чл.70, ал.3 от ЗС.

Горното поставя необходимост да се отговори на въпроса, дали претендираните подобрения са били извършени със знанието и без противопоставянето на ответника. В тази връзка, съдът съобрази показанията на свидетелите А. М.а / съпруга на ответника / и М.М. / зет на ответника /, от които се установява, че в периода от 2004 г. до завеждане на иска за ревандикация на имота по гр.д. № 2734/2015 г. на ШРС, а и след това ответникът и съпругата му многократно са посещавали имота и са били допускани в него от ищците, от което следва, че са били запознати с извършените през този период подобрения. Предвид това и липсата на доказателства / освен приложената на л.31 от първоинстанционното дело жалба до РУ – Каолиново, която не е датирана и входирана, което пречатства установяване момента на изготвянето й /, респ. – на твърдения от страна на ответника, че не е знаел за подобренията или се е противопоставил на извършването им, съдът приема, че отношенията между страните във връзка с тези, които са били осъществени до завеждане на иска по чл.108 от ЗС, подлежат на уреждане по правилата на чл.72, вр. чл.74, ал.2 от ЗС. За подобренията, извършени след завеждане на иска по чл.108 от ЗС, когато ищците са станали държатели на имота, са приложими разпоредбите на чл.60 – 62 от ЗЗД, респ. чл.59 от ЗЗД.

Досежно конкретните подобрения, от показанията на свидетелите и заключението на вещите лица по допуснатата тройна СТЕ, което съдът кредитира пред заключенията по останалите единични СТЕ, тъй като е изготвено с участието на повече експерти и се основава на по точен и обективен анализ, се установи, че ищците са извършили в имота следното: 1/ на първи етаж от жилищната сграда – полагане на бетонна настилка на 17.97 кв.м, настилка от теракотни плочки на 17.97 кв.м., циментова замазка на 35.96 кв.м., почистване на варова боя на 170.47 кв.м., шпакловане на 170.47 кв.м., боядисване на 170.47 кв.м. и фаянсови плочки на 6.92 кв.м., на обща стойност 4 278.41 лева; 2/ на втори жилищен етаж – шпакловане на 227.13 кв.м., боядисване на 227.13 кв.м., циментова замазка на 12.14 кв.м., ПВЦ дограма на 7.98 кв.м. и фаянсови плочки на 3.47 кв.м., на обща стойност 4 540.91 лева и 3/ изграждане на съборен сайвант на 51.03 кв.м. и на тоалетна на 2.47 кв.м., на обща

стойност 2 000 лева. Общата стойност на описаните подобрения към датата на извършването им е 10 819.33 лева, а към 2022 г., след приспадане на съответния процент овехтяване – 10 278.37 лева или 10 280 лева кръгло. Същите представляват 22.53% от строителната стойност на жилищната сграда. Пренесена върху пазарната стойност, формират увеличена стойност на имота в размер на 4 190 лева кръгло.

По отношение на посочените СМР, позовавайки се на заключенията и по трите СТЕ и на свидетелските показания, съдът приема, че преустройството на стария сайвант от двуетажен в едноетажен не е представлява подобрение по смисъла на закона, тъй като се установи, че същото се изразява в премахване на втория етаж и запазване на първи етаж в досегашния му вид, като върху него е била поставена покривна конструкция, за която са използвани изцяло материали от стария покрив, от което следва, че не води до увеличение стойността на имота. От друга страна, не се доказва и, че визираното преустройство е било необходимо за запазване на вещта. Не представлява подобрение и новоизградената тоалетна, доколкото се установи, че в имота вече е имало такава. С оглед на последното и при липсата на данни старата тоалетна да е била неизползваема по предназначение или новата да предоставя подобрени условия за ползване, съдът счита за недоказано, че новата постройка е довела до обективно и трайно увеличение стойността на имота, респ., че направените във връзка с нея разноси са необходими. Освен това, ищите не са представили доказателства за новата тоалетна да са били издадени съответните строителни книжа, от което следва, че тя е със статут на незаконен строеж, който, при липса на съгласие от ответника да се запази, няма характер на подобрение.

Относно датата на извършване на подобренията, след съвкупна преценка свидетелските показания, съдът приема за безспорно установено, че СМР по т.1, т.2 и т.3 – преустройство на сайвант са били извършвани преди завеждане на гр.д. № 2734/2015 г. на ШРС по предявения от ответника ревандикационен иск срещу ищите. Що се касае до изграждането на новата тоалетна, съдът приема, че е то е било осъществено по време на висящността или след влизане в сила на решението по гр.д. № 2734/2015 г. на ШРС.

В съответствие с изложеното, достига до извод, че ищите имат право да получат за извършените от тях подобрения по т.1 и т.2 от ЗС, на основание чл.74, ал.2, вр. чл.72, ал.1 от ЗС сумата, с която същите са увеличи стойността на имота, а именно 3 414.08 лева / изчислена след приспадане в процентно отношение увеличението стойността на имота от преустройството на сайванта и изграждането на нова тоалетна по заключението по тройната СТЕ /. Поради направеното от ответника възражение за изтекла погасителна давност и факта, че ищите са получили преписи от исковата молба по гр.д. № 2734/2015 г. на 17.12.2015 г., а настоящата искова молба е депозирана на 22.02.2021 г., вземането за посочената сума от 3 414.08 лева обаче е погасено по давност, на което основание искът за нея следва да се отхвърли. В останалата част, за разликата до 22 500 лева / 24 500 – 2 000 лева /, претенцията относно визираните подобрения е недоказана, поради което подлежи на отхвърляне като неоснователна. Що се касае до претенцията относно преустройството на сайванта и новата тоалетна, предявена в размер на 2 000 лева, съдът намира, че следва да се

отхвърли като неоснователна, тъй като не се установи че същите съставляват подобрения. От друга страна тоалетната е изградена от ищите в качеството им на държатели, поради което относно нея отношенията между страните се уреждат съобразно правилото на чл.59 от ЗЗД, но в случая подобрителите не доказват стойността на вложените материали и труд за изграждане на постройката и размера на сумата, с която е намалял патримониума им във връзка с тях, нито наличието на реално обогатяване на ответника за сметка обедняването на ищите. Предвид това, в посочената част претенцията е неоснователна и следва да се отхвърли.

Поради отхвърляне на исковете за извършени подобрения, като неоснователно следва да бъде отхвърлено и искането на ищите за признаване право на задържане върху имота на ответника.

С оглед неоснователността претенциите на ищите не се дължи произнасяне по предявените от ответника при условията на евентуалност възражения за прихващане с насрещни вземания.

В съответствие с изложеното, настоящата инстанция приема, че в частта, в която предявените искове са отхвърлени като неоснователни за сумата от 19 548.00 лева и в частта, в която същите са отхвърлени като погасен по давност за сумата до 3 414.08 лева, както и в частта, в която е отхвърлено искането за задържане на имота обжалваното решение е правилно и следва се потвърди. В частта, в която исковете са отхвърлени като погасени по давност за сумата над 3 414.08 лева до 4 952.00 лева или за разликата от 1 537.92 лева, решението е неправилно, тъй като претенцията за посочената сума е неоснователна. Предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателите, установена в чл.271, ал.1 от ГПК обаче, в тази част решението не може да се ревизира и също следва да се потвърди. Съобразно изхода от правния спор, решението следва да се потвърди и в частта за разноските.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК жалбоподателите дължат на въззивамия деловодни разноски за въззивна инстанция в размер на 2 605.00 лева – платен адвокатски хонорар.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло решение № 260034/12.05.2022 г. по гр.д. № 507/2021 г. по описа на Районен съд – Шумен.

ОСЪЖДА М. Р. С., ЕГН ***** и Е. Е. Х., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. Ш... да заплатят на Г. З. М., ЕГН *****, с адрес: гр. Ш... деловодни разноски за въззивна инстанция в размер на 2 605.00 лева – платен адвокатски хонорар.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____