

РЕШЕНИЕ

№ 211

гр. Варна, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. Маринова

при участието на секретаря Олга Ст. Желязкова
като разгледа докладваното от Мария Кр. Маринова Въззивно гражданско дело № 20233000500378 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК и по реда на чл.274 и сл. от ГПК, образувано по подадени въззивна жалба и частна жалба, както следва. Въззивна жалба, подадена от Р. М. М., чрез процесуалния му представител адв.С.И., против решение №121/28.04.2023г., постановено по гр.д.№66/22г. по описа на ДОС, гр.о., **в частите му**, с които: **1/** е признато за установено по отношение на Р. М. М., че Ц. И. Р. по наследство притежава 1/10 ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., поземлен имот с идентификатор 72624.625.975 по кадастралната карта с площ 308кв.м, ведно с построената в него сграда с идентификатор 72624.625.975.1 с площ 173кв.м. и изба с площ 113, 24кв.м., като и е осъден Р. М. М. да предаде на Ц. И. Р. владението върху притежаваните от нея идеални части от имота; **2/** е признато за установено по отношение на Р. М. М., че Х. И. Р. по наследство притежава 3/10 ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., поземлен имот с идентификатор 72624.625.975 по кадастралната карта с площ 308кв.м., ведно с построената в него сграда с идентификатор 72624.625.975.1 с площ 173кв.м. и изба с площ 113, 24кв.м., като и е осъден Р. М. М. да предаде на Х. И. Р. владението върху притежаваните от него идеални части от имота; **3/** е осъден

Р. М. М. да заплати на Ц. И. Р. сумата 1 200лв., съставляваща обезщетение за ползването от ответника при противопоставяне от ищцата в периода м.10.2021г. - м.01.2022г. на предоставената по прекратен договор за наем идеална част от недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, ведно с обезщетение за забавено изпълнение на главното парично задължение в размер на законната лихва върху него, считано от 02.02.2022г. до окончателното му погасяване; 4/ е осъден Р. М. М. да заплати на Х. И. Р. сумата 2 800лв., съставляваща обезщетение за ползването от ответника при противопоставяне от ищца в периода м.10.2021г. - м.01.2022г. на предоставената по прекратен договор за наем идеална част от недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, ведно с обезщетение за забавено изпълнение на главното парично задължение в размер на законната лихва върху него, считано от 02.02.2022г. до окончателното му погасяване; 5/ е осъден Р. М. М. да заплати на Х. И. Р. сумата 1 869, 86лв. - съразмерна част от сторените от ищца разноси за водене на делото; 6/ е осъден Р. М. М. да заплати на Ц. И. Р. сумата 673, 13 лв. - съразмерна част от сторените от ищцата разноси за водене на делото.В жалбата се твърди, че решението в обжалваните му части е неправилно, като постановено в противоречие с материалния закон, при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и поради необоснованост по изложените в същата подробни съображения.Претендира се да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което предявените искове бъдат отхвърлени.Претендират се разноси.

Въззиваемите Х. И. Р. и Ц. И. Р. в депозирания отговор по въззивната жалба в срока по чл.263, ал.1 от ГПК, чрез процесуалния им представител адв.Д.С., поддържат становище за нейната неоснователност и молят решението на ДОС да бъде потвърдено в обжалваните му части.Претендират разноси.

Частна жалба, подадена от Х. И. Р. и Ц. И. Р., чрез процесуалния им представител адв.Д.С., против определение №590/14.07.2023г., постановено по гр.д.№66/22г. по описа на ДОС, гр.о., с което е отхвърлена подадената от Х. И. Р. и Ц. И. Р. молба вх.№3171/16.05.2023г. за изменение на решение №121/28.04.2023г., постановено по гр.д.№66/22г. по описа на ДОС, в частта на присъдените в полза на молителите/ищите/ разноси за водене на делото.В жалбата се твърди, че определението е неправилно по изложените в същата подробни съображения.Претендира се да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което подадената от ищите молба с пр.осн. чл.248 от ГПК бъде уважена.Претендират се разноси.

Въззиваемата страна по частната жалба Р. М. М. в депозирания отговор по частната жалба в срока по чл.276, ал.1 от ГПК, чрез процесуалния си представител адв.С.И., поддържа становище за нейната неоснователност и моли обжалваното определение да бъде потвърдено.Претендира разноси.Отговор по жалбата е депозиран и от В. К. М., чрез процесуалния й представител адв.С.И., но В.М. не е страна в производството по частната жалба.

За да се произнесе, съдът взе предвид следното.

В исковата си молба и уточняващите такава към нея, депозиранни след оставяне на производството без движение, съответно от 02.03.2022г., 01.04.2022г., 17.11.2022г. и уточненията, извършени в първото по делото о.с.з., проведено на 19.07.2022г., ищците Х. И. Р. и Ц. И. Р. твърдят, че са собственици, съответно на 3/10 ид.ч. и 1/10 ид.ч. от недвижим имот, находящ се в гр.Добрич, бул.“* *”№*, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 72624.625.975 по КККР на гр.Добрич, одобрени 2005г., с площ от 308кв.м., при съответни граници, ведно с изградената в него сграда с идентификатор 72624.625.975.1 с площ 173кв.м. и изба с площ 113, 24кв.м., с предназначение - сграда за обществено хранене.Собственост ищецът придобил до размера от 1/10 ид.ч. по наследяване от Ив. Х. Р., а за 2/10 ид.ч. чрез саморъчно завещание от 21.03.1994г. от Л. Х. Р., а ищцата 1/10 ид.ч. по наследяване от Ив. Х. Р..Праводателите Ив. Х. Р., чийто единствени наследници по закон са ищци, негови низходящи, и Л. Х. Р. са придобили собственост чрез реституция по реда на ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. с решение на кмета на община Добрич от 23.09.1992г., всеки за квотата от 2/10 ид.ч., на отчуждения от тях по реда на ЗТСУ/отм./ гореописан недвижим имот.Останалите 6/10 ид.ч. от недвижимия имот са били собственост на Й. Х. Р.С к.н.а.№185/08.11.1995г. Л. Х. Р., Х. И. Р. и Ц. И. Р., и Й. Х. Р. са признати за собственици на имота при квоти, съответно Л.Р.-2/10 ид.ч., Х.Р. и Ц.Р.-общо 2/10 ид.ч. и Й.Р.-6/10 ид.ч.От реституирането му през 1992г. недвижимият имот е отдаван под наем съвместно от съсобствениците му, първоначално баща им, чичо им и леля им, а след смъртта на първите двама от ищците и леля им Й. Р.С договор за наем от 2008г. недвижимият имот е отдаден под наем на „Др. с.“ЕООД, чийто управител и едноличен собственик на капитала е бил ответникът Р. М. М., за срок от 5 години, а с анекс към този договор от 2013г. срокът му е продължен за още 5 години, който срок е изтекъл на 09.09.2018г.Тъй като Й. Р. претърпяла инцидент, при който си счупила тазобедрената става, постигнали договореност с Р. М. вместо наемът да се заплаща, той да полага грижи за Й. Р. чрез заплащане на гледачки, които да се грижат за нея денонощно, както и да заплаща битовите й разходи.

На 16.06.2014г. Й. Р. дарила собствените си 6/10 ид.ч. от имота на Р. М..За сделката ищците узнали в началото на 2017г., а до тогава Р. М. продължавал да се представя пред тях за управител на дружеството, наемател на целия недвижим имот, и да спазва постигнатите договорености като полага грижи за леля им и заплаща разноските й за сметка на дължимия наем.По предявен от Й. Р. през 2017г. иск с пр.осн. чл.31 от ЗЗД с влязло в сила на 16.07.2021г. решение №74/09.03.2020г., постановено по гр.д.№147/17г. по описа на ДОС, договорът за дарение е унищожен.

През 2018г., след справка в ТР, ищците узнали, че Р.М. е прехвърлил търговското дружество „Др. с.“ЕООД на трето лице, и т.к. договорът за наем изтичал, се разбрали с него чрез устна договорка той и съпругата му В. К. М.

да продължат да ползват собствените на ишците 4/10 ид.ч. срещу заплащане на наемна цена, съответно 300лв. на ишцата и 700лв. на ищеца. В периода 2018г.-2020г. Р.М. осъществявал търговска дейност-стопанисвал заведение в наетия имот, и ежесечно до смъртта на Й. Р. на *г. ответниците заплащали дължимия за ползването на имота наем. След пролетта на 2020г. заведението престанало да работи, както и ответниците да заплащат наем, но и отказвали да предадат имота. Ишците изпратили на ответниците нотариална покана, връчена чрез отказ за получаване на Р.М. на 02.09.2021г., с която ги поканили да напуснат имота, което те не сторили в дадения им срок, вкл. не са явили на посочената в поканата дата пред нотариус. С изявленията си в нотариалната покана ишците прекратили устно сключения през 2018г. с ответниците договор за наем. Тъй като ответниците отказват да освободят собствените на ишците 4/10 ид.ч., претендират да бъде прието за установено по отношение на ответниците, че ишците са собственици при квоти, съответно 3/10 ид.ч. и 1/10 ид.ч. от гореописания недвижим имот и същите да бъдат осъдени да им предадат владението върху собствените им 4/10 ид.ч. от недвижимия имот. Ишците са единствените наследници по закон на Й. Р. но същата с нотариално завещание от 05.07.2010г. е завещала на ответника притежаваните от нея 6/10 ид.ч. от процесния недвижимия имот. Ишците, след като узнали за завещанието, през 2020г. са предявили иск за унищожаването му на осн. чл.43, ал.1, б. "а" от ЗН, производството по който е висящо, предвид което и тези 6/10 ид.ч. не са предмет на настоящите иски. Тъй като за периода м.10.2021г.-м.01.2022г., вкл. ответниците продължили да ползват имота, бил предмет на прекратения договор за наем от 2018г., претендират да бъдат осъдени солидарно да им заплатят съответно сумата от 2 800лв./размер на наемни вноски за 4 месеца/ на ищеца и сумата от 1 200лв./размер на наемни вноски за 4 месеца/ на ишцата, ведно със законна лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане.

Ответникът Р. М. М. в депозирания в срока по чл.131 от ГПК отговор по исковата молба, уточненията му в първото по делото о.с.з., проведено на 19.07.2022г., допълнителния отговор, депозиран след отстраняване нередовности на исковата молба по реда на чл.129, ал.4 от ГПК, уточненията му в о.с.з. на 27.02.2023г. и в хода на производството оспорва предявените иски. Твърди, че е собственик на 6/10 ид.ч. от недвижимия имот, придобити чрез универсално нотариално завещание от Й. Р. от 05.07.2010г. Не оспорва, че ишците са собственици на останалите 4/10 ид.ч., придобити чрез посочените от тях способи, като твърди, че владее собствените си ид.ч. и държи тези на ишците и в тази връзка за тях липсва правен интерес от така предявените ревадникационни иски. Като съсобственик, притежаващ най-голям дял в съсобствеността, е взел решение и извършил действия по управление на имота, като го е отдал целият под наем с писмен договор от 2019г. за срок от една година на дружеството „Л. 65“ ЕООД, представлявано от управителя Н. К./преди това го отдавал под наем на други дружества/. „Л. 65“ ЕООД ползвало имота/функционирало заведение/ до пролетта на

2020г. След изтичане срока на договора и предвид ковид кризата договорът не бил подновен., „Л. 65“ ЕООД плащало наем на ответника ежемесечно/само за частта на ишците, за неговата част ползвало имота безвъзмездно/, за което той му издавал приходни касови ордери, и целият наем ответникът, чрез неговата съпруга ответницата В.М., работеща по това време като банков служител, превеждал ежемесечно по банковите сметки на ишците. След като наемателят престанал да заплаща наем през 2020г., и той не е превеждал такъв по сметките на ишците. След прекратяване на наемния договор с „Л. 65“ ЕООД наемателят му е предал ключовете от имота и те са в ответника. Имотът е заключен и ишците нямат ключ от него, защото не знае каква ид.ч. от него да им предаде, необходимо е да направят делба. Между него и ишците не е бил сключван устен договор за наем през 2018г., съответно и такъв не е бил прекратяван, поради което и не им дължи претендираните на осн. чл.236, ал.2 от ЗЗД искиви суми.

Ответницата В. К. М. в депозирания в срока по чл.131 от ГПК отговор по исковата молба, уточненията му в първото по делото о.с.з., проведено на 19.07.2022г., допълнителния отговор, депозиран след отстраняване нередовности на исковата молба по реда на чл.129, ал.4 от ГПК, уточненията му в о.с.з. на 27.02.2023г. и в хода на производството оспорва предявените искиве по съображенията изложени от ответника. Поддържа, че не оспорва правото на собственост на ишците, никога не е осъществявала фактическа власт върху недвижимия имот, нито е била обвързана с тях от облигационна връзка. Като съпруга на ответника, притежаващ най-голям % ид.ч. от имота, когато той го е отдавал под наем, е извършвала преводи по негова молба за плащане на наемните вноски по банковите сметки на ишците.

С влязлата в сила част от първоинстанционното решение е признато за установено по отношение на В. М., че Ц. Р. е собственик на 1/10 ид.ч., а Х. Р. на 3/10 ид.ч. от правото на собственост върху посочения недвижим имот, като са отхвърлени исковите им в частта за осъждане на В. М. да им предаде владението върху така притежаваните от тях идеални части, както и са отхвърлени исковите им за солидарното осъждане на ответницата, заедно с ответника, да им заплати, съответно сумата от 2 700лв./допусната е очевидна фактическа грешка в диспозитива при посочване на сумата от 2 700лв., като видно от мотивите, формираната воля на съда е относно сумата от 2 800лв./ и сумата от 1 200лв.

Съдът, след като съобрази събраните по делото доказателства и приложимия закон, приема за установено от фактическа и правна страна следното.

Предявени са искиве с пр.осн. чл.108 от ЗС и чл.236, ал.2 от ЗЗД.

По допустимостта на исковите с пр.осн. чл.108 от ЗС.

Ишците твърдят, че са собственици на ид.ч. от процесния недвижим имот, както и, че понастоящем ответникът се легитимира като собственик на останалите ид.ч. от същия недвижим имот, предвид висящността на

предявления от тях против него конститутивен иск за унищожаване на едностранната сделка/универсално нотариално завещание на завещател, починал на *г./, легитимираща го като собственик. Същевременно твърдят и, че от преди ответникът да е придобил собственост върху ид.ч. от имота страните са били обвързани от облигационна връзка по повод устно сключен през 2018г. безсрочен договор за наем на недвижимия имот, който договор те са прекратили с отправено писмено предизвестие, но ответникът, въпреки че е бил поканен да им предаде имота, отказал да стори горното и фактически препятства достъпа им до него. От своя страна ответникът не оспорва/напротив твърди/ обстоятелството, че само той притежава понастоящем ключ от недвижимия имот, какъвто ищците нямат, но счита, че не следва да им осигурява достъп по имота, защото като собственик, притежаващ повече от половината ид.ч., е взел решение за начина, по който същият следва да се стопанисва/чрез отдаване под наем на трети лица, като на ищците се заплаща припадащата им се част от наема/.

Евентуалното наличие на облигационно правоотношение между страните и съответно теоретичната възможност ищците да претендират по силата на същото връщане на вещта след прекратяване на наемното правоотношение, не ги лишава от възможността да защитят абсолютното си вещно право чрез ревандикационен иск, допустим да бъде воден и против съсобственик /съгласно разрешенията, дадени в ТР №3/2020 от 05.01.2022г. на ОСГК на ВКС/, който е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му и с това е нарушил владението на ищците. Ответникът, въпреки, че в хода на цялото производство настоява, че не оспорва правото на собственост на ищците, отказва фактически да им предостави достъп до него чрез предоставяне на ключ. Именно чрез горното ищците твърдят, че той е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му/т.е. фактически власт върху собствените им 4/10 ид.ч./, поради което и претендират да бъде осъден да им предаде владението върху тези ид.ч. Ирелевантно е/според мотивната част на цитираното ТР/ дали ответникът се явява владеец или държател на ид.ч. на ищците, след като ищците твърдят, че той упражнява фактическа власт върху целия недвижим имот и не допуска ищците също да упражняват фактическа власт върху него съобразно правата им. Дали ответникът упражнява фактическа власт над ид.ч. на ищците, дали трети лица държат по силата на облигационни правоотношения имота за собствениците, вкл. и за ищците, са въпроси по основателността на претенцията.

По основателността на исквете с пр.осн. чл.108 от ЗС.

С к.н.а. №185/95г. ищците са признати за собственици общо на 2/10 ид.ч. от недвижим имот, находящ се в гр.Добрич, бул.“* *”, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., представляващ част от имот пл.№975, ведно с построената в него сграда с площ 173кв.м., с изба с площ 113, 24кв.м./не е спорно, че по действащи КKKP, одобрени 2005г., имот пл.№975 съставлява ПИ с идентификатор 72624.625.975/. Със същия к.н.а. Й. Х. Р.е призната за

собственик на 6/10 ид.ч. от този недвижим имот и Л. Х. Р. за собственик на 2/10 ид.ч. Съгласно представеното решение от 23.09.1992г. на кмета на община Добрич, недвижимият имот, отчужден от лицата, наследници на Х. К. Р., поч. на *г., им е бил реституиран по реда на ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. с посоченото решение. Х. Р. е бил наследен от 4-ма низходящи, но според решението 4/10 ид.ч. се възстановяват на Й. Р. а 6/10 ид.ч. се възстановяват на останалите. Наследодателят на двамата ищци Ив. Х. Р., низходящ на Х. Р., е починал на *г. Другият низходящ Л. Х. Р. е починал на *г. Последният със саморъчно завещание от 21.03.1994г., обявено 2003г., е завещал собствените си 2/10 ид.ч. от недвижимия имот на племенника си Х. И. Р. Така ищците се легитимират като собственици, съответно на 3/10 ид.ч. и 1/10 ид.ч. Страните не са спорили, че Й. Р. освен на посочените в решението 4/10 ид.ч. в последствие се е легитимирила като собственик и на още 2/10 ид.ч. или общо 6/10 ид.ч.

С нотариално завещание от 05.07.2010г. Й. Р. починала на *г., е завещала притежаваните от нея 6/10 ид.ч. от недвижимия имот на ответника Р. М. Въпреки изброяването на отделни вещи, завещанието е универсално, според посоченото в края му, че завещателката завещава цялото си недвижимо и движимо имущество, притежавано към момента на смъртта ѝ. Посоченото завещание е предмет на предявения от ищците/те единствено биха били призовани към наследяване на Й. Р. при липса на универсално завещание/ против ответника иск с пр.осн. чл.43, ал.1, б. "а" от ЗН, по който е образувано гр.д. №257/20г. по описа на ДОС, за унищожаване на завещанието, производството по който е висящо, т.е. понастоящем ответникът се легитимира като собственик на 6/10 ид.ч. от имота. Производството не е преюдициално за настоящото, защото ищците претендират в настоящото производство предаване владението само върху 4/10 ид.ч. от имота, като останалите 6/10 ид.ч. от него не са предмет на делото, съответно, ако и да се унищожи, а и да не се унищожи, завещанието, ищците имат право да претендират понастоящем от ответника, бидейки съсобственик или не бидейки такъв, предаване владението върху придобитите по наследяване от баща им, съответно по завет от Л. Р. процесни общо 4/10 ид.ч. от имота. Останалите претенции на ищците в настоящото производство са облигационни и не са обвързани от правото на собственост върху останалите 6/10 ид.ч. от имота.

Между настоящите страни е водено и приключено производство по гр.д. №147/17г. по описа на ДОС по предявен от Й. Р. в хода на процеса поставена под пълно запрещение, а след смъртта ѝ конституирани като ищци Ц. Р. и Х. Р./, против ответника иск с пр.осн. чл.31, ал.1 от ЗЗД, по който с влязло в сила на 16.07.2021г. съдебно решение е бил унищожен сключеният между Й. Р. и Р. М. с н.а. №160/16.06.2014г. договор за дарение на притежаваните от дарителката 6/10 ид.ч. от недвижимия имот.

Съдът цени признанието на неизгодния за ответника факт, че понастоящем той еднолично държи ключа от недвижимия имот, какъвто ключ ищците не

притежават, а не им дава и на тях ключ, защото не знае каква част от имота да им предаде. Притежавайки ключа ответникът упражнява фактическа власт върху целия имот, а ищите не упражняват такава, съответна на правата им върху 4/10 ид.ч. Ирелевантно е в случая обстоятелството, че фактически ответникът не използва имота, защото фактическата власт е налице и след като достъпът на останалите съсобственици е невъзможен, защото ответникът държи имота заключен и въпреки декларациите му в хода на процеса, че е готов да им даде и на тях ключ, това не е сторено, вкл. и пред въззивната инстанция. Не е сторено и след като с нотариална покана от 06.07.2021г., връчена на ответника по реда на чл.44, ал.1, изр. последно от ГПК чрез отказ от негова страна да бъде получена/с връчване на адреса на процесния имот в 15ч./, удостоверен от нотариус на 02.09.2021г., ищите са го поканили да се яви на 02.09.2021г. в 16ч. в кантората на нотариус Ц.И. в гр.Добрич и да освободи доброволно, ако няма да подновяват сключения между тях договор за наем, собствените им 4/10 ид.ч. от имота. Идентична покана му е била връчена и по пощата, като според съставения от нотариус констативен протокол от 02.09.2021г. ответникът е заявил, че е запознат с поканата, изпратена му по пощата.

Твърденията на ответника, че като собственик, притежаващ повече от половината от общата вещ, е взел решение за управлението му чрез отдаване под наем на трето лице, не са установени надлежно в производството. Както в първия доклад по делото, така и в следващия, изготвен след отстраняване нередовности на исковата молба по реда на чл.129, ал.4 от ГПК, първоинстанционният съд изрично е указал на ответника, че носи доказателствена тежест да установи твърденията си, че е отдавал имота под наем на трето лице и по повод горното уреждал отношенията си с другите собственици /съответната част от изплащаният от това лице наем е предоставял на ищите/. Ответникът е твърдял, че е сключил писмен договор за наем с дружеството „Л.-65“ ЕООД, представлявано от управителя Н. Я. К./считано от 05.07.2019г., съгласно ТР/, през 2019г. за срок от една година и това дружество е ползвало имота 2019г.-2020г. и му заплащало наем, за което той издавал писмени приходни ордери. Твърденият писмен договор с посоченото дружество не е представен, нито сочените от ответника ордери. Наемният договор е по правило неформален и при липса на писмен такъв възникването на наемно правоотношение може да бъде установявано чрез други способности. Според показанията на св.В.К. Р. М., чрез търговското си дружество /съпругата на свидетеля му водила счетоводството/, държал бар в центъра на града, в една стара къща, от 2005г.-2006г. до 2015г.-2016г., после дошъл друг наемател Н. К., който го държал, също чрез дружеството си, няколко години и около ковид кризата заведението затворило. Не знае кой е отдал имота под наем на Н. К., но предполага, че собствениците на имота/Р., Х. и още една жена/ са сключили с него договор за наем. Според показанията на св.С.Ст. същият познава заведението, защото го е зареждал. Поръчки за доставки му е давал Р. до около 2017г.-2018г., после други хора давали

заявките, защото те взели заведението и го работили.Никой от свидетелите няма непосредствени впечатления и не установява наличието на сключен договор от ответника като собственик, наемодател, с „Л.-65“ЕООД, доколкото свидетелите излага свои предположения, а и в показанията им има противоречия относно периода, от когато са виждали в имота Н. К.По делото са представени извлечения от банкова сметка на всеки от ищците за периода 01.01.2018г.-31.12.2021г.От същите и представените преводни нареждания се установява, че за периода м.01.2018г. - м.03.2020г. и за периода м.07.2020г. - м.09.2020г. ежесечно по сметката на ищцата Ц. Р. ответницата В. М. е превеждала сумата от по 300лв. с основание превод наем с посочване на конкретния месец, за който се отнася вноската, така и по сметката на ищеца Х. Р. за същия период, както и за м.10.2020г., с ежесечни преводи на сумата от 700лв. с посочено основание превод наем.Същевременно за периода от 10.09.2008г. до 15.10.2018г. наемател на притежаваните от ищците 4/10 ид.ч. ид.ч. от недвижимия имот по силата на сключен писмен договор за наем от 19.09.2008г. с нотариално заверени подписи с Й. Р. Х. Р. и Ц. Р. е било дружеството „Др. с.“ЕООД, представлявано от управителя Р. М. М., с договорена месечна наемна цена за целия имот в размер на 1 100 евро /равняващи се на 2 154лв./ и срок от 5 години, продължен между същите лица с писмен анекс от 09.09.2013г. за срок от още 5 години, считано от 15.10.2013г.Р. М. М., съгласно вписванията в ТР, е бил управител и едноличен собственик на капитала на „Др. с.“ЕООД до 02.12.2016г., от когато негов управител и едноличен собственик на капитала е Н. Я. К., т.е. лицето, което първият свидетел сочи, че е виждало в имота от 2015г.-2016г.В тази връзка и фактическото извършване на преводите от ответницата не може да установи твърденията за сключен договор от ответника като собственик, наемодател, с „Л.-65“ЕООД, представлявано също от Н. Я. К., получаваните суми по който се твърди, че ответницата е превеждала на ищците.От своя страна как дружеството наемател „Др. с.“ЕООД, е стопанисвало наетият от него имот за срока на договора/вкл. и дали го е преотдавало под наем на други лица, въпреки изрично договорената забрана в договора за наемателя да преотдава имота на трети лица/, е ирелевантно за настоящия случай.Предвид установеното в производството, вкл. и според изявленията на ответника, че след средата на 2020г. заведението в сградата не функционира и имотът стои заключен, както и установеното, че само той притежава ключ от него, какъвто отказва да предостави на ищците, съдът приема за неоснователно твърдението му, че не упражнява фактическа власт върху техните ид.ч.Същевременно горното не се извършва на правно основание, защото не се установява да е имало, а дори и да е имало, то и понастоящем да съществува, наемно правоотношение по действащ договор, сключен от него като съсобственик, притежаващ повече от половината от общата вещ, и взел решение как тя да се използва, с трето лице, което, като наемател, да държи имота за всички собственици.С оглед изложеното и приема, че предявените против ответника ревандикационни искове за притежаваните от ищците ид.ч.

са основателни и следва да бъдат уважени.

По исковете с пр.осн. чл.236, ал.2 от ЗЗД.

Както се изложи, наемател на целия недвижим имот до 15.10.2018г. е било дружеството „Др. с.“ЕООД.Според показанията на св.М.В./ценени при условията на чл.172 от ГПК предвид родствената му връзка с ишците/, същият знае от майка си и вуйчо си/споделили му веднага след срещата им с ответника/, че след като изтекъл договорът с Р. М. се разбрали той да продължи да заплаща наем без да се сключва нов писмен договор.Случило се след като майка му и вуйчо му узнали 2017г. за договора за дарение с леля им.Те поискали да се сключи нов договор, но той не искал да подписва такъв и устно се разбрали да продължава да заплаща наема.Според изявленията на Р.М. в о.с.з. на 07.06.2021г. по гр.д.№257/21г. по описа на ДРС, през м.март 2020г. ги заставили да не работят, но до тогава наемът е заплащан, после почнал да си плаща наема от месец юни 2020г., а за месеците март и април 2020г. не е заплащал наем.Ценейки горното в съвкупност с цитираните извлечения от банковите сметки на всеки от ишците, както и фактът, че към датата на изтичане на договора с „Др. с.“ЕООД ответникът не е негов представляващ и едноличен собственик на капитала, съдът приема, че страните са сключили след изтичане на срока на договора с дружеството устен безсрочен договор за наем за идеалните части на ишците с договорена наемна цена съответно от 300лв. за ишцата и 700лв. за ответника, превеждана до м.10.2020г., вкл.С нотариалната покана от 06.07.2021г., връчена на 02.09.2021г., ишците са уведомили ответника, че предвид договореността между страните той да продължи да ползва имота срещу наемна цена от съответно 300лв. и 700лв. за ишците, като собственици на 4/10 ид.ч., която наемна цена не е изплащана от него за периода м.04.-м.06.2020г. и от м.10.2020г. до м.06.2021г., го канят да напусне собствения им имот, както и да им заплати дължимия наем.В случай, че желае да продължи да ползва имота, са го поканили да се яви пред нотариус за подписване на писмен договор, а в случай, че не се яви, нито освободи собствените им 4/10 ид.ч. и не им предаде ключовете, ще бъдат принудени да се обърнат към съд.Според изявленията на ишците поканата има характер на предизвестие за прекратяване на договора за наем на собствените им ид.ч., съответно и същият е прекратен с изтичане на предвидения в закона срок.За процесния период м.10.2021г.-м.01.2022г. ответникът е продължил фактически ползването на наетите 4/10 ид.ч., въпреки противопоставянето на наемодателите, поради което дължи обезщетение на осн. чл.236, ал.2 от ЗЗД по възникналото т.нар. „квазинаемно“ правоотношение, по което заплащането на наемна цена има обезщетителен, а не престаионен характер, което не лишава наемодателя от правото да иска овъзмездяване на действително претърпените вреди, ако докаже, че размерът им е по-висок от уговорения наем.Обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със среднопазарната цена, ако ищецът докаже, че в периода, в който е бил лишен от ползването, тази цена е

надвишавала по размер уговорения наем. В случая претенциите на ищците са до размера на уговорения наем и в този размер следва да бъдат уважени, като предявените искове следва да се уважат изцяло против ответника Р.М..

Предвид достигане до идентични крайни правни изводи с тези на първоинстанционния съд, решението на ДОС следва да бъде потвърдено в обжалваните му части. На осн. чл.78, ал.1 от ГПК и направеното искане на ищците, въззиваеми по въззивната жалба, следва да се присъдят сторените от тях по същата пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноски. Претендира се от въззиваемия адв.възнаграждение в размер на 4 200 лв., заплатено в брой, съгласно представения договор за правна защита и съдействие от 19.06.2023г., и от въззиваемата адв.възнаграждение в размер на 1 700 лв., заплатено в брой, съгласно представения договор за правна защита и съдействие от 19.06.2023г. По възнаграждението в размер 4 200лв. е направено в срок от насрещната страна възражение за прекомерност. Цената на иска с пр.осн. чл.108 от ЗС, предявен от ищеца, възлиза на 53 170, 38лв., съответно минималното възнаграждение по чл.7, ал.2, т.4 от Наредба №1/04г. на ВАДвС възлиза на 4 903, 63лв. Отделно минималното възнаграждение по иска с пр.осн. чл.236, ал.2 от ЗЗД възлиза на 580лв. или общо 5 483, 63лв. Предвид посочения минимален предвиден размер на възнаграждението, възражението за прекомерност се явява неоснователно.

По частната жалба.

С решението си първоинстанционният съд е приел, а и страните не спорят, че по делото ищците са направили следните разноски: 871лв. държавна такса, 200лв. възнаграждение за вещо лице, 15лв. държавна такса по частна жалба и 400лв. възнаграждение по частна жалба или общо 1 486лв., от които припадащи се на ищеца 1 039, 75лв. и на ищцата 446, 25лв., както и адв.възнаграждения от 900лв., платени от ищцата за основното производство и 2 700лв., платени от ищеца за него. Към сумата от 446, 25лв. за ищцата е добавена сумата от 900лв. или общо 1 346, 25лв., а към сумата от 1 039, 75лв. за ищеца е добавена сумата от 2 700лв. или общо 3 739, 75лв. Прието, че от тези суми ответникът дължи $\frac{1}{2}$ или съответно 1 869, 86лв. на ищеца и 673, 13лв. на ищцата. Другата половина от разноските е относима към исковете против ответницата и доколкото спрямо нея са уважени само исковете с пр.осн. чл.108 от ЗС в установителните им части, като тя и е признала правата на ищците и не е дала повод за завеждане на делото, а другите искове са отхвърлени, то и същата не дължи на ищците разноски, както и следва да им бъдат възложени извършените от нея разноски в размер на 1 200лв. за адв.възнаграждение, които ищците са осъдени да й заплатят по равно. В срока по чл.248, ал.1 от ГПК ищците са депозирали молба с пр.осн. чл.248 от ГПК, в която са посочили, че доколкото исковете им с пр.осн. чл.108 от ЗС и чл.236, ал.2 от ЗЗД са уважени в пълен размер срещу ответника Р. М. М., то и същият им дължи сторените от тях разноски/договорени според броя искове, а не според броя ответници, другари по всеки иск/ също в пълен размер. Предвид горното и претендират решението в частта за разноските да

бъде изменено, като се осъди ответникът Р. М. да им заплати и останалата $\frac{1}{2}$, съответно от сумата 1 346, 25лв. и от сумата 3 739, 75лв. По молбата насрещната страна е депозирала в срок отговор, в който поддържа становище за нейната неоснователно.

Претенциите на всеки от ищите за защитими блага, формиращи материалния интерес по делото за всеки от тях, а именно предаване владението върху собствените им съответно 1/10 ид.ч. и 3/10 ид.ч. от недвижимия имот и осъждане за заплащане на претендираните парични суми, съответно от 1 200лв. и 2 800лв., са уважени в пълен размер спрямо ответника Р.М..Разноските за държавна такса, възнаграждения за вещи лица и адв.възнаграждения са сторени все за защита на този така уважен интерес. Въпреки, че искането за солидарно осъждане на още един длъжник за паричните вземания е намерено за неоснователно, то исковата сума се явява изцяло присъдена, макар и спрямо само единия ответник. Владението върху собствените ид.ч. също е изцяло присъдено, макар и от един ответник/този, за когото се установява, че владее тези ид.ч./Предвид удовлетворяване на претенцията и съдът приема, че този ответник следва да понесе така сторените от ищите разноски за държавни такси и адв.възнаграждения, а касателно другия ответник, спрямо когото осъдителните претенции са били отхвърлени, вкл. и защото не е дал повод за завеждане на делото, с влязлата в сила част от първоинстанционното решение са му присъдени изцяло направените от него разноски. По изложените съображения и съдът приема, че молбата на ищите с пр.осн. чл.248 от ГПК е била основателна, предвид което обжалваното определение следва да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което ответникът се осъди да заплати на ищеца още сумата от 1 869, 86лв. и на ищцата още сумата от 673, 13 лв. Независимо от основателността на частната жалба, на жалбоподателите по нея разноски за частното производство не се следват, защото производството по чл.248 ГПК не е самостоятелно, а е продължение на делото по повод дължимостта и размера на направените от страните разноски в съответната инстанция. Съгласно практиката на ВКС, обективирана напр. в определение №60/31.01.2020г. по ч.гр.д. №11/20г., III гр.о., определение №437/20.11.2020г. по ч.гр.д. №3257/20г., IV гр.о. и др., производството по чл.248 от ГПК е способ за защита срещу неправилно присъждане на разноски, вкл. и когато не се обжалва по същество съдебният акт, и интересът в него е материален, но не е самостоятелен като предмет на адвокатска защита. Кумулирането на нови задължения за разноски в процеса относно разноските противоречи на целта на закона, както и на уредбата на института на разноските, уреден в чл.78 и сл. ГПК, което се отнася и до възможността да се присъждат разноски в производството по чл.248, ал.3 от ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №121/28.04.2023г., постановено по гр.д. №66/22г. по описа на ДОС, гр.о., **в частите му**, с които: **1/** е признато за установено по отношение на Р. М. М., че Ц. И. Р. по наследство притежава 1/10 ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., поземлен имот с идентификатор 72624.625.975 по кадастралната карта с площ 308кв.м., ведно с построената в него сграда с идентификатор 72624.625.975.1 с площ 173кв.м. и изба с площ 113, 24кв.м., като и е осъден Р. М. М. да предаде на Ц. И. Р.а- В. владението върху притежаваните от нея идеални части от имота; **2/** е признато за установено по отношение на Р. М. М., че Х. И. Р. по наследство притежава 3/10 ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, съставляващ дворно място с площ от 290кв.м., поземлен имот с идентификатор 72624.625.975 по кадастралната карта с площ 308кв.м., ведно с построената в него сграда с идентификатор 72624.625.975.1 с площ 173кв.м. и изба с площ 113, 24кв.м., като и е осъден Р. М. М. да предаде на Х. И. Р. владението върху притежаваните от него идеални части от имота; **3/** е осъден Р. М. М. да заплати на Ц. И. Р. сумата 1 200лв., съставляваща обезщетение за ползването от ответника при противопоставяне от ищцата в периода м.10.2021г. - м.01.2022г. на предоставената по прекратен договор за наем идеална част от недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, ведно с обезщетение за забавено изпълнение на главното парично задължение в размер на законната лихва върху него, считано от 02.02.2022г. до окончателното му погасяване; **4/** е осъден Р. М. М. да заплати на Х. И. Р. сумата 2 800лв., съставляваща обезщетение за ползването от ответника при противопоставяне от ищеца в периода м.10.2021г. - м.01.2022г. на предоставената по прекратен договор за наем идеална част от недвижим имот в гр.Добрич, бул.“* *№”, ведно с обезщетение за забавено изпълнение на главното парично задължение в размер на законната лихва върху него, считано от 02.02.2022г. до окончателното му погасяване; **5/** е осъден Р. М. М. да заплати на Х. И. Р. сумата 1 869, 86лв. - съразмерна част от сторените от ищеца разноси за водене на делото; **6/** е осъден Р. М. М. да заплати на Ц. И. Р. сумата 673, 13 лв. - съразмерна част от сторените от ищцата разноси за водене на делото

ОСЪЖДА Р. М. М., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *№”, ет.*, ап.*, да заплати на Х. И. Р., ЕГН *****, адрес гр.С., ж.к.“* *”, бл.*, ап.*, сумата от 4 200лв., представляваща съдебно-деловодни разноси, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА Р. М. М., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *№”, ет.*, ап.*, да заплати на Ц. И. Р., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *№”, ап.*, сумата от 1 700лв., представляваща съдебно-деловодни разноси, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

ОТМЕНЯ определение №590/14.07.2023г., постановено по гр.д.№66/22г. по описа на ДОС, гр.о., и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ИЗМЕНЯ на осн. чл.248 от ГПК решение №121/28.04.2023г., постановено по гр.д.№66/22г. по описа на ДОС, в частта му относно разноси, като:

ОСЪЖДА Р. М. М., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *”№*, ет.*, ап.*, да заплати на Х. И. Р., ЕГН *****, адрес гр.С., ж.к.“* *”, бл.*, ап.*, още и сумата от 1 869, 86лв., представляваща съдебно-деловодни разноси, сторени пред първа инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА Р. М. М., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *”№*, ет.*, ап.*, да заплати на Ц. И. Р., ЕГН *****, адрес гр.Д., ул.“* *”№*, ап.*, още и сумата от 673, 13лв., представляваща съдебно-деловодни разноси, сторени пред първа инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на касационно обжалване при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховен касационен съд само в частите му по исковете с пр.осн. чл.108 от ЗС и по частната жалба.В частта му по исковете с пр.осн. чл.236, ал.2 от ЗЗД решението не подлежи на обжалване-чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____