

РЕШЕНИЕ

№ 249

гр. София, 23.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на единадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветко Л.

Членове: Ралица Д.а
Нина Стойчева

при участието на секретаря Мария Ив. Крайнова
като разгледа докладваното от Ралица Д.а Въззивно гражданско дело № 20211000502221 по описа за 2021 година

С решение № 60084/14.07.2021г., постановено по гр.д. № 51/2021г. на ВКС, I г.о. е отменено решение № 2796/16.12.2019г. на САС, ГО, 1-ви състав, постановено по гр.д. № 328/18г. и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на САС.

Въззивното производство е образувано по жалба на Л. К. Д. срещу решение № 3935/ 05.06.2017г. на СГС, ГК, 8 състав, постановено по гр.д. № 20128/14г., с което са уважени искове по чл.108 от ЗС и чл.59, ал.1 от ЗЗД и не са уважени направените от нея възражения.

Жалбоподателят твърди, че атакуваното решение е неправилно. Сочи, че в съдебното заседание на 30.06.2016г. е представен оригиналът на оспорения от ищците предварителен договор и при извършената констатация съдът е установил, че той съответства на представеното по делото копие. От заключението на счетоводната експертиза е видно, че на същата дата, тя е заплатила в касата на дружеството 25 300 лв. с основание „депозит по предварителен договор от 30.06.2006г. за покупка на ап.24“. Издаден е приходен ордер от „Елиди“ ООД и са положени подписите на вносителя и главния счетоводител. Сумата е осчетоводена в хронологичната и

синтетичната ведомост за месец юни 2006г. Дори и плащането да не е извършено редовно съгласно изискванията на ЗСч., това не означава, че жалбоподателят не е внесла сумата. Неправилно първоинстанционният съд е приел, че показанията на свидетелите са неубедителни относно факта на упражнената от нея фактическа власт върху апартамента за периода 2006-2014г. Напротив от тези на свидетеля Щ. се установява, че Л. Д. е упражнявала реално владение върху имота след сключване на предварителния договор. И двамата свидетели, доведени от нея, са живели в процесния период в същата сграда. Неправилно са кредитирани показанията на свидетеля, която е сестра на ищеца. Въззивникът счита, че необосновано е прието, че не е сключен предварителен договор между него и „Елиди“ ООД и че оспорването на датата е основателно. Ангажирани са всички допустими доказателства, от които се установява, че той е сключен на 30.06.2006г. и датата е достоверна. Неоснователно не е присъдена на жалбоподателя стойността на извършените в процесния имот подобрения и то тази, с която се е увеличила стойността му. За да приеме, че това нейно възражение е неоснователно съдът не е изложил мотиви. От доказателства се установява, че имотът е бил придобит в степен на завършеност „Груб строеж“. Като всички видове довършителни работи са направени и заплатени от жалбоподателя. В представения от ищите нотариален акт за покупко- продажба не се съдържа облигационна уговорка за извършване на различни СМР след изпълнението на грубия строеж. От показанията на свидетелите се установява, че през 2008-2009г. те са посетили процесния апартамент и той не е бил довършен. За последен път е бил в него десет дни преди разпита му като свидетел и жилището е било довършено. Свидетелят Д. е посочил, че живее в същата сграда и е виждал майсторите, които са извършвали ремонта, както и сина на жалбоподателя да внася кухненски плот. Тези показания се потвърждават от тези на другия разпитан свидетел. Техническата експертиза е посочила, че стойността на имота се е увеличила със сумата от 43 644лв. Следва да се имат предвид и твърденията на ищите в исковата молба, че Л. Д. владее недобросъвестно имота от 01.07.2011г., т.е. преди това тя има качеството на добросъвестен владеец. Счита за неоснователен искът с правно основание чл.59, ал.1 от ЗЗД. Ако въззивният съд приеме, че искът за обезщетение по чл.73 от ЗС е основателен, то да уважи и направеното от жалбоподателя в отговора на исковата молба възражение за прихващане. В жалбата се

посочва, че е доказано придобиването на имота по давност от въззивника.

Затова моли въззивния съд да отмени първоинстанционното решение и да постанови друго, с който отхвърли предявените иски.

В депозиран писмен отговор П. и Е. К. и в съдебно заседание чрез процесуалния им представител, оспорват жалбата. Излагат доводи за неоснователността ѝ. За това, че предварителният договор е съставен за нуждите на процеса. Счетоводната експертиза е оспорена от тях, тъй като вещото лице е работило само по документи, предоставени от ответника по исковите. Той поражда само облигационни, но не и вещни права. Владелецът, въз основа на такъв договор, е недобросъвестен. Правилно е прието, че възражението за претендирана сума за подобрения е неоснователно. Сочат, че имотът не може да бъде придобит по давност за периода 2006-2014г., тъй като не е изтекъл необходимият период от време. В отговора се излага, че имотът е предоставен на Л. Д. в заем за послужване през 2010г. в напълно завършен вид. До тази година владението е осъществявано от ищите.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства в първоинстанционното и въззивно производство по реда на чл.235 от ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

СГС е сезиран с иски по чл.108 от ЗС и чл.59, ал.1 от ЗЗД. В исковата молба ищите П. и Е. К. твърдят, че са собственици в режим на СИО на следния недвижим имот“ апартамент № 24, находящ се в гр. ***, ж.к. „****“, бл.***, ет.*. Придобили са го през 2006г. на основание договор за покупко-продажба от „Елиди“ ООД, за който е съставен нот. акт № 39/14.08.2006г. Апартаментът се намира в сграда с вход единствен, на четвърти етаж, кота +12м. и се състои от кухненски бокс, дневна, две стаи, баня, тоалетна, дрешник, мокро помещение и две тераси със застроена площ от 85, 93 кв.м. при съсед: от изток- ап.23, коридор и стълбище, от запад-двор, от юг-двор, заедно с 3, 55% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, съответстващи на 14, 41 кв.м., който е изграден в масивна жилищна сграда, построена в УПИ ХХ-1484, с площ от 1190 кв.м., кв.3, м. „Младост“1 по плана на гр. София при съсед: УПИ ХІХ-1483, улица, УПИ-ХХІ- за Светия синод. С ответника Л. Д. са били в близки отношения и поради влошеното ѝ финансово състояние са и предоставили горния апартамент за периода 01.07.2010г. до 01.07.2011г. да го ползва безвъзмездно и без да е

сключван договор за наем. След изтичане на този период ответникът е продължил да ползва имота без основание като е сменил ключалката на входната врата и е отказал да сключат договор за наем и да върне владението на имота. Л. Д. продължава да го ползва като свой. С нотариална покана от 08.10.2014г. ищците са поканили ответника да им предаде владението, но то не е върнато. Л. Д. от 01.07.2011г. е недобросъвестен владелец и от неправомерното му ползване ищците са лишени от възможността да отдават апартамента под наем и да получават доход от него. Затова ищците молят съда да признае по отношение на ответника, че те са собственици на описания по-горе имот и да го осъди да им предаде владението върху него. Молят съда да осъди Л.Д. да им заплати обезщетение за ползване за периода от 15.12.2011г. до 15.12.2014г. в размер на 14 066 лв., в едно със законната лихва върху окончателното изплащане на сумата. Претендират разноски.

В депозиран писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК ответникът оспорва исквете. Счита ги за неоснователни. Твърди, че процесният недвижим имот се намира в сграда с функционално предназначение на жилищна. Тя е изградена въз основа на отстъпено право на строеж с нот. акт № 48, т.VI, рег. № 15777, дело № 946/2005г. То е учредено на „Елиди“ ООД, чиито съдружници са били П.К. и Л. Д.. Те са били и управители на дружеството. Сградата е изградена въз основа на разрешение за строеж от 26.10.2005г. и е въведена в експлоатация на 04.04.2008г. Макар, че ищците са станали собственици на процесния имот, те никога не са го владели. В нотариалният акт, с който ищците са купили процесния имот, няма поето задължение от страна на строителя да предаде владението върху имота, както и за довършителни работи. Оспорва, че имотът ѝ е предаден на 01.07.2010г. и че между тях е съществувала уговорка да го ползва за срок от една година до 01.07.2011г. Л. Д. твърди, че владението никога не е предавано на ищците от техния праводател. Твърди, че съгласно решение по протокол от 15.01.2005г. само ответникът е имала право да продава недвижимите имоти, собственост на дружеството в сградата, изградена в УПИ ХХ-1484, кв.3. В отговора се прави възражение за подобрения и за присъждане на сумата, с която се е увеличила стойността на имота. Той е бил придобит в степен на завършеност „Груб строеж“ като всички видове довършителни работи са направени и заплатени от нея. Позовава се на чл.70 ал.3 от ЗС, тъй като владението ѝ е основано на предварителен договор и тя се ползва от правата по чл.71 и чл.72

от ЗС. Претендира сумата от 110 000 лв., с която се е увеличила стойността на имота. Прави искане и за присъждане на по-малката стойност измежду тази на направените разноси и увеличената стойност на имота в размер на 45 000лв. Прави възражение за задържане на вещта. Позицията се на придобивна давност за периода 29.06.2006г. до 31.12. 2014г. Твърди ,че през този период, а и до настоящия момент владее процесния имот необезпокоявано и има качеството на добросъвестен владеец. Прави възражение за прихващане между присъдено обезщетение на ищите по иска с правно основание чл.59, ал.1 от ЗЗД и присъдената й сума за подобрения.

Ищите черпят правото си на собственост върху процесния имот от договор за покупко – продажба, оформен с нот. акт № 39/14.08.2006г.

С нотариална покана от 15.09.2014г. ищите са поканили ответника да им предаде владението на имота.

Прието е за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че имотът се владее от ответника.

Не се спори, че в полза на „Елиди“ ООД е учредено право на строеж с нот. акт № 48/10.08.2005г. за УПИ ХХ-1484 с площ от 1190кв.м.

Не се спори, че процесният апартамент е бил собственост на дружеството както към 30.06.2006г., така и към 14.08.2006г.

Безспорно е, че изграждането на жилищната сграда в горния УПИ е започнало въз основа на разрешение за строеж № 871/26.10.2005г. както и че тя е въведена в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 52/04.04.2008г. на ДКС – СО.

Приложеният към отговора на исковата молба протокол от 15.01.2005г. е изключен от доказателствата по делото на основание чл.183 от ГПК.

Прието за безспорно и ненуждаещо от доказване обстоятелството, че между ответника и „Елиди“ ООД не е сключен окончателен договор.

Л.Д. черпи права от предварителен договор, сключен на 30.06.2006г. между нея и „Елиди“ ООД за процесния апартамент. Той е оспорен от ищите по отношение на датата на сключването му като считат, че е антидатиран и създаден за нуждите на процеса. Като частен диспозитивен документ той не обвързва съда с материална доказателства сила. При оспорването му тежестта на доказване се разпределя по правилото на чл.193

ал.3, изр.2. Тъй като оспореният договор не носи подписа на страната, която го оспорва, то тази, която го е представила е длъжна да докаже неговата истинност. Нейна е тежестта да установи с всички допустими и относими доказателства, че документът е съставен на датата, посочена в него, т.е. че има достоверна дата. По правилото на чл.181 от ГПК частният документ има достоверна дата за трети лица от деня, в който е заверен, или от деня на смъртта, или от настъпила физическа невъзможност за подписването на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа. В съдебно заседание е представен за констатация оригиналът на предварителния договор от 30.06.2006г., при която съдът е установил еднаквост между него и копие, приложено по делото. Във връзка с оспорването ответникът е ангажирал счетоводна експертиза и писмени доказателства- главна книга и оборотна ведомост. Вещото лице е прегледало счетоводни документи, които са му били представени : копие от ПКО № 18/30.06.2006г., счетоводна документация за 2006г.- синтетична оборотна ведомост и хронологична оборотна ведомост. Въз основа на тях е установило, че на 30.06.2006г. с ПКО № 18/30.06.2006г. ответникът е внесла в касата на дружеството сумата от 25 300лв. с основание за вноската: депозит по предварителен договор от 30.06.2006г. за поупкупно- продажба на ап.24. Сумата е осчетоводена по сметка 501 в хронологична оборотна ведомост и в аналитична подсметка 429. Сумата е отразена в счетоводството на „Елиди“ ООД и в съставените от него хронологична и синтетична оборотни ведомости. Вещото лице не е констатирало несъответствия при прехвърлянето на началните и крайни салда по сметките. В съдебно заседание вещото лице е допълнило заключението си като е пояснило, че при авансово плащане, каквото има в случая, трябва да се засегне и друга сметка, а именно сметка „Клиенти“, за да се издаде фактура и да се начисли ДДС. Сумата е осчетоводена по сметка 429 като пари на съдружник, влезли в дружеството по сметка „Каса“. Основанието на тази операция е депозит, а не е авансово плащане за процесния недвижим имот. На основание чл.182 от ГПК вписванията в счетоводните книги се преценяват от съда според тяхната редовност и с оглед на другите обстоятелства по делото. С оглед констатации на експерта може да се направи извод за грешно осчетоводяване

на внесената сума от 25 300лв., която видно от представите главна книга и оборотна ведомост фигурира в тях. Налага се извод за нередовно водено счетоводство и затова счетоводното записване не е достатъчно доказателство, което да установи, че датата на съставяне на предварителния договор е 30.06.2006г. Не е ясно основанието на осчетоводяването на сумата, а именно, че сумата е внесена по сметка на дружеството и е във връзка с предварителен договор от 30.06.2006г. По делото не са представени доказателства съобразно посоченото в чл.181 от ГПК, които да установяват по безсъмнен начин датата на частния диспозитивен документ. Поради това следва да се приеме, че оспореният предварителен договор е неистински документ по отношение на датата на сключването му.

Съдът възприема заключението на счетоводната експертиза като обективно и обосновано.

В хода на съдебното дирене е допуснато и е прието заключение на техническа експертиза, която е дала заключение за пазарният наем за един месец за апартамента. Той е 390лв. месечно. За исковия период обезщетението е 14000 лв.

Прието е заключение на техническа експертиза, което е посочило сумата, с която се е увеличила стойността на недвижимия имот и която представлява стойността на довършителните работи-43 644лв. Вещото лице е дало пазарна стойност на разходи за 1кв.м. СМР по три метода- „Подобрена“, „Вещна стойност“ и „Приходна стойност“. Вещото лице е посочило трайно прикрепените вещи в апартамента.

Съдът възприема заключенията като компетентни, обосновани, безпристрастни, основаващо се на научните правила и професионалния опит на експертите.

В хода на съдебното дирене са приети и други писмени доказателства с оглед твърденията и възраженията на страните.

В хода на съдебното дирене са събрани гласни доказателства.

Свидетелите на ищеца са Л. и К.. Последната е сестра на П.К. и желае да свидетелства. И двамата твърдят, че познават страните по делото. Знаят за кой имот се води делото. Той се намира в жк „****“ *, бл.***, ет.*. П. К. е поканил св. Л. в него през 2009г. на гости. Било е лято. П.К. си е бил дошъл

от САЩ. Изпили са по една бира и са си говорили. Свидетелят е живял в този квартал и е минавал покрай имота. Блокът е с два входа и се е качвал пеша. Не знае дали сега асансьорът работи. В апартамента е имало кухненски бокс, една маса и столове. Било е пригодено за живеене. Не е гледал дали има гипсови орнаменти. Било е боядисано, не помни дали е имало тапети. Имало е теракот и ламинат на пода. Не е влизал в санитарния възел. Апартаментът е имал външна метална врата, както и вътрешни врати. Апартаментът не е бил обзаведен, но е бил пригоден за живеене. Жилището е било отключено от П.К.. Със семейство Д. са имали общи бизнес интереси, но те не са се реализирали. Апартаментът има три помещения. Когато се влезе от вратата в ляво е бил кухненският бокс с тераса, в дъното е имало спалня с тераса.

Свидетелят К. заявява, че е ходила в апартамента в ж.к. „Младост“ 1 няколко пъти. Било е преди 2010г. Брат й й е казал, че иска да го даде на Л. и В. да живеят временно в него, защото са в затруднено положение. Л. е ответницата, която се намира в залата. В. е неин съпруг и приятел на П.К.. Преди 2010г. е посещавала апартамента няколко пъти. Тогава са се слагали плочки. Тя е ходила, защото е трябвало да се бърше прах и други такива неща. Брат й не е ходил, тъй като тогава е живеел в САЩ. За последен път свидетелят е ходила в жилището през 2010г., но не си спомня кога е отишла за първи път. Всички са били поканени да видят апартамента. В момента ответникът има ключ от апартамента. Това го знае от брат си. Свидетелят е имала ключ от апартамента, но през 2010г. го е дала на брат си, за да може той да го даде на ответника. До 2010г. в апартамента не е живеел никой. Свидетелят е отивала, за да проветри. Той е бил довършен, но необзаведен. Имало е плочки, мокет. В ляво е имало санитарен възел, а от дясно перално помещение и хол с бокс. Апартаментът се е развивал по дължина и в края е имало тераса. Свидетелят не е забелязала никой да е влизал, докато тя е имала ключ от апартамента.

Съдът кредитира показанията на свидетелите като основаващи се на лични впечатления за фактите, които излагат, като непротиворечащи си по между си. Тези на свидетелят К. ги преценява при условията на чл.172 от ГПК поради близката родствена връзка с единия от ищите, но ги счита за убедителни и достоверни.

Свидетелите на ответника са Д. и Щ.. Познават ответницата. Първият от

30 години, а вторият от 2006г. Последният се е започнал с нея по повод поупкупно- продажба на жилище в ж.к. „****“, бл.***, вх.*. Знаят, че делото е за ап24 на ет.4. Свидетелят Щ. за първи път е влязъл в него през 2008-2009г. Тогава е бил в незавършен вид- на шпакловка и замазка. За последен път е влязъл в апартамента преди 10 дни и е бил довършен. В него има плочки, тапети, мебели. Той живее в същата сграда и е виждал майсторите, които са извършвали ремонта и затова си мисли, че довършителните работи са извършени от Л.Д.. Според него през летните месеци на 2010г. е срещал работници на асансьорната врата, дори им е придържал врата, за да им помогне. Питал ги е къде се прави ремонт и те са му казвали, че е в ап.24. Майсторите са му казвали, че работят при Л. Д.. През този период свидетелят Щ. се е занимавал с хигиенизирането на входа и му е направило впечатление замърсяването на площадката. Не знае дали прозорците на жилището са били сменяни, входната му врата със сигурност е сменена, тъй като е различна от тази, с която апартаментът е бил предаден.

Свидетелят Д. заявява, че за първи път е ходил в апартамента преди 5-6 години. Той е домоуправител и е ходел да събира такси по етажите. Към 2010г., когато е бил домоуправител, врата на ап.24 му е отваряна от г-жа Д.. Не знае друг да е живял в него. Както и преди 2010г. не виждал някой друг освен Л. Д. да влиза и излиза от апартамента. Свидетелят живее в сградата от 2008г. Не знае да имало спорове за процесния имот. Знае, че още при строителството на сградата всички ключове ги е държала Л. Д.. Свидетелят я познава като инвеститор на обекта. И ключа от този апартамент сигурно е бил в нея. Не познава ищите. Не знае дали Д. е имала съдружници във фирмата.

Съдът кредитира показанията на свидетелите като основаващи се на лични впечатления за фактите, които заявяват. Не кредитира показанията на свидетеля Д. в частта им, в която изказва предположения относно държането на ключа от жилището от ответника при строителството на сградата.

Като е обсъдил събраните доказателства СГС е приел, че исковете по чл.108 от ЗС и чл.59 от ЗЗД са основателни, а възраженията на ответника за неоснователни.

Пред настоящата инстанция нови доказателства не са ангажирани.

При така установената фактическа обстановка от правна страна съдът приема, че предмет на разглеждане са обективно съединени искове по чл.108

от ЗС и чл.59, ал.1 от ЗЗД, а при условията на евентуалност възражение на Л. Д. за подобрения, за право на задържане и прихващане.

Въззивният съд се произнася служебно по валидността на първоинстанционното съдебно решение, по допустимостта му в обжалваната част, а по отношение на правилността му е обвързан от посоченото в жалбата-чл.269 от ГПК, с изключение на допуснатото нарушение на императивна материалноправна норма от първоинстанционния съд.

Обжалвания съдебен акт е валиден и допустим.

По правилността му.

Основателността на ревандикационната претенция зависи от наличието на три кумулативно дадени предпоставки: ищецът да е собственик на имота, ответникът да го владее и това да е без правно основание. В негова тежест е да докаже основанието, от което произтича правото му на собственост, а на ответника всички възражения, правоизключващи и правопогасяващи, които е направил, за да обоснове своето право, което се конкурира с това на ищеца. Разпределението на доказателствената тежест по чл.154 от ГПК предвижда всяка страна да докаже фактите, които твърди и от които черпи за себе си благоприятни правни последици. При недоказването им съдът трябва да приеме, че те не са се осъществили.

Ишците черпят своето право от договор за покупко- продажба, сключен с нот. акт № 39/14.08.2006г. Това обосновава неговата активна материална легитимация. Тази сделка не е оспорена по отношение на нейната валидност като единственото възражение на ответника, сега жалбоподател е, че не им е предано владението на процесния недвижим имот и с него не е поето задължение за довършителни работи. Съгласно чл.187 ЗЗД продавачът е длъжен да предаде вещта на купувача в състоянието, в което се е намирала по време на продажбата, заедно с плодовете от тогава. Продажбата на недвижим имот се извършва в квалифицирана писмена форма за действителност-нотариален акт. С оглед на правилото на чл.187 ЗЗД, което намира приложение и при продажбата на недвижим имот, продавачът има задължението да го предаде на купувача, а това става чрез предаване на владението. Това е единствено възможният начин за предаване на вещта, предмет на покупко- продажбата. Затова дори и в нотариалния акт,

материализиращ договора за покупко- продажба, да не е записано изрично, че се предава владението на имота, това не може да бъде изключено като обективен факт, който се е осъществил в момента на сключване на сделката- 14.08.2006г. Владението е предадено в деня на изповядване на сделката, след като не е уговорено друго. Обстоятелството, че в договора за покупко- продажба не е поето задължение за извършване на довършителни СМР, не влияе върху предаване на владението и не опровергава правото на собственост на ищците.

В това производство ответникът е длъжен да направи и изчерпи всички свои възражения, правопогасяващи или правопрекратяващи правото на ищеца. Като негова е доказателствената тежест да докаже основанието на своето право, от което твърди, че то е възникнало и което конкурира правото на ищеца. С влизане в сила на съдебното решение възраженията се преклудират и не могат да бъдат заявени в нов процес, включително и тези, които не са заявени. Ответникът в спора извежда своето конкуриращо право на това на ищеца от предварителен договор, сключен на 30.06.2006г. и изтекла в негова полза придобивна давност- чл.79, ал.1 от ЗС. Тя се дефинира като период от време, в който едно лице упражнява фактическа власт върху недвижим имот и с изтичането му се пораждат права за него. Придобивната давност е правопораждащ юридически факт, чието установяване е в тежест на този, който се е позовал на нея. Осъществяването на владението е свързано и с прекратяване на правото на предишния собственик. Придобивната давност по чл. 79 от ЗС е свързана с владението, което едно лице осъществява върху конкретен имот. Това е оригинален способ на придобиване на правото на собственост, който изключва права на други правни субекти. Като период на придобивната давност ответникът сочи 29.06.2006г.-30.12.2014г.

Владението се характеризира с два признака- фактическа власт и държане на вещта като своя. В гражданския процес доказването му е свързано с установяване на кумулативното наличие на тези два признака- обективен и субективен. В тази връзка могат да бъдат ангажирани и гласни доказателства. Разпоредбата на чл.69 от ЗС въвежда оборима презумпция, според която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Оборването ѝ означава, че липсва

субективният елемент на владението, анимус, а именно владелецът не държи вещта като своя. Тя е установена в полза на владелеца. Тежестта за оборването ѝ е за този, който счита, че владелецът не държи вещта за себе си. Установена е в полза на владелеца поради трудността на доказване на субективния признак на владението, а именно намерението за своене. Според нея субективният елемент от фактическия състав на владението- намерението да се владее за себе си, се предполага до доказване на факта, че владелецът е владял за друго. При доказване на факта на осъществявана фактическа власт върху имота за осъществил се следва да се приеме и предполагаемият факт за наличие на намерение същият да се държи като свой. Презумпцията размества тежестта на доказване и при твърдение, че владелецът не е владял за себе си, оспорващия трябва да докаже това. Когато владението върху имота е предадено от собственика на трето лице, за да си служи с него, презумпцията е оборена. Когато основанието, на което е предадена фактическата власт сочи на установяване на държане, за да установи владеещият придобиване на правото на собственост на основание давностно владение, следва да докаже, че е променил намерението си и владее имота за себе си, което е демонстрирал пред собственика/ Р № 31/08.02.2016г. по гр.д. № 4539/15г., I г.о. на ВКС, Р № 219/31.10.2014г. по гр.д. № 793/14г., I г.о./.

Презумпцията на чл.69 от ЗС е приложима, когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение от момента на установяването си и ползва владелеца в отношенията му със собственика. В исковата молба ищите твърдят, че за времето от 01.07.2010г. до 01.07.2011г. са предоставили процесното жилище на ответника, за да го ползва безвъзмездно. Това твърдение обоснова сключването на договор за заем за послужване- чл.243 от ЗЗД. Той е двустранен, безвъзмезден, неформален и консенсуален. В тежест на този, който твърди, че е сключен е да го докаже, тъй като от този факт черпи за себе си благоприятни правни последици. От показанията на разпитаният свидетел К. се установява, че през лятото на 2010г. е предала ключа от процесния апартамент на брат си П.К., тъй като той е искал да го даде на ответника, за да живее в него със семейството си. Тези показания не са оборени от останалите събрани доказателства, включително и от показанията на свидетелите на ответната страна. Това обоснова извод, за сключен договор за заем за послужване между страните по делото за периода от 01.07.2010г. до 01.07.2011г. По този начин се оборва

презумпция на чл.69 от ЗС за част от периода на придобивната давност, посочен от Л. Д.. През него тя е имала качеството на държател, тъй като е държала имота за друго. От показанията на свидетелите Л. и К. се установява, че преди лятото на 2010г. имотът е бил във владение на ишците. Фактическа власт като владение Л. Д. е започнала да осъществява след 2010г. Приетата недостоверност на предварителния договор рефлектира и върху момента/датата на предаване на фактическата власт от дружеството – продавач на Л. Д.. В чл.1, ал.3 е записано, че владението се предава в деня на подписването му, а именно 30.06.2006г. Относно момента на установяване на фактическа власт върху процесното жилище от въззивника следва да се обсъди уточнението на възражението за подобрения, според което довършителните СМР са извършени от нея през 2008г. Тогава е поставена дограмата, входната врата, интериорните врати. Това като факт противоречи на твърдението на жалбоподателя, че началният период на придобивната давност е 29.06.2006г. Установено владение на основание предварителен договор винаги е недобросъвестно, поради което и владелецът трябва да упражнява владение за себе си върху определен недвижим имот в продължение на десет години. До предявяване на исковата молба през месец декември 2014г. такъв период не е изтекъл, поради което Л. Д. не е могла да придобие правото на собственост върху процесния апартамент по давност. Свидетелите Д. и Щ. нямат непосредствени впечатления за част от периода на придобивната давност, а именно от 29.06.2006г. до 2008г., респективно лятото на 2010г. Затова от показанията не може да се установи, че въззивникът е упражнявала фактическа власт от началния момент, от който твърди. Затова Л. Д. не притежава конкуриращо право, оборващо това на ишците.

Не е спорно, че въззивника упражнява фактическа власт върху спорният апартамент. Тя е без правно основание.

Поради изложеното искът с правно основание чл.108 от ЗС е основателен и следва да бъде уважен.

По иска с правно основание чл.59 от ЗЗД.

Активно легитимиран да предяви иска по чл.59, ал.1 от ЗЗД за присъждане на обезщетение за лишаване от ползване е собственикът на

вещта.

Институтът на неоснователно обогатяване обхваща фактическите състави на чл.55-58 от ЗЗД и чл.59 от ЗЗД. Вторият от тях е за обогатяване за чужда сметка. Предпоставките му са няколко: да е налице обедняване в имуществото на едно лице за сметка на друго, последното да се е обогатило и да липсва основание за обогатяването. Той е субсидиарен и се предявява в случаите, когато обеднялото лице няма друга правна възможност, за да преодолее неоснователното разместване на блага. Необходимо е обедняването и обогатяването да произтичат от един общ факт или група факти, т.е. наличие на връзка между тях./ ППВС № 1/28.05.1979г./

Съгласно установената практика / решение № 267 от 20.01.2014 г. по гр. д. № 13/13 г. на Шг.о., постановено по реда на чл. 290 от ГПК/ обогатяването, което винаги има материално естество /оценимо е в пари/ е налице не само, когато се увеличава имуществото на едно лице, но и когато се спестяват на обогатения някои необходими разходи, които той иначе е трябвало да понесе от собственото си имущество и то без да съществуват изгледи за тяхното връщане.

В тежест на ищеца е да докаже наличието на предпоставките на фактическия състав на неоснователното обогатяване по чл.59, ал.1 от ЗЗД. Той обхваща елементите : 1. ищецът да е обеднял 2. ответникът да ползва вещта/имота фактически без наличие на правно основание за това и 3. обогатяване на ответника и размера на обезщетението, изчислен на база сумата, с която собственикът е обеднял, тъй като не е реализирал ползата от принадлежащото му право да ползва имота - наемната цена за този функционален тип имоти, както и връзка между обедняването и обогатяването, т.е. че произтичат от един и същи факт или група от факти.

По делото е прието за безспорно, че Л. Д. е ползвала процесния имот за периода 15.12.2011г. до 15.12.2014г. Това е било без основание, което е довело до обедняване на ищите от невъзможността да реализират за себе си доход. От друга страна ответникът се е обогатил неоснователно, тъй като е спестил разходи. От приетата по делото техническа експертиза се установява, че пазарният наем за процесния период е 14 000лв. За тази сума искът е основателен като до пълния размер подлежи на отхвърляне.

По възраженията на Л. Д. за подобрения- чл.74, ал.1 и ал.2 ЗС, за

задържане и за прихващане.

Тя се позовава на чл.70, ал.3 от ЗС като счита, че следва да бъде приравнена на добросъвестен владеец и да се ползва от неговите права по чл.71 и чл.72 от ЗС. Правната норма, на която се позовава не намира приложение, тъй като тя предвижда владение, установено въз основа на предварителен договор, сключен със собственика. В случая предварителният договор, от който черпи права жалбоподателят, няма достоверна дата и не може да се приеме, че е сключен с „Елиди“ ООД на 30.06.2006г. От друга страна от 14.08.2006г. дружеството е престанало да бъде собственик на процесния имот, а предварителен договор за имота между Л. Д. и ищите не е сключван. Предварителният договор от 30.06.2006г. не може да се противопостави на К.и, както поради липсата на достоверна дата, така и тъй като те не са страни по него. Той не може да служи като основание по чл.70, ал.3 от ЗС, респективно от тях да се претендира стойността на извършените подобрения в имота от Л. Д. като приравнен добросъвестен владеец. Следва да се посочи, че тя е недобросъвестен владеец и като такъв не разполага с възможността да упражнява право на задържане до заплащане на подобрения. От друга страна в процеса няма категорични доказателства, че те, както са конкретизирани, са извършени и заплатени от Л. Д.. Свидетелят Щ. не изброява какво точно е извършено в жилището, кога и с какви средства. Той заявява, че е влизал в жилището през 2008-2009г., когато е било недовършено и след това десет дни преди да свидетелства, т.е. през месец ноември 2016г. Впечатленията му са епизодични, не обхващат времето, през което се твърди, че подобренията са извършени и не посочва периода на извършването им. Твърдението на Л. Д. е, че подобренията в смисъл на довършителни СМР, са извършени през 2008г. Показанията на свидетеля Щ. влизат в противоречие с посочено от нея, както и с показанията на свидетелите Л. и К., сестра на ищеца П.К.. Относно извършените подобрения показанията на свидетеля Д. не могат да бъдат ценени. По делото не са представени платежни документи, от които да се установи, че Л.Д. е купувала материали, които са вложени в твърдените от нея подобрения, както и такива за заплащане на труд. Поради изложеното възражението за подобрения е неоснователно.

Горните изводи обосновават потвърждаване на обжалваното решение.

По разноските.

На основание чл.78 от ГПК страните имат право на разноски съобразно уважената или отхвърлената част от иска.

Ищците имат право на разноски за настоящата инстанция в размер на 4000лв. по доказателства, съдържащи се във в.гр.д. № 328/18г.

На жалбоподателя не се дължат разноски поради изхода на спора пред САС.

Воден от горното съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 3935/ 05.06.2017г. на СГС, ГК, 8 състав, постановено по гр.д. № 20128/14г.

ОСЪЖДА Л. К. Д., ЕГН *****, гр. София и със съдебен адрес: гр. София, ж.к. „Лагера“, бл.44,вх.Б, офис на партерния етаж чрез адв. Р. Р. да заплати на П. П. К., ЕГН ***** и Е. А. К., ЕГН ***** и двамата с адрес: гр. ***, жк „***“, бл.***, вх.*, ет.*, ап.** и със съдебен адрес: гр. София, бул. „Патриарх Евтимий“ № 36, вх. В, ет.3 чрез адв. В. Ц. сумата от 4000 лв. /четири хиляди лева/ разноски по делото пред САС.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщението до страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____