

Изтекла казус Ж Ж

## КАЗУС

Производството по делото е образувано по искова молба, в която се твърди, че по наследство от своя баща ищецът притежава  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от жилище. Ответницата- негова сестра, притежавала останалата  $\frac{1}{2}$  ид.ч. След смъртта на наследодателя на 17.02.2005г. в жилището останала да живее ответницата. До към месец септември 2013г. ищецът бил на работа в чужбина и не поддържал контакти със сестра си. Тя също не го търсела. След като се завърнал в Р.България, той се поинтересувал за жилището и в разговор със сестра си поискал тя да му плаща някакъв наем за неговата част. Ответницата отказала по аргумент на това, че през всичките години след смъртта на баща им тя се е грижила за жилището. След този разговор до към началото на 2015г. те отново не поддържали контакти. На 05.01.2015г. ищецът изпратил до сестра си нотариална покана, с която претендирал заплащането на обезщетение за ползването само от нея на съсобствения имот. Поканата ѝ била връчена на 08.01.2015г.. След получаването ѝ, тя се обадила на брат си и му казала, че веднъж вече му е обяснила какво е мнението ѝ по този въпрос. Предложила му обаче да се договорят за някаква сума, която да му плати за неговия дял. Ищецът отишъл до жилището, за да разговарят лично. Тъй като тя му предложила много ниска цена за неговата  $\frac{1}{2}$  ид.ч., той се афектирал, скарали се, при което ѝ отправил заплахи и обиди. Ответницата подала молба за защита от домашно насилие, като по същата било постановено решение от 20.03.2015г., като на ищеца били наложени мерките по чл.5, ал.1, т.2 и т.3 от ЗЗДН- отстраняване на извършителя от съвместно обитаваното жилище и забрана да приближава пострадалото лице, жилището, местоработата и местата за социални контакти и отдих на същото, за срок от 6 месеца. След изтичане на срока на мерките за защита по ЗЗДН, ищецът отново отишъл до жилището и от съседи разбрал, че в него е останал да живее синът на ответницата, а тя отишла да живее на село. Ищецът не искал да влиза в конфликт с племенника си и затова си тръгнал, без да разговаря с него. През есента на 2018г. от близки познати на семейството научил, че племенникът му също е заминал на работа в чужбина. Ищецът се поинтересувал какво е станал със жилището. Отишъл до него и след позвъняване на входната врата, му отворила някаква непозната жена. Той я попитал, кой я е пуснал там, а тя обяснила, че живее в жилището под наем. Показала на ищеца договор за наем от 01.11.2018г., наемодател по който била ответницата. В договора била вписана наемна цена в размер от 300 лева. С подадената по делото искова молба се претендира обезщетение за ползването на жилището в размер от 150 лева месечно за период от 08.01.2015г. до 02.12.2019г.- датата на завеждане на делото.

С подадения от ответницата отговор на исквата молба тя на първо място е заявила възражение за изтекла в нейна полза придобивна давност с начален момент датата на смъртта на баща им. Заявила е и възражение за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност по отношение на част от претендираните вземания, тъй като същите се характеризирали като такива за периодични плащания. Изложени са и твърдения за това, че през периода на действие на наложените на ищеца мерки по ЗЗДН той по негова собствена вина се бил лишил от възможността да ползва жилището.

## ВЪПРОСИ:

1. Колко и с каква правна квалификация искове са предявени от ищеца, какви по характер вземания / реализирани добиви от имота, обезщетение в размер на пазарния наем или др./ се претендират с тях и за какви периоди?



2. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност?
3. Дължи ли ответницата обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС за периода, през който в жилището е останал да живее синът ѝ?
4. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност- евентуално по отношение на кои по вид вземания и за кой период / кои периоди/?
5. От какво значение за основателността на исковата претенция за периода 20.03.2015г.- 20.09.2015г. е съдебното решение, постановено в производството по ЗЗДН?



Отговори на гражданскоправния казус, изтеглен на конкурса за младши съдии  
2022 година

1. Колко и с каква правна квалификация искове са предявени от ищеца, какви по характер вземания / реализирани добиви от имота, обезщетение в размер на пазарния наем или др./ се претендират с тях и за какви периоди?

**Отговор:** Предявени са два обективно съединени иска. Първият иск е с правна квалификация по чл.31, ал.2 от ЗС и има за предмет обезщетение за ползването на съсобственото жилище само от ответницата за периода 08.01.2015 г. – деня на връчване на нотариалната покана на ответницата, до 31.10.2018г. – датата, предхождаща датата на сключването на договор за наем. Вторият иск е с правна квалификация чл.30, ал.3 от ЗС и има за предмет половината от получената наемна цена по договора от 01.11.2018 г. за периода от сключването на договора до предявяване на исковата молба - 02.12.2019 г.

С първият иск се претендира заплащането на обезщетение за ползата, от която е лишен съсобственика в резултат на личното ползване на имота само от другия съсобственик, от деня на писменото поискване- чл.31, ал.2 от ЗС. Съгласно Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГК, „Лично ползване по смисъла на чл. 31, ал. 2 от ЗС е всяко поведение на съсобственик, което възпрепятства или ограничава останалите съсобственици да ползват общата вещ, съобразно правата им, без да се събират добиви и граждански плодове“. Ползвайки съсобственото жилище, ответницата е възпрепятствала ползването му от ищеца, съобразно наследствените му права, поради което му дължи обезщетение в размер на пазарния наем.

С втория иск се претендира частта от добивите от съсобствената вещ, съответстваща на правата на ищеца в съсобствеността –  $\frac{1}{2}$ , реализирани от отдаването ѝ под наем. Писмено поискване не е необходимо, когато се претендират добивите от вещта, защото съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗС, във връзка с чл. 93 от ЗС - всеки един от съсобствениците има право на съответната на дела му част от естествените и граждански плодове. Тъй като възмездното предоставяне на общата вещ на трето лице е действие по управление, а не акт на лично ползване, и тъй като нормата на чл. 31 от ЗС е специална по отношение на чл. 93 от ЗС, когато съсобственик претендира получаване на добиви и граждански плодове, разпоредбата на чл. 31, ал. 2 от ЗС не намира приложение.

В този случай не е налице лично ползване от страна на ответницата, поради което за разлика от първия иск се дължи съответната част от получения наем. По изключение обезщетение по чл. 31, ал. 2 от ЗС може да се претендира само за разликата между уговорена наемна цена, съобразно сключения от ползващия имота съсобственик наемен договор и средната пазарна цена, когато първата е по-ниска.

2. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност?

**Отговор:** Възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност не е основателно. Съсобствеността между страните е възникнала на основание наследствено правоприемство и презумпцията на чл.69 ЗС не се прилага. Упражняването на фактическата власт върху наследствения имот само от единия сънаследник не може да се характеризира като владение на целия имот като свой. Упражняващият фактическата власт върху наследствения имот



съсобственик се явява владеец на припадащата му се по наследство идеална част и държател спрямо идеалните части на останалите наследници. В този см. Тълкувателно решение № 1 от 6.08.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2012 г., ОСГК.

Ответницата не е извършила действия, с които да обективира спрямо ищеца намерението да владее и неговата идеална част за себе си, т.е. да превърне държането ѝ във владение. Ответницата не е манифестирала спрямо съсобственика намерението си за своене, нито изрично, нито с действия от които може да се съди, че е обективирала такова. През време на отсъствието му от страната тя не е била лишена от възможността да потърси контакт с него и да му заяви, че отрича наследствените му права поради определени причини и се счита за едноличен собственик на наследствения имот. Като е отказала да му плаща обезщетение, тя не е оспорила наследствените му права върху имота, а е обосновала отказа си единствено с това, че се била грижила за имота. Като е предложила да изкупи наследствената му идеална част, ответницата е признала правата му върху имота. Поради това и по силата на изричната препратка на чл.84 от ЗС към чл.116, б.“а“ от ЗЗД, дори и ответницата да е била установила давностно владение върху идеалната част на ищеца, придобивната давност е прекъсната с извършеното признание на правата му.

3. Дължи ли ответницата обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС за периода, през който в жилището е останал да живее синът ѝ?

Отговор: Ответницата дължи обезщетение и за периода, в който в жилището е живял синът ѝ. Като е предоставила жилището за ползване на сина си, тя е възпрепятствала ползването му от ищеца. Създаването на пречка за ползването от другия съсобственик се приравнява на лично ползване. Съгласно Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГК на ВКС, претенцията за обезщетение по чл. 31, ал. 2 от ЗС ще е основателна, когато неползващ съсобственик е отправил писмено искане и то е получено от ползващия съсобственик, и въпреки това- той или член на неговото семейство продължава пряко и непосредствено да си служи с цялата обща вещ, съобразно предназначението ѝ, за задоволяване на свои /лични или на семейството си/ потребности, без да зачита конкурентните права на друг съсобственик;- той или член на неговото семейство не си служи пряко и непосредствено с цялата обща вещ, но имайки достъп до нея, не допуска друг съсобственик да си служи с нея /например като държи ключа/;- ползващият съсобственик е допуснал на безвъзмездно основание /с договор за заем за послужване/ трето за собствеността лице, което само или заедно с него ползва общата вещ. В мотивите към Решение № 394 от 18.05.2010 г. по гр.д. № 1045/2009г. на ВКС, IV г.о., Решение от 27.11.2002г. по гр.д. №2119/2001г. ВКС и др. е прието, че лишаване от ползата от общата вещ включва не само пряко ползване, но и ползване чрез трети лица. В Решение №115/04.12.2018 по дело №333/2018г. на ВКС, ГК, II г.о. се изяснява, че за разлика от разпоредбата на чл. 30, ал. 3 ЗС, чл.31, ал. 2 ЗС има предвид личното ползване на съсобствената вещ, „служенето“ с нея за задоволяване на лични нужди, съобразно предназначението ѝ, без събиране на добиви и граждански плодове. „Личното ползване“ е всяко съществено от съсобственика поведение, което пречи или ограничава другите съсобственици да ползват вещта според правата си; без правно значение е дали ограничавайки правата на другите съсобственици, съсобственикът ползва вещта лично, дали не допуска никой да я ползва или е допуснал трети лица да я



ползват на безвъзмездно основание /в този смисъл решение № 129 от 03.04.2012 год. по гр. д. № 1415/2010 год., ВКС, IV г. о./“.

4. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност- евентуално по отношение на кои по вид вземания и за кой период / кои периоди/?

**Отговор:** Възражението на ответницата е неоснователно по отношение и на двата предявени иска. С кратката 3- годишна погасителна давност, съгласно чл.111, б.“в“ от ЗЗД, се погасяват вземанията за периодични плащания, между които и тези за наем. В Тълкувателно решение № 3 от 18.05.2012 г. на ВКС по т. д. № 3/2011 г., ОСГК се приема, че понятието "периодични плащания" по смисъла на чл. 111, б. "в" от Закона за задълженията и договорите се характеризира с изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чиито падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви“; Кратката 3- годишна погасителна давност е неприложима по отношение на обезщетението по чл.31, ал.2 от ЗС, макар същото да се определя в размер на пазарния наем. Обезщетението се определя в глобален размер, за целия претедиран период и вземанията за тези обезщетения не се характеризират като периодични плащания.

Кратката 3- годишна погасителна давност е неприложима и по отношение на вземанията, които са предмет на иска по чл.30, ал.3 от ЗС. Вземания за наем са тези на съсобственика- наемодател, но не и тези на съсобственика- ищец по иска по чл.30, ал.3 от ЗС / Решение № 87 от 13.I.1962 г. по гр. д. № 9723/61 г., I г. о. „Макар и сънаследникът да претендира за припадаща му се част от събран "наем", вземането му не е "за наем" по смисъла на чл. 111, б. "в" ЗЗД, тъй като то не произтича от договор за наем. Сънаследникът не се позовава на сключен между него и неговия сънаследник договор за наем. Вземането на сънаследника произтича от правото му съгласно чл. 93 ЗС да получи добивите от собствената си вещ“; Решение № 459 от 29.01.2013 г. на ВКС по гр. д. № 157/2012 г., I г. о., ГК „Съгласно постоянната съдебна практика вземането по чл. 30, ал. 3 ЗС не е за периодични плащания и затова то се погасява с петгодишна давност. Вземането се основава на идеята за забрана на неоснователното обогатяване, поради което става изискуемо от момента, когато от имуществото на едно лице преминават блага към имуществото на друго лице, съгласно т. 7 от ППВС № 1/79 г. по някои въпроси на неоснователното обогатяване“.

5. От какво значение за основателността на исковата претенция за периода 20.03.2015г.- 20.09.2015г. е съдебното решение, постановено в производството по ЗЗДН?

**Отговор:** На ищеца се дължи обезщетение и за този период, макар да е имал забрана да го доближава. Решението на съда, с което е предоставена защита по ЗЗДН не лишава ищеца от вещните му права, включително правото му да ползва имота – лично или чрез трети лица, както и да получи обезщетение за периода, през който е бил лишен от възможността да ползва съсобствения имот, съобразно с правата си. /в този смисъл е формирана съдебна практика с Решение № 73 от 7.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 3034/2016 г., III г.о., ГК, в което се казва, че тогава, когато собственикът на вещта е отстранен



административно от нея по силата на разпоредбите на Закона за защита от домашно насилие, за периода на отстраняването, той не губи правото си на ползване върху имота, което право през този период той би могъл да реализира и чрез трети лица, респ. на него за този период му се дължи обезщетение от ползващия процесния имот без основание, макар последният да се ползва от закрила по силата на ЗЗДН. В същия смисъл са Решение № 528 от 21.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 158/2010 г., II г. о., ГК и цитираните в същото решения: № 557/1988 г. по гр. д. № 441/88 г., ВС, I г. о., № 1813/21.11.2002 г. по гр. д. № 2119/2001 г., ВКС, IV г. о. и № 1213/2008 г. по гр. д. № 3674/2007 г., ВКС, III г. о.. Обстоятелството дали съсобственика е могъл лично и реално да ползва имота, съобразно частта си, е ирелевантно. Решение № 528 от 21.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 158/2010 г. на ГК, II отд. (относно правото на ползване на съсобствен имот).