

Ключови думи:

*подобрения, съсобственост,
разноски за вещта*

Keywords:

*Improvements, Co-ownership,
Costs of the Object*

Ivaylo Malinov

Legal Regime of Improvements Carried out in Jointly Owned Property

The present article examines the problems arising in one of the specific hypotheses of the general claim for unjust enrichment within the meaning of Article 59 of the Obligations and Contracts Act. In the predominant part of the practice, the courts do not examine in detail the question of whether the impoverished plaintiffs had the intention at all and whether they would objectively receive the property benefits appropriated by the unauthorized person using the foreign item. In this way the practice literally creates an “objective” unjustified enrichment in the presence of usage of someone else’s property without legal grounds and an established right of ownership of the plaintiff. Further developing this scenario leads to a situation in which the court does not examine whether the plaintiff actually suffered impoverishment, despite the explicit requirement of the norm of Article 59, paragraph 1 of the Obligations and Contracts Act for the presence of such as part of the elements of the factual composition of the norm. The indicated tendency of the judicial practice will be the examined subject of analysis in the following article.

Ivaylo Malinov, Ph.D.

*Member of the
Law Department of New
Bulgarian University.*

e-mail: imalinov@nbu.bg

*Areas of interest:
Commercial Law,
Civil Law, Civil Procedural
Law, Administrative
Law and Administrative
Law Procedure.*

Lawyer.

<https://doi.org/10.33919/yldnbu.22.11.9>

Ивайло Малинов

Правен режим на подобренията, извършени в съсобствена вещ

Настоящата статия изследва проблемите, възникващи при едно от специфичните проявления на общия иск за неоснователно обогатяване по смисъла на чл. 59 ЗЗД. В преобладаващата част от практиката съдилищата не изследват подробно въпроса дали обеднелите лица-ищци изобщо са имали намерението и дали обективно са щели да получат присвоените от нерегламентирано използващото вещта лице имуществени облаги. По този начин на практика се създава едно „обективно“ неоснователно обогатяване при наличие на ползване на чужда вещ без основание и установено право на собственост у лицето-ищец. Доразвивайки тази постановка, се стига до положение, в което съдът не изследва дали у ищеца реално е настъпило обедняване, въпреки експлицитното изискване на нормата на чл. 59, ал. 1 ЗЗД за наличието на такова като част от елементите на фактическия състав на нормата. Посоченият уклон на съдебната практика ще бъде предмет на анализ в следващото изложение.

Въведение

Извършването на подобрения в чужда вещ е **специфичен юридически факт**, който създава самостоятелно едностранно облигационно отношение, което включва задължението за възстановяване на нарушеното имуществено равновесие за обогатилото се с подобренията лице и насрещно право на обеднелия, от вида на притезанията, което може да се упражнява с осъдителен иск. Когато става въпрос за подобрения, винаги се има предвид извършване на такава **дейност, която увеличава стойността и полезността на една чужда вещ**. Следва да се посочи, че терминът „подобрения“ е вещноправен, а когато се говори за подобрения на чужда вещ, то винаги се касае за извъндоговорно отношение. В този смисъл понятията „сделка“ и „подобрения“ са несъвместими. Ако

направата на подобрената вещ се основава на договор, то всъщност не се касае за подобрения, а за договор за изработка, строителство, ремонт, реална престация по облигационно задължение и др. Ако извършването на подобрения е облечено в някаква форма (предвидено в писмен акт), ако действително се касае за подобрения, то актът има значение на съгласие или несъгласие на собственика на имота за осъществяването им, но не и на договор по отношение на тях (вж. Решение № 571 от 14.10.2008 г. по тълк. д. № 313/2008 г., ВКС, I т. о.).

Подобренията на чужда вещ могат да се осъществят от различни категории лица, имащи фактическа власт върху една чужда вещ – **владелци, държатели, неправомерно ползвачи**¹. Следва да открийме, че Върховният съд е имал възможност да се произнесе по въпроса, досежно правната същност само на **подобренията, извършени от добросъвестни и недобросъвестни владелци**. В т. 6 на ППВС № 6/1974 г. е прието, че подобрение на един имот е налице, когато вложеният труд, средства и материали са довели до увеличаване на стойността му, като увеличението следва да бъде заплатено, доколкото съществува към деня на постановяване на решението за заплащането му². Наистина, Постановлението на ВС се отнася до правилата, регулиращи хипотезите на извършени подобрения от владелци, но считаме, че условията за прилагането на дадените разяснения по аналогия и за подобренията, извършени от не-владелци (държатели), са налице – арг. от чл. 46, ал. 2 ЗНА. Несъмнено и в хипотезите на влагане на средства в чужда вещ от лица, които нямат качеството владелци, а държатели, последиците са същите – стойността на вещта се е увеличила, за сметка на направените разходи. Държателите са лица, които упражняват фактическа власт върху дадена вещ на някакво правно основание, т. е. въз основа на съществуващо правоотношение със собственика на вещта или друго лице, което налага необходимостта от съществуването на правен механизъм за защита на правата им, когато са вложили труд и/или средства, които са повишили стойността на вещта. Освен това няма правно-логически аргументи да се прави разграничение между извършването на подобрения по отношение на движими и недвижими вещи – правният режим и при двете категории отчитаме като един и същ. По отношение на лицата, упражняващи **неправомерно ползване** въпросът за режима на ликвидация на подобренията е дискуссионен³.

¹ Вж. Малинов И. Владение, държане, търпими действия и неправомерно ползване. Адвокатски преглед, № 8, август 2022, изд. на Висш адвокатски съвет, 24–34.

² Така и Решение № 93 от 25.6.2015 г. по гр. д. № 1358/2015 г., ВКС, I г. о.

³ Вж. Малинов И. Владение, държане..., с. 33 и сл.

1. В практиката необходими разноски или подобрения могат да бъдат извършвани и в **съсобствен имот или върху съсобствена вещ**. Действително, хипотезата на извършване на подобрения в съсобствена вещ/имот противоречи на становището, че подобренията следва да се осъществяват върху една чужда вещ. Обаче по-детайлното вглеждане недвусмислено показва, че съсобственикът не притежава цялата вещ, а само част от нея. Следователно, за останалата идеална част от вещта при извършване на разходи, които увеличават общата ѝ стойност, правилата за подобренията са относими. Ето защо и съдилищата приемат, че в случаите, когато от съсобственик, който не е владеец на частите на останалите съсобственици, се претендират суми за извършени разноски за поддържане на съсобствената вещ или за извършени подобрения в такава вещ, отговорността на другите съсобственици е уредена в нормата на чл. 30, ал. 3 ЗС, съгласно която всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съобразно частта си⁴.

Горното положение налага изследване на въпроса за характера на фактическата власт, която упражнява съсобственика по отношение на цялата вещ. Първоначално с ТР № 85/1968 г. на ВС, ОСГК, е прието, че когато съсобственик упражнява фактическа власт върху целия съсобствен имот, не би могло да се счете по предположение, че той владее само за себе си, а следва да се приеме, че владее както за себе си, така и за останалите съсобственици до доказване на противното, освен в случаите, когато съсобственикът е манифестирал намерението си да владее имота само за себе си. Само в последния случай, когато съсобственикът е манифестирал, и в този смисъл отблъснал владението на останалите съсобственици, според цитираното ТР, отношенията между съсобствениците по повод на направените в имота подобрения ще се уредят по правилата за подобрения, извършени от владеец, т. е. по начина, посочен в чл. 72 и чл. 74 ЗС. Ако обаче подобренията са извършени от подобрителя като съсобственик-държател на чуждите идеални части, т. е. без да е изменил намерението си да владее като такъв, отношенията с останалите съсобственици ще се уредят по правилата на водене на чужда работа без пълномощие, ако липсва съгласие за извършване на подобренията, или по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС, ако е налице такова съгласие, или съобразно правилата на неоснователното обогатяване – чл. 59 ЗЗД, когато останалите съсобственици са се противопоставили на извършените подобрения.

⁴ Вж. Решение № 140 от 24.3.2011 г. по гр. д. № 373/2010 г., ВКС, I г. о.

Тази постановка е прецизирана с т. 1 на ППВС № 6/1974 г., където е обърнато внимание на това, че презумпцията на чл. 69 ЗС за наличие на владение до доказване на противното налага да се приеме, че когато съсобственик владее общия имот изключително за себе си, той не е държател на идеалните части на останалите съсобственици, а е техен владелец, поради което в тези случаи отношенията по повод ликвидацията на подобренията следва да се уредят съобразно чл. 72 и 74 ЗС. Тезата е доразвита и в ТР № 1/2012 г. на ОСГК, с което ВКС приема, че в случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху вещта на основание, което изключва владението на останалите, намерението му за своене се предполага с произтичащите от това правни възможности, които законът предоставя на владелеца. Тоест последователно с тълкувателната си практика ВКС улеснява доказването на владелческото намерение на съсобственика, който упражнява фактическа власт върху цялата съсобствена вещ и по този начин му дава по-добрата защита досежно извършените от него подобрения, регулирайки ги чрез правния режим на ликвидацията на подобренията като владелец.

2. В първата група от посочените хипотези, при извършване на подобрения в съсобствена вещ, от лице което е владее цялата вещ, съсобственикът ще се ползва от правата на владелец, съответно ликвидацията на подобренията ще се осъществи по реда на чл. 72 ЗС и чл. 74 ЗС, а не по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС. Обратно, когато съсобственикът е започнал да владее само своята идеална част, но да държи останалата част от вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията по чл. 69 ЗС се счита за оборена. Обаче липсата на правното качество владелец поставя допълнителни въпроси, касателно правното качество на съсобственика, извършил подобренията. Следователно, отчитайки разрешенията на преждецитираните ТР, следва да се отграничат **три групи хипотези** на извършването на подобрения в съсобствена вещ от съсобственик, който не упражнява фактическа власт като владелец. Когато по отношение на останалите идеални части, съсобственикът се явява **държател**, ще намери приложение указаното в ТР № 85/1968 г. на ВС, ОСГК, че в зависимост от това дали разноските са направени с или без съгласието на останалите собственици, отношенията помежду им ще се уреждат съобразно правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС, т. е. съразмерно частта на всеки съсобственик, и по правилата на членове 60–61 ЗЗД за водене на чужда работа без пълномощие, ако разноските са направени без съгласието им, или по чл. 59 ЗЗД за неоснователно обогатяване за чужда сметка, ако разноските са направени при тяхното

противопоставяне⁵. Едно съществено уточнение може да се направи тук: цитираното ТР държи сметка за хипотезата, при която лица, които нямат нито качеството владелци, нито държатели и не се намират в договорни отношения със собственика на вещта, т. е. лицата, упражняващи **неправомерно ползване**⁶, без изрично да са посочени като такива, могат да извършат подобрения в чужд имот. Поставя се и въпросът дали тази особена категория правно качество изобщо може да се съотнесе към правното положение на съсобственика на обща вещ и по какви правила следва да се осъществи ликвидацията на подобренията на общата вещ в такава хипотеза.

2.1. Първата хипотеза, която може да се открие при извършване на подобрения от съсобственик в съсобствена вещ, е, когато останалите **съсобственици са дали съгласие** за извършване на подобренията. В този случай, съгласно разрешенията, дадени в ТР № 85/1968 г. на ВС, ОСГК, ликвидацията им ще се извърши по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС. Тук следва да се посочи, че съгласието на останалите съсобственици не се предполага, нито пък се презюмира знанието им, а и двата юридически факта трябва да се докажат от съсобственика, извършил подобренията. От материалноправна гледна точка тази норма, от една страна, урежда субективното право на всеки един от съсобствениците да получава ползите от общата вещ съразмерно на своята идеална част, а от друга, вменява на същия съсобственик задължението да понася съобразно с частта си и тежестите на общата вещ. В това законодателно разрешение се открива проявление на принципа, че за когото са ползите, за него са и тежестите, познат ни от римското право. Основното нормативно правило, което може да се извлече от цитираната разпоредба на чл. 30, ал. 3 ЗС, е, че всеки **съсобственик участва в ползите и тежестите** на общата вещ съразмерно дела си в собствеността⁷.

⁵ Вж. Решение № 743 от 11.1.2011 г. по гр. д. № 1811/2009 г., ВКС, III г. о.

⁶ Вж. Малинов И. Владение, държане..., с. 33 и сл.

⁷ За разлика от установеното в чл. 31, ал. 2 ЗС, законът в хипотезата на чл. 30, ал. 3, предл. *първо* ЗС не въвежда изискване за отравяне на писмена покана за заплащане на ползите от общата вещ, когато тези ползи се получават от един съсобственик изцяло или се получават в обем, надвишаващ неговите собствени права. Разпоредбата на чл. 31, ал. 2 ЗС защитава не правото на участие в ползите от вещта (чл. 30, ал. 3 ЗС), а правото на лично служене с нея (по смисъла на чл. 31, ал. 1 ЗС). За разлика от хипотезата на чл. 31, ал. 2 ЗС, където съсобственикът дължи на останалите съсобственици обезщетение за ползата, от която ги е лишил чрез собственото си еднолично ползване, едва от деня на писменото поискване, по чл. 30, ал. 3 ЗС получаването на добивите от общата вещ се дължат от момента на генериране на плода от общата вещ в условията на съсобственост върху последната. Това законодателно разрешение е систематично издържано, тъй като по силата на чл. 93 ЗС добивът от вещта автоматично става собственост на собственика на плодоносната вещ. В този смисъл е и константната съдебна практика. Хипотезите на чл. 31, ал. 2 ЗС се различават от тези на чл. 30, ал. 3, предл. *първо* ЗС и в един друг аспект – относно

Понятието „ползи на общата вещ“⁸ по смисъла на чл. 30, ал. 3 ЗС включва не само прякото служене с вещта за задоволяване на лични и семейни нужди, но и съответните квоти от естествените и граждански плодове, които тя дава, както и **увеличенията в нейната стойност**, дължащи се на извършени подобрения. Затова в практиката се приема, че само ако някой от съсобствениците е извлякъл някаква полза от общата вещ, той дължи на съсобствениците си съответната част от нея. Обаче ако съсобственикът, макар и да е използвал вещта, не е извлякъл никаква полза, не дължи нищо на останалите съсобственици, защото има право да си служи с общата вещ наред с тях⁹. Тоест изводът е, че при реализирани нулеви ползи в хипотезите на чл. 30, ал. 3, предл. *първо* ЗС обезщетение няма да се дължи.

Член 30, ал. 3, предл. *второ* ЗС урежда иска за заплащане на приспадащата се част от тежестите на общата вещ. Участието в тежестите на вещта е следствие от древното правило „комуто ползите, нему и тежестите“. Става въпрос за хипотеза, при която някой от съсобствениците не е изпълнил задължението си за участие в тежестите на общата вещ съобразно своята идеална част от нея и останалите съсобствениците са ги покрили за своя сметка.

Следва да се изясни смисъла, вложен от законодателя, в понятието „тежести“. Във връзка с разглеждания въпрос следва да приемем, че понятието „тежести“ включва, на първо място, **необходимите разноси**, направени за запазването, поддържането и поправянето на общата вещ, без които тя би погинала или състоянието ѝ би се влошило (арг. от чл. 41 ЗС). Мнозинството от съсобствениците не може да откаже извършването на необходимите разноси, нито да се противопостави на тях с негаторен иск¹⁰. Както правилно се сочи в доктрината, какво друго можем да смятаме за „тежести за общата вещ“, ако не разноските, които са необходими, за да се запази тя и нейното съществуване за съсобствениците¹¹. При извършването на необходими разноси за общата вещ, извършилите ги съсобственици могат да търсят от останалите само действително заплатените суми и осъществен труд в размера, в който са направени.

обективното наличие на извлечени ползи с оглед възможността за присъждане на обезщетение. За целите на първата разпоредба наличието на такива ползи е ирелевантно, докато за хипотезите по чл. 30, ал. 3, предл. *първо* ЗС наличието на реално извлечени ползи или реализирани тежести е необходимо условие за присъждане на обезщетение.

⁸ Вж. Решение № 516 от 11.1.2011 г. по гр. д. № 1385/2009 г., II г. о., както и Решение № 405 от 24.10.2011 г. по гр. д. № 1541/2010 г., ВКС, IV г. о.

⁹ Вж. Решение № 212 от 10.9.2012 г. по гр. д. № 338/2011 г., ВКС, IV г. о.

¹⁰ Вж. Василев, Л. Българско вещно право..., с. 56.

¹¹ Вж. Венедиков, П. Съсобственост. Правни въпроси, С.: ИК „Проф. Петко Венедиков“, 2000, с. 26.

На второ място тук се включват и **обикновените разноски**, свързани с текущото поддържане на вещта/имота. Разноските за текущо поддържане на общата вещ, с цел да се осъществява непосредственото служене с него, не спадат към разходите за необходими поправки. Те остават в тежест на оня съсобственик, който извършва в своя полза служенето с цялата вещ/имот. Ако неколцина от съсобствениците ползват заедно общата вещ за задоволяване на свои нужди, само те следва да участват в понасянето на текущите разходи. Можем да заключим, че двете понятия лесно могат да се характеризират като тежести за общата вещ – необходимите разноски „тежат“ за съсобствениците, защото са обективно наложителни за запазването и съществуването на вещта, а обикновените разноски „тежат“ за ползващия съсобственик или ползващите общата вещ съсобственици, тъй като са свързани с нормалното функциониране на същата.

Въпросът с **полезните разноски**, т. е. за подобренията е малко по-деликатен¹². В теорията като че ли не съществува единомислие относно безпротиворечивото им причисляването към категорията на тежестите, тъй като те несъмнено, подобно на необходимите и обикновените разноски, са *par excellence* **разходи, свързани и насочени към общата вещ**. Чисто етимологично въпросът също може да бъде поставен на следната плоскост: не е ли по-правилно да причислим полезните разноски към понятието ползи от вещта, тъй като именно подобренията като краен ефект увеличават стойността на вещта, т. е. те са полезни и ползват както за съсобственика който ги е осъществил, така и за останалите такива? Следва да приемем становището, че разходите за подобрения, не представляват, за разлика от разноските, необходими за запазване и текущо ползване на общата вещ/имот, „тежести на общата вещ“ по смисъла на чл. 30, ал. 3, предл. *второ* ЗС¹³. Тоест **подобренията не представляват тежести** за вещта/имота, визирани в цитираната разпоредба, а увеличението на стойността на вещта в резултат от извършването им попада в обхвата на понятието „ползи“ от съсобствената вещ, използвано в предл. *първо* от хипотезата на същата норма¹⁴.

В посочения смисъл полезните разноски (става въпрос именно за подобренията) са разходите, направени за подобрението на вещта, в резултат на което стойността ѝ се е увеличила. При наличие на съгласие на останалите съсобственици, този съсобственик, който е направил разходите за подобрения за общата вещ, на основание чл. 30, ал. 3, предл. *второ*

¹² Вж. Таргов, Т. Искове между съсобствениците, публ. на <https://www.challengingthelaw.com/>

¹³ Вж. Василев, Л. Българско вещно право..., с. 56

¹⁴ Така и Определение № 265 от 28.2.2013 г. по гр. д. № 1260/2012 г. на ВКС, III г. о.

ЗС има право да иска от останалите приспадащата се част от разходите, която съответства пропорционално на обема на техните права. Подобрения са налице само ако направените разноси са довели до увеличаване на стойността на общата вещ. В противен случай, ако обективно увеличаване на стойността на вещта не е налице, тези разноси остават в тежест само на този, който ги е извършил¹⁵. Дори и подобрителят да си е мислил, че извършва подобрения, влагайки средства в материали и труд, но като краен резултат стойността на вещта не се е повишила, нито качеството ѝ, то разноските не са били „полезни“ и подобрения изобщо няма. В това разрешение виждаме проявление на изведения по-горе принцип, че при нулеви стойности на ползите, респ. на тежестите, обезщетение по смисъла на чл. 30, ал. 3 ЗС не следва да се присъди.

2.2. Във втория случай – на извършване на подобрения в съобществена вещ/имот от съобщственик **при липсата на съгласие** на останалите, съгласно даденото в ТР № 85/1968 г. на ВС, ОСГК разрешение, когато в съобщствения имот се извършват такива подобрения, без наличието на съгласие от останалите съобщственици, но и без изричното им противопоставяне, се намираме в хипотезата на *гестия* и следва да се приложат нормите на чл. 60 и сл. ЗЗД. Съгласно чл. 60, ал. 1 ЗЗД, който предприеме управлението на работа, за която знае, че е чужда, без да е натоварен, длъжен е да се грижи за нея, докато заинтересованият може да я поеме. Основната предпоставка за прилагането на правилата, регламентиращи воденето на чужда работа без натоварване в случая на подобрения в съобщствена вещ, е *гесторът* да е знаел, че работата е чужда, т. е. че не той, а някой друг съобщственик, или вкупом всички съобщственици е трябвало да я извършат. Такова знание би било налице и когато единият съобщственик е знаел, че работата е обща и че той е извършил своята част от нея, защото е длъжен, а е изпълнил частта от работата на останалите съобщственици в техен интерес, но съзнавайки, че тя е отчасти и „чужда“, т. е. не е само негова работа. Това е така, защото в крайна сметка става въпрос за вещ, която е общо притежание, и когато съобщственикът извърши подобрения в съобщствения имот или на съобщствената движима вещ, той ще е сторил това не само в чужд, но и в собствен интерес, тъй като от (евентуално) повишената стойност на вещта ще черпи ползи и той самият.

Тъй като вещта/имотът е съобщствен, т. е. отчасти е притежание на съобщственика, а предприетата работа по подобряването му без дадено общо съгласие, същата се явява такава в отчасти чужд и отчасти свой

¹⁵ Вж. Решение № 523/1994, I г. о. на ВС. Така и Ставру, С. Съобщственост..., с. 95.

интерес. В тези случаи съгласно чл. 61, ал. 2 ЗЗД заинтересуваните лица, т. е. останалите съсобственици, отговарят до размера на обогатяването си от извършените подобрения. Това на практика означава, че от общото повишение на цената на вещта следва да се приспадне пропорционално сумата, която се равнява на сумата, повишаваща стойността на идеалната част на съсобственика, който е извършил подобренията. Останалите съсобственици няма да отговарят за припадащите им се части от разностите, когато те надхвърлят обогатяването, изразяващо се в повишената стойност на вещта след подобренията. В същия смисъл са и мотивите към Решение № 238 от 19.8.2013 г. по гр. д. № 1012 / 2012 г. на ВКС, според които: „Ако някой от съсобствениците подобри общата вещ, без съгласието на останалите съсобственици, съгласно чл. 61, ал. 2 ЗЗД той може да претендира от тях само съответната част от направените разности до размера на обогатяването им и то ако работата е била предприета уместно“.

2.3. В последната очертана хипотеза, когато подобренията в съсобствената вещ са били направени въпреки противопоставянето на другите съсобственици, отношенията им следва да бъдат ликвидирани на основата на субсидиарния състав на неоснователно обогатяване за чужда сметка по чл. 59 ЗЗД, към който препраща чл. 61, ал. 3 ЗЗД. Това следва изрично и от постановено в т. 12 от ППВС № 1 от 1979 г., където се посочва, че „в случаите, когато за икономическо изравняване законът препраща към правилата на неоснователното обогатяване, се прилага чл. 59, ал. 1 ЗЗД“. Алинея 3 на чл. 61 ЗЗД урежда разпределението на разходите в случаите, когато работа е била извършена в „чуждия“ патриомониум, въпреки противопоставянето на собственика за извършването ѝ. Тази постановка следва да е валидна и в хипотезата, при която съсобствениците се противопоставят на извършването на подобренията в общата вещ. Това разрешение се застъпва и в съдебната практика: в мотивите към Решение № 228 от 13.12.2016 г. по гр. д. № 5571/2015 г. на ВКС, III гр. отделение се посочва: „Ако общите части са подобри против волята на останалите съсобственици, отговорността на последните може да бъде търсена само по правилата на чл. 59 ЗЗД, които съвпадат с тези по чл. 61, ал. 2 ЗЗД“. Въпреки принципно правилното становище, втората част от мотивите на цитираното решение не са прецизни, тъй като текстът на чл. 61, ал. 2 *in fine* ЗЗД гласи: „заинтересуваният отговаря само до размера на обогатяването му“, докато според чл. 59, ал. 1 ЗЗД обогатеният „дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването“. Критиката се налага, тъй като е необходимо санкцията срещу недоброръководното действие на извършилия подобренията, при наличието на изрично противопоставяне

за това, да бъде допълнена с изискването за редукция на сумата, дължима при ликвидация на подобренията до по-ниската измежду стойността на извършените разходи и тази на повишената стойност на подобрената вещ – арг. от чл. 61, ал. 3 ЗЗД във вр. с чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

Съгласно текста на цитираната норма чл. 61, ал. 3 ЗЗД, когато *гесторът* предприема работата въпреки волята на заинтересуваните, последният отговаря по правилата на неоснователното обогатяване¹⁶. В такива хипотеза съществен въпрос е по несъмнен начин да се установи факта на противопоставянето. Противопоставянето може да е направено както предварително (включително и общо формулирано), така и по време на извършването на работата, а също и след узнаването за извършването ѝ, когато последното е приключило (например *доминуса*, отсъства, докато *гесторът* извършва работа в негова полза или в случая на съсобственост в обща полза). В този случай, потърпевшите съсобственици отговарят за натрапените подобрения само до по-малката стойност измежду сторените разходи и увеличената стойност на вещта (т. е. размерът на обогатяването). Освен това подобрителят-съсобственик трябва да докаже не само факта на своето обедняване, но и обогатяването на останалите съсобственици, фактическата връзка между тях, включително и промяната в размера на тези две величини в имущественото състояние на всекиго от тях. Ако такова главно доказване бъде успешно проведено, останалите съсобственици ще отговарят за това, с което са се обогатили от подобренията, до размера на обедняването на съсобственика подобрител – арг. от чл. 59, ал. 1 *in fine* ЗЗД.

Като практическо разрешение в този особен случай на извършване на натрапени подобрения в съсобствена вещ при наличие на противопоставяне от страна на останалите собственици следва да посочим приетото с Решение № 283 от 30.6.2010 г. по гр. д. № 1173/2009 г., ВКС, II г. о., че „съгласно общото правило на чл. 59 ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването, а именно този принцип стои в основата на задължението за възстановяване на разходите за подобренията в съсобствения имот, извършени от единия съсобственик, които пък са предмет на разглеждане в делбеното производство при прекратяване на съсобствеността“. Правилото може да бъде изведено и от приетото в Решение № 520 от 22.6.2010 г. по гр. д. № 496/2010 г., г. к., IV г. о. на ВКС, че „съсобственикът няма право на изменения в общата вещ без съгласието

¹⁶ Вж. Дачев, И. Правен режим на подобренията..., 235–236.

на останалите съсобственици. Когато извърши подобрения в съсобствен имот без знанието и съгласието на останалите съсобственици, той има вземане за изравняване за неоснователното обогатяване, възникнало в резултат на действията му, но не и на пълната част от разноските, направени за подобренията. При това като подобрения на вещта се считат тези нововъведения в нея, които увеличават полезните ѝ качества, но не и тези, които нямат практически смисъл. Последните не подлежат на обезщетяване и остават за сметка на този, който ги е извършил“. Отново се натъкваме на проявление на изведения по-горе принцип, че при нулеви стойности на ползите, респ. на тежестите, обезщетение не следва да се присъжда. Във всяка от горните хипотези „предявяването на иск по чл. 59 ЗЗД за обезщетение в размер на пропуснатите ползи от съсобствената вещ е действие, излизащо извън пределите на обикновеното управление, поради което съсобственикът е легитимиран да предяви иска за ползите, от които е бил лишен, но съобразно дела си от съсобствеността“¹⁷.

Следователно искът по чл. 59 ЗЗД е възможен и в отношенията между съсобственици, когато сме изправени и пред едно своеобразно неправомерно действие – извършване на натрапени подобрения, въпреки наличието на изрично противопоставяне на другите съсобственици. Считаме, че това е своеобразно проявление на една открояваща се категория форма на неоснователно обогатяване за чужда сметка, и именно **неоснователно обогатяване за чужда сметка чрез неправомерно действие**¹⁸. От друга страна считаме, че наличието на тази особена категория правни действия налага преосмисляне на режима на присъждането на обезщетение като нейна последица, както и налага регламентирането на диференциран и рестриктивен подход при определяне на стойността на подлежащото на реституция обезщетение.

¹⁷ Вж. Решение № 87 от 13.5.2011 г. по гр. д. № 1756/2009 г., г. к., IV г. о. на ВКС.

¹⁸ Вж. Малинов И. Владение, държане..., с. 34.