

# РЕШЕНИЕ

№ 362

гр. Варна, 09.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ ГО**, в публично заседание на  
тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния  
състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Ивелина Влагова  
мл.с. Марина К. Седова

при участието на секретаря Доника Здр. Христова  
като разгледа докладваното от Ивелина Влагова Въззивно гражданско дело  
№ 20243100500045 по описа за 2024 година  
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано по въззивна жалба с вх. № 80444/30.10.2023г. по регистратурата на ВРС  
подадена от Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез процесуалния му представител срещу решение  
№ 3119/26.09.2023г. постановено по гр.д.№ 817/2022г. на ВРС, с което е **ОТХВЪРЛЕН** като  
неоснователен предявеният от жалбоподателя против С. Б. И.-Г. иск с правно основание  
чл.72, ал. 1 от ЗС, във вр. с чл. 74, ал.2 от ЗС за осъждане на ответника да заплати на ищеца  
сумата от 9778,25 лева, представляваща обезщетение за извършени подобрения в периода  
м.януари – м.юли 2019г. в следния недвижим имот: апартамент №1, находящ се в гр. Варна,  
ул. „С.В.“ \*\*\*, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор: \*\*\* по КККР на  
гр. Варна, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на  
исковата молба - 26.01.2022г. до окончателното изплащане на задължението; **ОСЪДЕН** е  
жалбоподателят да заплати на С. Б. И.-Г. сумата от 1800 лева, представляваща сторени от  
ответницата разноси и е **ОСЪДЕН** да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по  
сметка на ВРС сумата от 640 лева, представляваща депозит за вещо лице.

Въззивникът – Д. Д., чрез процесуалния си представител оспорва решението с  
твърдения за неправилност, необоснованост и постановяване в противоречие с материалния

закон.

Възразява срещу дадената от съда квалификация на предявения иск като такъв по чл.72, вр.чл.74 от ЗЗД и формираните мотиви по въпроса за качеството му на добросъвестен владеец на процесния имот. Твърди, че в изпълнение на указания на съда е уточнил с молба от 27.01.2022г., че разходите за ремонтните дейности е направил в качеството на гестор и претендира за тях сумата, с която се е обеднил, т.е разходите, които реално е направил за ремонтните и подобрителните дейности. Твърди, че основанийето на претенцията му е забраната за неоснователно обогатяване, поради което моли обжалваното решение да бъде отменено и да бъде постановено друго, с което предявеният иск с правно основание чл.61, ал.3 от ЗЗД да бъде уважен. Претендира за присъждане на съдебно-деловодните разноски.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна – С. Б. И., чрез процесуалния ѝ представител. Счита жалбата за неоснователна, а решението на ВРС за правилно и законосъобразно.

Счита наведените във въззивната жалба възразения срещу дадената от съда правна квалификация на предявения иск за неоснователни, включително и с оглед липсата на оспорване на доклада на делото изготвен в първото по делото съдебно заседание. Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, първоинстанционното решение да бъде потвърдено и да бъдат присъдени сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора. Претендират за присъждане на съдебно-деловодни разноски.

При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно разписаните правомощия по чл. 269 от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. По останалите въпроси съдът намира следното:

Производството пред ВРС е образувано по предявен иск от Д. П. Д. за осъждане на ответника С. Б. И.-Г. да му заплати сумата от 9778,25 лева /след допуснатото изменение в цената на иска по реда на чл. 214 от ГПК/, представляваща обезщетение за извършени от ищеца подобрения в периода от м.януари - до м.юли 2019г. в собствения на ответника имот, представляващ апартамент №1, находящ се в гр. Варна, ул. „С.В.“ \*\*\*, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор: \*\*\* по Кадастралната карта на гр.Варна, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба - 26.01.2022г. до окончателното изплащане на задължението.

В исковата и уточняващите я молби ищецът излага, че в посочения период - януари-юли 2019г. е извършил подобрения от строителен характер в апартамента на ответника на ул.“С.В.“ \*\*\*, ет.2, включващи строително-ремонтни дейности и материали за ремонт на подовите в коридора, хола и кухненския бокс, включително подово отопление; материали и труд за ремонта на подовите на терасата, банята и спалнята; материали и труд за ремонт на стените на хола, на коридора, на спалнята, а също и изхвърляне на отпадъци на обща стойност 107 000 лева. Ремонтите дейности били извършени по време на висящността на

съдебно производство по предявен от ищеца срещу ответницата иск за собственост, по което с влязло в законна сила решение № 1384/25.11.2019г., постановено по гр.д. № 427/2019г. на ВОС исковите на ищеца са били отхвърлени. Посочва, че ответницата се е противопоставяла на извършваните от ищеца ремонтни и подобрителни дейности, които ищецът извършвал в качеството си на гестор, поради което претендира ответницата да бъде осъдена да му заплати сумата, с която се е обогатила в размер на действително сторените от него разходи.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника С. Б. И. - Г., чрез процесуалния ѝ представител, с който заявява становище за неоснователност на иска. Излага, че е придобила собствеността на процесното жилище по силата на публична продажба по изп.дело № 20137110400351 на ЧСИ Д. П.-Я., по което е нейна полза е издадено постановление за възлагане от 18.01.2018г.

Оспорва облигационната искова претенция на ищца както по основание, така и по размер. Пзовава се на влязлото в законна сила между тях решение по гр.д.№ 427/2019г. по описа на ВОС, с което било установено, че собственик на имота е ответницата, както и че ищецът не е упражнявал фактическа власт по отношение на процесния имот трайно явно и необезпокоявано с намерение за своеене. Счита, че на ищеца не се дължат разноски за направа на подобрения, тъй като няма качеството на владеец по смисъла на чл.74 от ЗС, а е бил евентуално само негов държател. Излага, че с влизане в сила на постановлението за възлагане на 12.12.2018г., вписано на 22.01.2019г. владението на ищеца е прекъснато и той не може да се ползва от правата на подобрител за полезни разноски /подобрения/, извършени в имота след тази дата. Възражава, че ако подобренията са извършени от ищеца в исковия период, то той е притежавал качеството на ипотекарен длъжник по изпълнителното дело, знаел е, че принудителното изпълнение е насочено срещу имота, както и че процесният имот е възложен по силата на постановлението за възлагане на друго лице и въпреки това е извършил твърдените подобрения, като той не е имал съзнанието, че подобрява своя вещ, придобита на законно основание.

Оспорва претендираните подобрителни и ремонтни дейности изобщо да са извършени в имота, както и това да е станало в периода м.януари – м.юли 2019г., като възражава, че ако въобще са направени същите се датират или преди, или непосредствено след 20.08.2013г., когато е извършен опис на ипотекирания недвижим имот. Оспорва ги по вид, количество, качеството и цена на вложените материали и труд. Релевира възражение за изтекла погасителна давност на евентуалното признатото вземане на ищеца за сторени разходи за подобрителни действия по имота. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен като неоснователен.

**СЪДЪТ**, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от **фактическа страна**:

Няма спор между страните, а и се установява по събраните по делото доказателства – влязло в сила постановление за възлагане от 18.01.2018г. издадено по изп.дело № 20137110400351 по описа на ЧСИ Д. П. Я., вписано в Службата по вписвания на

22.01.2019г., а също и влязлото в законна сила решение по гр.д.№ 427/2019г. по описа на ВОС, че собственик на недвижим имот с ид.\*\*\* по Кадастралната карта на гр.Варна, представляващ апартамент с площ от 82 кв.м. находящ се в гр.Варна, ул.“С.В.“ \*\*\*, ет.2 е С. Б. И..

Цитираното изпълнително дело, по което С. И. е придобила процесния имот въз основа на публична продан е било образувано по молба на „Обединена Българска Банка“ АД срещу Йорданка Симеонова Гавраилова въз основа на изпълнителен лист от 14.11.2012г. издаден по ч.гр.д. № 16307/12г. на ВРС в полза на банката за принудително събиране на парична сума предоставена на длъжника по силата на договор за банков кредит. Длъжникът по изпълнителното дело Й.Г. е майка на ищеца Д. Д..

С Определение № 6585/21.10.2021г. по гр.д. № 6538/2021г. по описа на ВРС образувано по предявени от С. Б. И. - Г. обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 45 ЗЗД вр. чл. 403 от ГПК и чл. 86 от ЗЗД срещу ответника Д. П. Д., не е прието за съвместно разглеждане в процеса направеното от Д. като ответник по делото в евентуалност възражение за съдебно прихващане с негово насрещно вземане за извършени подобрения и необходими разноси в процесния имот в периода от януари 2019г. до юли 2019г.

По делото са приети писмени доказателства - нареждане за експедиция № SO\_120023363/15.03.2019г. от „Мартинели“ ООД и получател Д., от склад Варна – Плочки, авансово плащане № ФП\_00162602/17.04.2019г. към договор SO\_120023363 от 361,36 лева; авансово плащане № ФП\_00162542/15.04.2019г. към договор SO\_120023363 от 3500 лева.

По делото е проведена СТЕ, чието заключение поддържано в съдебно заседание от вещото лице Т. О. установява, че в жилището на ул.“С.В.“ \*\*\*, ет.2 са налични описаните в исковата молба като извършени дейности по изграждане на подовото отопление и настилка от керамични плочки в хола и кухненския бокс; настилка от керамични плочки в коридора; изграден праг на входната врата; настилка от керамични плочки в банята; подовото отопление и настилка, но не от керамични плочки, а от ламиниран паркет в спалнята; частично изпълнена настилка от керамични плочки на откритата тераса. Вещото лице посочва, че от претендираните ремонтни строително-монтажни работи по стените в жилището не е налично нищо. Стените в посочените помещения са с латексово покритие, което е амортизирано и се нуждае от цялостно освежаване. Стойността на направените разноси в процесния имот е изчислена на общо 10684,02 лева с 20 % ДДС начислен само върху стойността на материалите. Поддържа се, че не всички от посочените в исковата молба материали са вложени, като стойността на действително вложените материали се равнява на 6831,48 лева включен ДДС. Излага, че с оглед състоянието на настилките в дневната с кухненския бокс, коридора и откритата тераса, може да се приеме, че са изпълнени през 2019г., а настилките в банята и спалнята – преди повече от 9-10 години. Подовите отопления са без терморегулатори и не могат да бъдат изпробвани, но настилките в дневната, коридора и банята са с добро качество. Досежно настилка в кухненския бокс е посочено, че е с незадоволително качество, като е допуснато отделни участъци да бъдат покрити с плочки с друг цвят, които следва да бъдат демонтирани и изпълнени отново.

Вещото лице посочва, че ламинатът в спалнята е силно амортизиран и следва да бъде демонтиран и подменен, както и че настилка на откритата тераса е незавършена и има участъци, които не са покрити с плочки, като не са облицовани и голяма част от бордовете на терасата, а в останалите участъци има отлепени плочки. Констатирано е, че има участък покрит с полиетилен и хидроизолиращи пасти, който е ненадежден и следва да бъде изцяло демонтиран и изпълнен отново, като преди това бъде положена качествена хидроизолация. Вещото лице посочва, че стойността на вложените материали и труд към м.09.2022г. е в размер на 9778,25 лева, но при отчитане степента на амортизацията на установените СМР, вещото лице е предложило закръглена остатъчна стойност към момента на експертизата от 7900 лева. При изслушването си в открито съдебно заседание вещото лице посочва, че при огледа жилището е било във вид негоден за обитаване, като били демонтирани някои от санитарните обзавеждания, били складирани строителни материали и явно предстоял ремонт. За да бъде възможно ползването на жилището следвало да бъдат извършени допълнителни ремонти дейности в самото жилище. В таблица 1 към заключението вещото лице е посочило стойността на сторените разходи за ремонтните и подобрителни дейности в коридора, хола, кухненския бокс и терасата, за които приема, че са извършени през 2019г. в това число стойността на материалите и труда и стойността на самите плочки, които са полагани.

По делото е проведена и повторна СТЕ, изготвена и поддържана в съдебно заседание от вещото лице П. М., чието заключение е информативно за увеличената стойност на процесния имот в следствие на извършените в него подобрения.

В хода на производството са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Н. В.ов В., К.Я.К., М.Н.П., М.Б.М., Д. З. П. - Я. и А. Н. А..

Свидетелят Н. В. посочва в показанията си, че е ходил в имота на ищеца на ул.,С.В.“ \*\*\* и същият се състои от спалня, тоалетна, голяма всекидневна с кухненски бокс и тераса. Знае, че ищецът е купувал плочки през пролетта за 2019г. от „Мартинели“ за коридора, всекидневната и за терасата, като предполага, че той е ангажирал майстори за поставянето им, тъй като искал да подобри апартамента. Свидетелят помагал на ищеца за качването на плочките, като те били главното подобрение. Сочил, че е ходил в апартамента след полагането на плочките, преди две години, към края на лятото. Бил видял снимките приложени към проведената по делото експертиза и установил, че терасата била разбита.

Свидетелят К. излага, че познава ищеца, с когото били приятели отдавна. Той имал апартамент на ул.,С.В.“ \*\*\*, който се състоял от баня, спалня, голям хол и тераса. През пролетта на 2019г. ищецът му се обадил и той отишъл на място, за да го консултира как да извърши ремонта в хола и на терасата, където щял да полага плочки, както и да извършва хидроизолация, понеже щял да поставя и подово отопление в хола - всекидневна. По това време плочките били купени и на пакетите се виждал надпис „Мартинели“. До този момент подовите настилки също били с плочки, но с по-малък размер.

Свидетелят посетил имота и след извършването на ремонта, по празниците в края на 2021г. като констатирал, че са положени плочките и има подово отопление, но имало

недовършено пространство около 1 кв.м. единствено на терасата. Тогава на място видял свой колега майстор, но няма спомен колко майстори е имало в апартамента. Не може да каже дали подовото отопление се е усещало през 2021г., тъй като бил с обувки.

От показанията на св. П. се установява, че с ответницата С. са близки приятелки от 6-7 години, като знае, че тя закупила имот в кв.,„Бриз“ към края на 2017г. на публичната продажба. Реално влязла в имота през февруари месец миналата година, а преди това изобщо не го била виждала, не знаела състоянието му, а само квадратурата по схема. Преди закупуването С. не била правила оглед на място. За първи път С. видяла Д. през 2019г., когато бил направен неуспешен въвод във владение на имота, но тя и съдебния изпълнител не били допуснати вътре. Не успели да погледнат състоянието на имота отвътре. Д. не бил уведомявал С., че възнамерява да извършва ремонт. Посочва, че не е влизала в имота и след м.02.2022г.

Свидетелят М. сочи, че е много близък със С. и се познават от повече от двадесет години като е кум на нейната сватба и кръстник на децата ѝ. Посочва, че знае, че в края на 2017г. е закупила на публична продажба имот на ул.,„С.В.“ \*\*\*, с площ 82 кв.м. Соци, че тя не е правила оглед на имота преди да го закупи, само знаела какво е разпределението му, къде се намира и квадратурата му. Излага, че ответницата влязла във владение през 2022г., тъй като пет години имала много проблеми с Д. Д., който водел дела и възпрепятствал въвода. Излага, че е присъствал на два въвода, първият - през 2019г. не бил успешен, тъй като ищецът не ги допуснал, имало караници и панаири. Не успели да огледат вътре апартамента. Вторият въвод бил през 2022г. Отношенията между Д. и С. били враждебни и той не и бил споменавал, че има намерение да извършва ремонт в имота.

Свидетелката Д. П. – Я. сочи, че е била съдебният изпълнител по изп.дело № 351/2013г., по което взыскател е „ОББ“, а длъжник е Й.Г. – майка на Д. Д.. Свидетелката сочи, че още от самото начало длъжницата е възпрепятствала изпълнението в имота, като описът му е извършен от втори или трети път със съдействието на районното полицейско управление през 2013г. С подписания от длъжницата протокол за опис имотът бил оставен на отговорно пазене, като на длъжника е забранено да извършва каквито и да било преустройства в имота и е длъжен да полага грижата на добър стопанин. Към този момент имотът бил обзаведен и в него имало наематели. През 2016г. бил извършен нов оглед на имота, с оглед актуализиране на стойността му, като било констатирано, че имотът бил опразнен от движимите вещи. Между посещенията през 2013г. и през 2016г. нямало съществени видими разлики в състоянието на имота. Понастоящем посочва, че няма спомен за цветовете на плочките в помещенията. В края на 2017г. имотът бил продаден на публична продажба, а в началото на 2018г. било изготвено постановление за възлагане, което било обжалвано и в края на 2018г. влязло в сила. Последвали няколко неуспешни опита за въвеждане на купувача във владение на имота, като едва през 2022г. бил извършен въводът във владение на купувача.

Свидетелят А. сочи, че е извършвал експертна оценка на процесния имот във връзка с изпълнителното дело за определяне на пазарната му стойност през 2014г. Към този момент

жилището е било напълно завършено и обзаведено. През 2016г. била извършена и повторна оценка – актуализация, но сочи, че няма конкретен спомен за нея, освен че от снимките се виждало, че няма обзавеждане. Соци, че при огледите през 2014г. и 2016 г. не е имало промяна в довършителните работи.

От така изложената фактическа обстановка, в съответствие с приложимите към спора правни норми, съдът стигна до следните **правни изводи**:

По правната квалификация на предявения иск

Позоваването на ищеца Д. Д. /съгласно уточняващата молба от 03.02.2022г./ е, че към процесния период - м.януари – м.юли 2019г. се е намирал в имота на ответницата на ул.“С.В.“ \*\*\*, ет.2 на основание сключен на 10.06.2017г. предварителен договор с трето лице различно от ответника. Твърденията, че в този период е извършил разходи за подобрителни дейности по апартамента на ответницата, по отношение на които тя се е противопоставяла и претендира за тях единствено стойността на разходите, с които собственичката се е обогатила, обуславя извод, за предявен иск с правно основание чл.61, ал.3 от ЗЗД.

Гестията, или воденето на чужда работа без поръчка е законово облигационно основание, което възниква в случаите, когато едно лице /гестор/ съзнателно предприема извършване на чужда работа, чиито последици настъпват в правната сфера на заинтересованото лице - стопанин /доминус/. Правоотношението, което се поражда между гестора и лицето, в чиято правна сфера са извършени действията е такова, което създава задължение за гестора да положи грижата на добър стопанин при извършване на действията, а заинтересованото лице – да заплати направените разходи.

При воденето на чужда работа без пълномощие гесторът съзнателно се намесва в правната сфера на другото лице и въздейства върху чуждото имущество, а когато това е ставало въпреки противопоставянето на доминуса, както се твърди в настоящия случай, последният е длъжен да върне на гестора само онова, с което се е обогатил до размера на обедняването му, т.е реално вложените разходи за дейностите.

Въз основа на изложеното настоящата съдебна инстанция намира, че съобразно наведените твърдения правната квалификация на предявения иск е по чл.61, ал.3 от ЗЗД, а не дадената от първоинстанционния съд такава по чл.72, ал.1, вр.чл.74, ал.2 от ЗС. Изричните уточнения на ищеца, че се е намирал в имота на ответницата по силата на сключен с трето лице предварителен договор, а не в качеството на негов владеец, че е извършвал ремонтните и подобрителни дейности въпреки противопоставянето на собственика, както и че претендира единствено разходите, които е сторил за извършените работи, а не и увеличената стойност на имота изключва квалифицирането на претенцията като такава на владеец по чл.72, вр.чл.74 от ЗС. Тук следва да се отбележи, че лично подадената от ищеца уточняваща молба с вх.№ 6225/31.01.2022г., в която е направил позоваване, че е извършил подобренията в имота в качеството си на негов владеец е изрично оттеглена с нарочна молба вх.№ 6261/01.02.2022г., като е уточнено, че следва да се

счита за „меродавна“ молбата подадена от процесуалния му представител адв.В. от 31.01.2022г., в която позоваването е на вземания на ищеца от ответника извършени в качеството му на гестор.

В случая независимо от дадената погрешна правна квалификация на исковата претенция, първоинстанционният съд е указал на страните релевантните за спора обстоятелства и е разпределил за всяка от тях доказателствената тежест във връзка с тях, като на ищеца е указана тежестта да установи факта на извършените ремонтни и подобрителни дейности през процесния период, съществуването им към момента на предявяване на иска, както и размера на вземането. На ответника е указал доказателствената тежест касателно установяване на въведените от него правопогасяващи и правоизключващи възражения, от които черпи изгодни за себе си правни последици. На това основание и по аргумент от т.2 на Тълкувателно решение № 1/2013г. по т.дело № 1/2013г. на ОСГТК настоящият съдебен състав е намерил, че не е необходимо да извършва нов доклад на делото с посочване на различната квалификация, нито да указва на страните за възможността да ангажират нови доказателства, доколкото същите не са били лишени от възможността да реализират своите процесуални права. Нещо повече, квалифицирането на спорното право в хипотезата на претендиране на заплащане на подобренията извършени в чужд имот, много често изисква обсъждане на събраните доказателства на страните в това число качеството на лицето, извършило подобрението – владеец /добросъвестен или не/, държател, гестор, както и вида на вземането – за разноси, за подобрения и др. Именно на това основание подлежат на доказване всички обстоятелства които имат касателство за определяне качеството и вземането на ищеца независимо от заявената хипотеза. Горното означава, че когато съдът разглеждащ спора по същество установи, че ищецът не е владеец на имота, а например е извършвал подобрителни дейности в качеството на гестор или държател следва да се произнесе съобразно установеното му качество, вид и размер на вземането. В този смисъл Решение № 50076/31.07.2023г. по гр.д.№ 1594/2022г. по описа на ВКС.

В задължителната практика на ВКС се приема, че когато съдът се е произнесъл в рамките на определения от страните предмет на делото /извършени в чужд имот подобрителни дейности/ и търсена защита /осъдителен иск за заплащането им/, дадената от съда правна квалификация се отразява на правилността на решението, а не обуславя неговата недопустимост. На това основание и съобразно изложеното по-горе досежно коректната правна квалификация на предявения иск, настоящият състав намира, че следва да се произнесе по същество на спора, формирайки самостоятелни мотиви по основателността на същия.

#### По основателността на облигационната претенция:

В чл.61, ал.3 от ЗЗД законодателят е определил отговорността на заинтересования по правилата на неоснователното обогатяване по чл.59 от ЗЗД, т.е при доказан фактически състав на воденето на чужда работа въпреки волята на заинтересувания, последният отговаря за онова, с което се е обогатил, но до размера на обедняването. В случая твърдяното обедняване на ищеца гестор е за сумите на реално сторените разходи за



извършване на ремонтните и подобрителните дейности в имота на ответника.

Ответникът С. И. се легитимира като собственик на имота на ул. "С.В." \*\*\* считано от момента на влизане в сила на издаденото в нейна полза постановление за възлагане от 18.01.2018г., т.е. от 12.12.2018г. Вписването му в Службата по вписвания на 22.01.2019г. има оповестително действие относно собствеността на имота включително досежно ищеца, което се отразява на неговата добросъвестност, но не води до автоматична недължимост на претендирани от него разходи за подобряване на чуждия имот в качеството му на гестор. Твърденията на ищеца Д. са за извършените от него подобрителни действия в периода от 01.2019г. до 07.2019г., което означава, че ефектът на същите е настъпил в правната сфера на легитимираният собственик С. Г.. Горното го легитимира да претендира именно от нея стойността на реално направените разходи по имота ѝ, с които фактически се е обеднил, а ответникът обогатил.

Съвкупният анализ на събраните по делото доказателства – писмени, гласни доказателства и експертно заключение обуславят извод за частична основателност на предявения от ищеца иск.

От всички събрани по делото гласни доказателства информативни относно релевантния факт на извършване от ищеца на ремонтни и подобрителни действия в имота на ответницата в периода 01.2019г.-07.2019г. са показанията на свидетелите Н. В., който посочва, че през пролетта на 2019г. Д. Д. е купувал плочки за всекидневната, коридора и терасата от „Матринели“, които е виждал поставени след края на ремонта, а така също и на свидетеля К., който излага, че е консултирал ищеца през пролетта на 2019г. във връзка с ремонта, който предприел в хола и на терасата, чрез извършване на хидроизолация и поставяне на нови плочки от „Мартинели“, които видял поставени в имота с изключение на около 1 кв.м. на терасата. Останалите свидетелски показания са неинформативни по този въпрос – свидетелите П. и М. посочват, че изобщо не са виждали имота преди въведа във владение на ответницата през 2022г., а свидетелите Я. и А. нямат конкретни спомени за вида на подовите настилки в процесния имот и дали същите са се променяли във времето и конкретно през 2019г.

В подкрепа на твърденията си, че ищецът Д. Д. е закупувал плочки през пролетта на 2019г. от „Мартинели“ ООД са представени и писмени доказателства – Наредждането за експедиция от 15.03.2019г. по договор SO\_120023363 и двата броя авансови плащания по същия договор от 17.04.2019г. на обща стойност 3861,36 лева.

Извършването на ремонтни и подобрителни дейности чрез подмяна на подови настилки в процесния имот е установено при извършения оглед от вещото лице О. по проведената СТЕ. Същото установява, че подмяна на подови настилки чрез поставяне на нови плочки през 2019г. е извършено в част от помещенията в имота, а именно в дневната с кухненски бокс, коридора и откритата тераса. По отношение на подовите настилки в банята и спалнята, както и относно стените на всички помещения, вещото лице дава категорично заключение, че същите са изпълнявани преди повече от 10 години съобразно външния им вид и техническо състояние. Съдът кредитира заключението по СТЕ в частите, с които

вещото лице е посочило стойността на разходите за извършените ремонти дейности на коридора, хола, кухненския бокс и терасата през 2019г. в това число грундиране, поставяне на подово отопление, шпакловка с лепило и мрежа както и доставка и монтаж на праг на входната врата от чер гранит по таблица 1 от заключението в размер на 1803,22 лева за коридор хол и кухненски бокс /5254,69 лева – 3451,47 лева/, както и 1228,41 лева /3843,16 лева - 2614,75 лева/ за терасата. Към тези стойности следва да се добави реално сторения от ищеца разход за закупуването на самите плочки, който според представените с исковата молба платежни документи от доставчика „Мартинели“ е в размер на 3861,36 лева. По този начин се отчита с максимална точност стойността на разхода за закупуване на основния консуматив за ремонтните дейности – плочките. Или общият разход сторен за доказано извършените ремонтни и подобрителни дейности в имота на ответницата в процесния период /труд и материали/ е 6892,99 лева. Това е и сумата, с която фактически се е обединил ищеца, респективно се е обогатила ответницата, която подлежи на репарирание по реда на чл.61, ал.3 от ЗЗД.

Възражението на ответника, че вземането на ищеца за извършените в чуждия имот подобрителни и ремонтни дейности е погА.о по давност е неоснователно, доколкото съгласно чл.110 от ЗЗД давностният срок за облигационни вземания е 5 години, започва да тече от извършване на дейностите /2019г./ и към датата на предявяване на иска в съда – 26.01.2022г. не е изтекъл.

Съобразно направеното искане, сумата от 6892,99 лева следва да бъде присъдена в полза на ищеца ведно със законната лихва считано от датата на депозиране на исковата молба в съда – 26.01.2022г. до окончателното изплащане. За разликата над установения размер на вземането на ищеца – 6892,99 лева до пълния претендиран размер от 9778,25 лева искът се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Предвид факта, че първоинстанционният съд е разгледал по същество само фактическия състав на иска с правно основание чл.72, ал.1, вр.чл.74, ал.2 от ЗС, решението поради погрешната му правна квалификация и крайните изводи, до които достига настоящия съдебен състав, се явява неправилно и следва да бъде отменено изцяло, включително в частта по отношение на присъдените разноси като бъде постановено ново, с което претенцията на ищеца с правно основание чл.61, ал.3 от ЗЗД бъде уважена за сумата от 6892,99 лева и отхвърлена за разликата над този размер до 9778,25 лева.

Искане за разноси са направили и двете страни в процеса, като съобразно изхода на спора такива им се следват съобразно уважената, респективно отхвърлената част от иска. На ищеца следва да бъдат присъдени разноси съобразно уважената част от иска в размер на 628,19 лева за първоинстанционното производство и 195,57 лева за въззивното производство. На ответника /въззиваемата страна/ С. И. следва да се присъдят разноси за първоинстанционното производство в размер на 531,12 лева съответна част от общо сторените разноси в размер на 1800 лева, съобразно отхвърлената част на иска. За въззивната инстанция въззиваемата страна е направила искане за присъждане на разноси, но не е представила доказателства за размера им.

Следва да бъдат преразпределени и изцяло възложените в тежест на ищеца Д. в първоинстанционното производство разноските за платения от бюджета на ВРС депозит за провеждане на повторната СТЕ в размер на 640 лева, като съобразно изхода на спора Д. бъде задължен да заплати сумата от 451,16 лева, а ответника И. – сума в размер на 188,84 лева на основание чл.77 от ГПК.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** изцяло **Решение № 3119/26.09.2023г. постановено по гр.д.№ 817/2022г. на ВРС**, с което ВРС е ОТХВЪРЛИЛ предявения от Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, ул. „С.“ \*\*\*, против С. Б. И. - Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Т. А.“ \*\*\* иск с правно основание чл. 72, ал. 1 от ЗС, във вр. с чл. 74, ал. 2 от ЗС за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 9778,25 лева, представляваща обезщетение за извършени подобрения през периода януари-юли 2019г. в следния недвижим имот: апартамент №1, находящ се в гр. Варна, ул. „С.В.“ \*\*\*, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор: \*\*\* по КККР на гр. Варна, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба - 26.01.2022г. до окончателното изплащане на задължението, като неоснователен, **ОСЪДИЛ** е Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на С. Б. И. - Г., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1800 лева, представляваща сторени от ответницата разноски, на основание чл. 78, ал.3 вр. ал.4 от ГПК и е **ОСЪДИЛ** Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на ВРС сумата от 640 лева, представляваща внесен депозит за вещо лице от бюджета на ВРС, на основание чл. 78, ал.3 вр. ал.4 вр. чл. 77 от ГПК **и ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ОСЪЖДА** С. Б. И. - Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Т. А.“ \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, ул. „С.“ \*\*\*, на основание чл.61, ал.3 от ЗЗД, сумата от **6892,99** /шест хиляди осемстотин деветдесет и два и 0,99/ лева, представляваща стойността на извършените от ищеца в периода м.01.2019г. – м.07.2019г. разходи за ремонтни и подобрителни дейности в собствен на ответницата имот - апартамент № 1, находящ се в гр. Варна, ул.„С.В.“ \*\*\*, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор: \*\*\* по Кадастралната карта на гр.Варна, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба - 26.01.2022г. до окончателното изплащане на задължението, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над 6892,99 лева до пълния претендиран размер от 9778,25 /девет хиляди седемстотин седемдесет и осем и 0,25/ лева.

**ОСЪЖДА** С. Б. И. - Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Т. А.“ \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, ул. „С.“ \*\*\* сумата от **628,19** /шестстотин двадесет и осем и 0,19/ лева, представляваща сторени разноски за първоинстанционното производство, както и сумата от **195,57** /сто деветдесет и пет и 0,57/ лева – сторени съдебно деловодни разноски и за въззивното производство, **на основание**

**чл.78, ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА Д. П. Д.,** ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, ул. „С.“ \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ на С. Б. И. - Г.,** ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Т. А.“ \*\*\* сумата от **531,12** /петстотин тридесет и един и 0,12/ лева, представляваща сторени разносики за първоинстанционното производство, **на основание чл.78, ал.3 от ГПК.**

**ОСЪЖДА Д. П. Д.,** ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Варна, ул. „С.“ \*\*\* да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на ВОС сумата от **451,16** /четиристотин петдесет и един и 0,16/ лева, представляваща платен от бюджета на съда депозит за вещо лице, на основание чл.77 от ГПК.

**ОСЪЖДА С. Б. И. - Г.,** ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Т. А.“ \*\*\* да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на ВОС сумата от **188,84** /сто осемдесет и осем и 0,84/ лева, представляваща платен от бюджета на съда депозит за вещо лице, на основание чл.77 от ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му, по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Преписи от решението да се връчат на страните по делото на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_