

РЕШЕНИЕ

№ 28

гр. гр.Несебър, 01.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20232150100742 по описа за 2023 година

Предявени са искове за собственост с правно основание чл. 108 ЗС, а при условията на
евентуалност – по чл. 57, ал. 2 ЗЗД.

От ищеца „Б. – 05“ ЕООД срещу ответницата Н. Т. К. са предявени искове с правно
основание чл. 108 от ЗС за установяване, че ищецът е собственик и осъждане на ответницата да му
предаде владението върху следните движими вещи (част от тях уточнени в открито съдебно
заседание от 11.01.2024г.): 1 бр. електрически фритюрник с една вана от 15 л. на стойност от 1440
лв., 1 бр. котлони, 2-ка газ 2x5,5 кв. 40x70x32 см. на стойност 1350 лв., 1 бр. полуавтоматична
колбасорезачка Ф300 0-15 на стойност 900 лв., 1 бр. котлон, 2-ка, газ, настолен GR711-S, на
стойност 1170 лв., 1 бр. котлон 4-ка, газ, 2x5,5 + 2x7.5 kw KG470, на стойност 2160 лв., 1 бр.
гладка ел. скара върху база л.70, 8.1 kw., на стойност 2272 лв., 1 бр. газова инсталация за кухня и
хранилище на стойност от 4200 лв., 1 бр. вентилатор за камина на стойност от 1026 лв.,
вентилационна техника за барбекю на стойност от 3913,50 лв., включваща вентилационен бокс – 1
бр., на стойност 300 лв., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., на
стойност 357,06 лв., 5 бр. единични клапи 250/250 с единична стойност 52,25 лв., на обща стойност
261,24 лв., въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р
по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м., на стойност 2995,20 лв., вентилационна техника за пещ за пици на
стойност 6092,84 лв., включваща крайстенен кухненски смукател с размер 1000/1000/470 в
комплект с лабиринти филтри, всичко изработено от неръждаема стомана – 2 бр., с единична цена
от 1185,60 лв., на общ стойност от 2371,20 лв., шибър за кухненски смукател с размер 320/320 мм.,
неръждаем – 2 бр., на единична стойност от 47,06 лв. и на обща стойност от 94,12 лв.,
противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 350/350 мм. – на стойност 328,10 лв.,
въздуховоди от поцинкована ламарина, кръгли, прави и фасонни части с диаметър 300 мм. – 7
кв.м., на стойност 1680 лв., коминно тяло Ф300 L=1200 от неръждаема ламарина с изолация 25 мм.
– 3 бр., с единична цена от 486,98 лв. и обща стойност от 1460,95 лв., свързваща скоба за коминно

тяло Ф300, с изолация – 3 бр., на единична стойност от 28,99 лв. и обща стойност от 86,97 лв., укрепваща скоба за коминно тяло Ф300 с изолация – 1 бр., на стойност 71,50 лв., вентилатор модел „Манила“ 33190 бял – 12 бр., с единична стойност 191,45 лв. и обща стойност от 2297,40 лв., маса Ироко 80/80 – 8 бр., на единична стойност от 615,60 лв. и обща стойност 4924,80 лв., маса Ироко 140/80 – 7 бр., с единична стойност от 892,80 лв. и обща стойност от 6249,60 лв., маса Ироко Ф120 – 2 бр., с единична стойност от 1149,60 лв. и обща стойност от 2299,20 лв., градинска лампа „Орфей“ – 15 бр., с единична стойност от 58,50 лв. и обща стойност от 877,50 лв., хладилна камера – 1 бр., на стойност от 16 800 лв., стол модел „Лавида“ ЕМ 139, бял – 50 бр., на единична стойност от 94,20 лв. и обща стойност от 4620 лв., стол модел „Лавида“ ЕМ 139 син – 30 бр., на единична стойност от 94,20 лв. и обща стойност от 2826 лв., бар стол „Лавида“, бял – 10 бр., на единична стойност от 123,60 лв. и обща стойност 1236 лв., бар стол „Лавида“, син – 6 бр., на единична стойност от 123,60 лв. и обща стойност от 741,60 лв., дървени маси – 25 бр., на единична стойност от 360 лв. и обща стойност от 9000 лв., полилей – 1 бр., на стойност 200 лв., мивка от алпака с работен плот и стойка – 9 бр., на единична стойност 640 лв. и обща стойност от 5760 лв., **след уточнението -електрически бойлери 100 л. марка „Теси“ – 2 бр., на единична стойност от 600 лв., конвектомат „Rational“ – 1 бр., на стойност 14 800 лв., след уточнението - хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд“ – 2 бр., на единична стойност от 1032 лв. и обща стойност от 2064 лв., бар плот – 6 бр., на единична стойност 1380 лв. и обща стойност 8280 лв.,** хладилна маса, среднотемпературна, 2 врати 150x60x85 – 2 бр., на единична стойност от 2028 лв. и обща стойност от 4056 лв., **след уточнението - хладилна маса среднотемпературна, 3 врати 150x70x85 – 1 бр., на стойност 2582 лв.,** хладилна витрина с три плъзгащи врати, подбарова – EVO90VINOX – 1 бр., на стойност 1500 лв. и работни маси (плотве) алпака – 6 бр., с единична стойност от 980 лв. и обща стойност от 5880 лв. При условията на евентуалност е предявен иск по чл. 57, ал. 2 от ЗЗД, с който се иска(в случай, че вещите не се намират в наетото помещение при ответницата, погинали са, или са развалени) ответницата да бъде осъдена да заплати на ищеца левовата им равностойност. Ищецът излага, че на 26.04.2018г. между него, като наемател и ответницата – наемодател, бил сключен договор за наем на недвижим имот – първи етаж от сграда (заведение за хранене), със застроена площ от 150 кв. м., втори етаж от сграда (търговски помещения), със застроена площ от 150 кв. м., открита тераса със застроена площ от 180 кв. м., изградени в УПИ II в кв. 28, с площ от 899,25 кв. м. по плана на с. Р. Сочи, че договорът бил сключен за срок от 10 години, считано от 01.01.2019г. Твърди, че в началото на 2019г. ищецът извършил със собствени средства основен ремонт на залата за хранене, кухненски бокс, сервизни помещения и терасата, а от месец юли 2019г. обектът функционирал като ресторант. Сочи, че в началото на месец февруари 2023г. договорът за наем бил едностранно прекратен от ответницата, като ключовете от обекта ѝ били предадени. Твърди, че към момента на прекратяването на договора в наетото помещение се намирали посочените по-горе вещи, които дружеството ищец придобило чрез покупко-продажба, за което били съставени фактури и касови бележки. Сочи, че вещите били придобити в периода 2017г. – 2020г. и били инсталирани (вложени) в ресторанта, в периода 2019-2020г. Излага, че част от вещите били закупувани преди 2019г., тъй като основният предмет на дейност на дружеството бил „ресторантьорство“. Счита, че описаните вещи са безспорна собственост на дружество и се водят като активи в счетоводните му сметки. Излага, че от февруари 2023г. ищецът няма достъп до тях, поради което на 09.05.2023г. на ответницата била връчена покана да му ги върне. С тези доводи моли предявените искове да бъдат уважени. Претендира разноски. Отправя възражение за прекомерност на претендираните от другата страна разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответницата Н. Т. К. е подаден отговор на исковата молба, с който предявените искове се оспорват по основание и размер. Не се оспорва сключването между страните на договор за наем за процесните обекти, както и, че договорът следвало да влезе в сила от 01.01.2019г., за срок от 10 години. Обръща внимание, че ищецът още при сключване на договора е заявил желание да извърши подобрения в имота, като в чл. 6, ал. 2 и чл. 8, ал. 4 от договора било предвидено, че подобренията и ремонтите по време на ползването, остават за сметка на наемателя. Твърди се, че ремонтът на обекта продължил повече от 2 години. Оспорва се същият да е работил през 2019г., като се твърди, че е работил като ресторант от месец май до края на септември 2021г. Излага се, че ответницата не получавала дължимия наем от ищеца. Твърди се, че в края на 2022г. управителят на дружеството ищецът изявил желание договорът да бъде прекратен, тъй като не е в състояние да експлоатира имота. Сочи се, че на 13.01.2023г. състоянието на заведението било ужасно, като ответницата настояла да ѝ бъде върнат ключа, за което била съставена разписка, подписана от лицето Ж.И., представен като представил на управителя на дружеството наемател, в която било констатирано, че „заведението е разбито и в ужасен вид. Всичко е нахвърляно и не е подредено..“. Твърди се, че разписката била подписана без възражения от Ж.И. и бил сменен патронът на вратата в обекта. Излага се, че имотът бил заварен в лошо състояние, с разрушения, строителни материали и др., за което били изготвени 18 бр. снимки. Излага се, че в периода януари – март 2023г. били правени опити за уреждане на отношенията с управителя на дружеството ищец, но до такова не се стигнало. Ищцата твърди, че отправила финансовите си претенции към ищеца и подала жалба до РП Бургас, ТО Несебър. Оспорват се по вид, количество и стойност, посочените в исковата молба вещи. Не се оспорва (включително с уточнението в първо съдебно заседание от 15.11.2023г.), че в имота били налични следните вещи: фритюрник, електрически – по т. 1 от исковата молба, котлони 2-ка, газов – по т. 2 от исковата молба, котлон 4-ка, газ – по т. 5 от исковата молба, гладка скара – по т. 6 от исковата молба, газова инсталация (за която се сочи, че е трайно подобрение в имота и претенцията за нея е неоснователна) – по т. 7 от исковата молба, вентилационна техника – по т. 9 от исковата молба с нейните подточките от 9.1 до 9.4 включително (за която се сочи, че е трайно закрепено подобрение в имота), 10 бр. вентилатори – по т. 11 от исковата молба (за които се сочи, че са трайно закрепени подобрения), 4 бр. маси 80/80 и плотове на 4 такива, но без крака – по т. 12 от исковата молба и 7 бр. маси 140/80 – по т. 13 от исковата молба. Навежда се, че от подобренията по т. 15 от исковата молба са налични 8 бр. лампи, които са подобрения, трайно закрепени в имота, а така също и хладилната камера – в т. 16 от исковата молба. Твърди се, че са налични посочените столове в т. от 17 до 20 вкл. от исковата молба. Излага се, че са налични мивки от алпака с работен плот и стойка – по т. 23 от исковата молба, като се сочи, че са трайно закрепени подобрения в имота. Излага се, че в имота са налични 2 бр. бойлери по 80 литра, а не посочените в исковата молба. Сочи се, че посоченият в т. 25 от исковата молба конвектомат се намира в имота, но не работи. Твърди се, че са налични посочените в т. 28 и т. 29 – 2 бр. хладилни маси, но тази с две врати е с размери 150/70.85. Навежда се, че по т. 31 от исковата молба в имота са заварени (след уточнението в открито съдебно заседание от 15.11.2023г.) 6 бр. работни маси (плотове) от алпака. Потвърждава се (с уточнение в съдебно заседание от 15.11.2023г.), че в обекта се намира и 1 бр. хладилна витрина, тип „винарна“. В уточнение от 15.11.2023г. не се оспорва, че в обекта са налични 5 броя от претендираните с исковата молба 6 броя бар плотове. Твърди се, че останалите по вид и брой вещи не са заварени в имота на 13.01.2023г. Оспорва се стойността на вещите, посочена в исковата молба. Твърди се, че от края на месец май 2023г. в имота се намира друг наемател и в него има

налични негови движими вещи. Обръща се внимание, че вещите, които не са трайно прикрепени в имота, могат да бъдат върнати на ищеца след заплащане на дължимите от него суми. С тези доводи предявените искове се оспорват и се претендират разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че по делото се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 108 ЗС в доказателствена тежест на ищцата е да докаже, че е собственик на всички описани от него движими вещи - на твърдяното от него правно основание – по силата на покупко-продажба. Следва да докаже, че вещите се владеят от ответницата – след прекратяване на сключения договор за наем и предаване на владението върху помещенията.

Във връзка с възраженията си ответницата следва да докаже, че съответните вещи, описани в исковата молба: газова инсталация по т. 7 от исковата молба, вентилационна техника – по т. 9 от исковата молба с нейните подточка от 9.1 до 9.4 включително, 10 бр. вентилатори – по т. 11 от исковата молба, 8 бр. лампи по т. 15 от исковата молба, хладилна камера по т. 16 от исковата молба, мивки от алпака с работен плот и стойка – по т. 23 от исковата молба, представляват подобрения, трайно прикрепени към имота, както и, че са налице уговорки, че извършените подобрения са за сметка на наемателя.

По предявения при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 57, ал. 2 ЗЗД в доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че са налице вещи, които са погинали, или са отчуждени, или изразходвани от ответницата, да докаже моментът, в който се е случило това, както и размера на претенцията си – в случая действителната стойност на вещите, получената цена за тях, както и стойността на това, от което ответницата се е възползвала.

Съдът на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК с окончателния си доклад е отделил като непосредствено между страните, че на 26.04.2018г. е сключен договор за наем на недвижим имот – първи етаж от сграда (заведение за хранене), със застроена площ от 150 кв. м., втори етаж от сграда (търговски помещения), със застроена площ от 150 кв. м., открита тераса със застроена площ от 180 кв. м., изградени в УПИ II в кв. 28, с площ от 899,25 кв. м. по плана на с. Р., за срок от 10 години, считано от 01.01.2019г. Този факт се потвърждава и от представения към исковата молба договор (на л. 21 – л. 24 от делото).

Отделил е като безспорно между страните (ведно с уточнението в открито съдебно заседание от 15.11.2023г.), че владението върху имотите към момента е върнато на ответницата – наемодател, като в нейно владение се намират вещи, поставени от ищеца, както следва:

1 бр. електрически фритюрник,

1 бр. котлон, 2-ка газ 2x5,5 кв. 40x70x32 см.,

1 бр. котлон 4-ка, газ, 2x5,5 + 2x7.5 kw KG470;

1 бр. гладка ел. скара върху база л.70, 8.1 kw;

1 бр. газова инсталация за кухня и хранилище;

вентилационна техника за барбекю, включваща вентилационен бокс – 1 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., 5 бр. единични клапи 250/250 и въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м.;

10 бр. вентилатори модел „Манила“ 33190 бял;
4 бр. маси 80/80 и плотове за 4 маси, но без крака;
7 бр. маси с размери 140/80;
8 бр. градински лампи;
хладилна камера – 1 бр.;
50 броя столове – бели;
30 броя столове – сини;
10 броя бар столове, бели;
6 броя бар столове, сини;
9 бр. мивки от алпака с работен плот и стойка;
конвектомат „Rational“ – 1 бр.;
1 бр. хладилна маса, среднотемпературни, 2 врати 150x 70x85;
1 бр. хладилна маса среднотемпературна, 3 врати 150x70x85
4 бр. работни маси (плотове) от алпака;
1 бр. хладилна витрина тип „Винарна“ и
5 бр. барплотове.

Съдът намира за доказано (съобразно твърденията в молба от ищеца от 15.08.2023г.), че посочените в исковата молба движими вещи са собственост на дружеството ищец, придобити чрез покупко-продажба в периода 2017-2020г. Тези факти се потвърждават от приложените към исковата молба счетоводна справка, фактури, фискални бонове и протоколи за монтаж (на л. 28 – л. 48). Още повече, че за вещите, за които от ответницата признава, че представляват оборудване на ищеца, намиращо се във връзка със сключения в договора за наем недвижим имот, собственост на ответницата, правото на собственост на ищеца се потвърждава и на това основание.

Налице е група от вещи, за които от ответницата не се оспорва, че са собственост на ищеца, както и не се оспорва, че към момента се владеят от нея, но подлежат на връщане на ищеца. За тези вещи ответницата не твърди да ги държи на годно правно основание. Става въпрос за следните вещи:

1 бр. електрически фритюрник с една вана от 15 л. ;
1 бр. котлон, 2-ка газ 2x5,5 кв. 40x70x32 см. ;
1 бр. котлон 4-ка, газ, 2x5,5 + 2x7.5 kw KG470;
1 бр. гладка ел. скара върху база л.70, 8.1 kw;
вентилатор модел „Манила“ 33190 бял – 1 0 бр.;
маса Ироко 80/80 – 4 бр.;
4 бр. маса Ироко 80/80 – но само плотове за тях, без крака;
маса Ироко 140/80 – 7 бр. ;
стол модел „Лавида“ ЕМ 139, бял – 50 бр,
стол модел „Лавида“ ЕМ 139 син – 30 бр.,

бар стол „Лавида“, бял – 10 бр.,
бар стол „Лавида“, син – 6 бр. ;
конвектомат „Rational“ – 1 бр. ;
хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд“ – 2 бр.,
бар плот – 5 бр;
хладилна маса, среднотемпературна, 2 врати 150x60x85,
хладилна маса среднотемпературна, 3 врати 150x70x85;
работни маси (плотве) алпака – 4 бр. (установени от вещото лице).

За посочените движими вещи всички елементи от фактическия състав на предявения иск са доказани (не са оспорени), поради което искът по чл. 108 от ЗС следва да бъде уважен по отношение на тях.

За друга група вещи от ответницата се оспорва, че изобщо се намират в нейно владение (в рамките на процесния търговски обект), а именно:

1 бр. полуавтоматична колбасорезачка Ф300 0-15,
1 бр. котлон, 2-ка, газ, настолен GR711-S,
1 бр. вентилатор за камина,

5 бр. единични клапи 250/250, въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв.;

вентилационна техника за печ за пици на стойност 6092,84 лв., включваща крайстенен кухненски смукател с размер 1000/1000/470 в комплект с лабиринти филтри, всичко изработено от неръждаема стомана – 2 бр., шибър за кухненски смукател с размер 320/320 мм., неръждаем – 2 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 350/350 мм., въздуховоди от поцинкована ламарина, кръгли, прави и фасонни части с диаметър 300 мм. – 7 км.м., коминно тяло Ф300 L=1200 от неръждаема ламарина с изолация 25 мм. – 3 бр., свързваща скоба за коминно тяло Ф300, с изолация – 3 бр., укрепваща скоба за коминно тяло Ф300 с изолация – 1 бр.,

2 бр. вентилатор модел „Манила“ 33190 бял; ,

маса Ироко Ф120 – 2 бр.;

дървени маси – 25 бр., на единична стойност от 360 лв. и обща стойност от 9000 лв.,

полилей – 1 бр.

електрически бойлери 100 л. марка „Теси“ – 2 бр. (по отношение на тях се твърди, че са от 80 литра);

1 бр. барплот и

хладилна витрина с три плъзгащи врати, подбарова – EVO90VINOX

Във връзка със спорните въпроси, касаещи намиращите се в обекта движими вещи, по делото е допусната и приета (без възражения от страните) съдебно техническа експертиза (на л. 193 – л. 240 от делото). При извършения оглед вещото лице е констатирало, че в обекта се намират (освен вещите, които не се оспорват) още и 1 бр. вентилатор за камина (във видимо лошо състояние), въздуховоди от поцинкована ламарина и 5 бр. единични клапи 250/250 (но според

вещото лице същите са част от вентилационната техника за скара, във връзка с която са другата група възражения на ответницата). От вещото лице се потвърждава също така възражението на ответника, че от масите „Ироко“ с размери 80/80 само 4 на брой са в цялост, а останалите 4 са само плотове – без крака. Вещото лице е констатирало, че в обекта се намират и маса Ироко Ф120 – 2 бр, без видими несъответствия. По отношение на бойлерите, вещото лице е констатирало, че в обекта се намират 2 бойлера Теси 100 L. Както е посочило вещото лице – на адреса не се установяват, следните вещи: 1 бр. полуавтоматична колбасорезачка Ф300 0-15, 1 бр. котлон, 2-ка, газ, настолен GR711-S, вентилационна техника за печ за пици, включваща крайстенен кухненски смукател с размер 1000/1000/470 в комплект с лабиринти филтри, всичко изработено от неръждаема стомана – 2 бр., шибър за кухненски смукател с размер 320/320 мм., неръждаем – 2 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 350/350 мм., въздуховоди от поцинкована ламарина, кръгли, прави и фасонни части с диаметър 300 мм. – 7 км.м., коминно тяло Ф300 L=1200 от неръждаема ламарина с изолация 25 мм. – 3 бр., свързваща скоба за коминно тяло Ф300, с изолация – 3 бр., укрепваща скоба за коминно тяло Ф300 с изолация – 1 бр., 2 бр. вентилатор модел „Манила“ 33190 бял, дървени маси – 25 бр., полилей – 1 бр., 1 бр. барплот, хладилна витрина с три плъзгащи врати, подбарова – EVO90VINOX и 2 от работните маси с плот от „алпака“ (неръждаема стомана според уточнението на вещото лице).

Както се посочи съдът кредитира изцяло неоспореното заключение, като експертизата се приема за обективна, компетентна и безпристрастна. Вещото лице е посетило обекта на място и е констатирало намиращата се вещи. С оглед безспорните обстоятелства по делото и заключението на вещото лице, може да се направи извод, че действително част от посочените в исковата молба вещи (в установеното от вещото лице състояние) се намират в обекта на ответницата, собственост са на ищеца, и на основание чл. 108 ЗС подлежат на връщане на ищеца от страна на ответницата. Става въпрос за посочените в петитума на исковата молба вещи, както следва: под номера – 1, 2, 5, 6, 8, 11 (но за 10 от цитираните в исковата молба 12 вентилатора), 12 (но за 4 броя маси и 4 броя плотове за маси – без крака), 13, 14, 17, 18, 19, 20, 24 (но с уточнението, направено от ищеца, че става въпрос за 2 бр. бойлери „Теси“ – 100 литра), 25, 26 (но с оглед уточнението на иска за 2 бр. хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд“), 27 (но за 5 броя от посочените в исковата молба 6 броя бар – плотове), 28, 29 (но по описанието, направено в уточнението на ищеца – хладилна маса среднотемпературна, с 3 врати, с размери 150x70x85) и 31 (но за 4 броя работни маси с плотове към тях от алпака, а не за посочените 6 бр.).

В обекта не се намират (към момента на огледа от вещото лице) обектите под номера в петитума на исковата молба, както следва: 3, 4, 10, 11 – за 2 от посочените 12 вентилатора „Манила“, 15 – за 7 броя от посочените общо 15 броя градински лампи „Орфей“, 21, 22, 27 – за 1 от посочените в исковата молба 6 барплота, 30 и 31 – за 2 от работните маси с плот от алпака. По отношение на тези вещи и с оглед констатациите от вещото лице – същите не се намират в обекта в момента на огледа, поради което не са във владение на ответницата и на това основание искът по чл. 108 ЗС е неоснователен. В тази връзка по отношение на тях се е сбъднало условието за разглеждане на предявения при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 57, ал. 2 ЗЗД. В доказателствена тежест на ищеца по него е да докаже, че са налице вещи, които са погинали, или са отчуждени, или изразходвани от ответницата, да докаже моментът, в който се е случило това, както и размера на претенцията си. Съдът намира за недоказано по делото, че посочените вещи са преминали от владението на ищеца в това на ответницата (а оттам остава недоказано, че са погинали, или са отчуждени, или изразходвани от ответницата). В тази връзка

приложената справка за местонахождението на вещи (на л. 28 от делото) не може да се приеме за писмено доказателство, което установява предаването им във владение на ответницата (с оглед направеното от нея оспорване, че тези вещи са се намирали в процесния обект към момента на връщане на държането, осъществяването от ответника по силата на договора за наем). При наличието на подобно оспорване е било необходимо да се ангажират доказателства, че към момента на прекъсване държането, осъществяването върху недвижимия имот от страна на ищеца, в него са се намирали посочените движими вещи, респ. са преминали в държане на ответницата и е извършено едно от посочените действия с тях от нейна страна. От разпита на свидетелите Иванов, Желязков и Киров се установява, че на 13.01.2023г. владението върху недвижимия имот – ресторант, отдаден под наем от ответницата на ищеца, е върнато на ответницата. Този факт е удостоверен и с подписана разписка (на л. 75 от делото) от св. Иванов, в която е посочено, че на тази дата е предал ключовете от помещението на ответницата и св. Киров. Липсват ангажирани от страните доказателства, които да установяват, че в посочения момент, посочените по-горе вещи са се намирали в имота (респ. са преминали във владение на ответницата). Нито един от разпитаните свидетели (вкл. воденият от ищеца – Иванов) не описва посочените по-горе вещи като налични в имота към 13.01.2023г. От ищеца са ангажирани доказателства единствено за монтиране на част от елементите на сочената вентилационна техника за пещ за пици от 24.02.2020г. (протоколи на л. 33 и л. 37 от делото), но от една страна тези доказателства не установяват категорично, че става въпрос именно за процесния обект, а от друга – за доказване фактическия състав на иска по чл. 57, ал. 2 ЗЗД е било необходимо да се докаже, че вещите са преминали във владение на ответницата, без тя да е техен собственик, т.е. че на 13.01.2023г. са се намирали в обекта, което не е сторено по делото (монтирането им през 2020г. няма как да е пряко доказателство, обосноваващо нужното доказване за уважаване на иска по чл. 57, ал. 2 ЗЗД). С оглед горното и искът по чл. 57, ал. 2 ЗЗД по отношение на тези вещи е неоснователен и също (наред с иска по чл. 108 ЗС) следва да бъде отхвърлен.

Налице са определени вещи – под номера 7, 9, 15, 16 и 23 в петитума на исковата молба, както следва: 1 бр. газова инсталация за кухня, вентилационна техника за барбекю, включваща вентилационен бокс – 1 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м., 5 бр. единични клапи 250/250, констатираните от вещото лице 8 броя градински лампи „Орфей“ (от общо претендираните 15 броя), хладилна камера – 1 бр. и 2 бр. мивки от алпака (според използваната от вещото лице терминология – от неръждаема стомана) с работен плот и стойка по делото се установява (за част от вещите е безспорно, а за другите – от заключението на вещото лице), че се намират в обекта на ответницата. Възраженията ѝ обаче са в насока, че представляват трайно прикрепено подобрение в имота и на това основание и във връзка с чл. 6, ал. 2 и чл. 8, ал. 4 от договора за наем – остават за сметка на наемателя, т.е. не подлежат на връщане от ответницата на ищеца.

В чл. 6, ал. 2 от договора за наем е предвидено, че подобренията и ремонтите, извършени в обекта по време на ползването, остават за сметка на наемателя, като по силата на чл. 8, ал. 4 от договора – за извършване на подобрения на ищеца е дадено съгласие с подписването на договора. От заключението на вещото лице, уточнено при разпита му в съдебно заседание, се установява, че трайно прикрепени към сградата вещи са вентилационната техника за барбекю, хладилната камера, 2 от мивките от неръждаема стомана (от общо 9), газовата инсталация за кухнята и градинските лампи. От вещото лице се сочи, че тези вещи са трайно прикрепени към сградата с дюбели, а

градинските лампи – към земята, като всички тези вещи могат да бъдат демонтирани без това да нанесе увреждания на вещите и сградата.

С оглед цитираните уговорки в договора, в случая от съществено значение е дали монтирането на посочените вещи може да се квалифицира като „подобрение“ по смисъла на чл. 6, ал. 2 от договора за наем. С Тълкувателно решение № 85 от 2.XII.1968 г. по гр. д. № 149/68 г., ОСГК е прието, че държателят на недвижим имот, който е извършил подобрения в него, не може да се ползува от разпоредбите на чл. 71 и 72 ЗС. Неговите отношения със собственика за добивите, получени от имота, и извършените подобрения се уреждат в съответствие с договора между тях (както е в настоящия случай). Полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения – Решение № 85 от 24.06.2014г. по гр.д. № 1157/2014г. на II гр. о. на ВКС. Всички от цитираните по-горе вещи, които са вградени в търговския обект, безспорно са повишили стойността на недвижимия имот. Същите не са свързани с поддържане и в тази връзка не могат да се приемат за необходими разноски. Самото им естество е такова, че представляват подобрения в търговския обект. Този извод не се променя за монтираните с дюбели вещи от факта (установен и от вещото лице), че става въпрос за движими вещи, които могат да се отделят от собственика и не представляват подобрения. В практиката на ВКС при тълкуването на т. 8 от Постановление № 6 от 27.XII.1974 г. по гр. д. № 9/74 г., Пленум на ВС, във връзка с налични в недвижим имот движими вещи (Решение № 50058 от 03.05.2023г. по гр.д. № 2087/2022г. по описа на III гр.о. на ВКС и цитираните в него) е прието, че фактът, че дадена вещь е предназначена специално за съответния недвижим имот и е съобразена с характеристиките му, както и фактът, че след демонтажа ще останат следи от дюбелите, с които вещите са трайно прикрепени към обекта, водят до извод, че същите представляват подобрения и не попадат в изключението на т. 8 от цитираното Постановление на пленума (впрочем в разглеждания от ВКС случай изрично са цитирани като примери за такива вещи, представляващи подобрения, именно хладилни камери, каквато е една от спорните вещи). С оглед тези постановки на съдебната практика, съдът намира, че 1 бр. газова инсталация за кухня, вентилационна техника за барбекю, включваща вентилационен бокс – 1 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м., 5 бр. единични клапи 250/250, хладилна камера – 1 бр. и 2 бр. мивки от алпака (според използваната от вещото лице терминология – от неръждаема стоамана) с работен плот и стойка, то същите се приемат за подобрения в имота и на основание чл. 6, ал. 2 от сключения договор следва да останат за сметка на наемателя – ищеца. По отношение на констатираните от вещото лице 8 броя градински лампи „Орфей“ (от общо претендираните 15 броя) и 7 броя мивки от алпака (извън 2-те трайно монтирани в обекта), с оглед цитираните по-горе правила на съдебната практика, същите не представляват „подобрения“ – мивките не са трайно монтирани, а лампите могат да бъдат премахнати от градината без да създават особени затруднения, вкл. за недвижимия имот. Ето защо по отношение на тях искът е основателен и следва да бъде уважен, като не попадат в обхвата на чл. 6, ал. 2 от договора за наем.

Останалите вещи, които се признават от съда за подобрения и на това основание са за сметка на ищеца по силата на чл. 6, ал. 2 от договора за наем. Ето защо същите не подлежат на връщане на ищеца и искът по чл. 108 от ЗС е неоснователен. Това е условие за разглеждане на иска по чл. 57, ал. 2 ЗЗД, но и той е неоснователен, тъй като (както вече се посочи) подобренията следва да останат за сметка на ищеца по начина, по който са направени в имота (т.е. не се касае за реализиране на фактическия състав по чл. 57, ал. 2 от ЗЗД).

Крайният извод на съда е, че искът по чл. 108 ЗС (и в тази връзка евентуално разгледаният иск по чл. 57, ал. 2 от ЗЗД) са неоснователни за следните вещи, за които следва да бъдат отхвърлени: обектите под номера в пегитума на исковата молба, както следва: 3, 4, 7, 9, 10, 11 – за 2 от посочените 12 вентилатора „Манила“, 15 – за 7 броя от посочените общо 15 броя градински лампи „Орфей“, 16, 21, 22, 23 – за 2 бр. от общо 9-те мивки от алпака; 27 – за 1 от посочените в исковата молба 6 барплота, 30 и 31 – за 2 от работните маси с плот от алпака.

Всички елементи от фактическия състав на предявения иск по чл. 108 ЗС са доказани за следните движими вещи: под номера – 1, 2, 5, 6, 8, 11 (но за 10 от цитираните в исковата молба 12 вентилатора), 12 (но за 4 броя маси и 4 броя плотове за маси – без крака), 13, 14, 15 – за 8 броя градински лампи „Орфей“, които са налични в обекта, 17, 18, 19, 20, 23 – за 7 броя от находящите се в обекта мивки от „алпака“, които не са трайно прикрепени, 24 (но с уточнението, направено от ищеца, че става въпрос за 2 бр. бойлери „Теси“ – 100 литра), 25, 26 (но с оглед уточнението на иска за 2 бр. хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд“), 27 (но за 5 броя от посочените в исковата молба 6 броя бар – плотове), 28, 29 (но по описанието, направено в уточнението на ищеца – хладилна маса среднотемпературна, с 3 врати, с размери 150x70x85) и 31 (но за 4 броя работни маси с плотове към тях от алпака, а не за посочените 6 бр.). По отношение на тези вещи искът следва да бъде уважен, като не следва да бъде прието за основателно възражението за задържане (за връщането им след уреждане на другите финансови отношения между страните), направено от ответницата в устните състезания по делото. На първо място в отговора на исковата молба не се съдържа отправено до съда възражение за право на задържане, като единствено е упоменато от ответницата, че има готовност да върне вещите – след заплащане на дължимата ѝ наемна цена. По този начин не е въведено по процесуално допустим начин (с изрично изразена воля, че такова възражение се отправя до съда) възражение за право на задържане по смисъла на чл. 90 ЗЗД. Още повече, че в настоящия случай не е налице хипотезата на чл. 90 ЗЗД, тъй като същата изисква и двете вземания да произтичат от едно и също правоотношение, докато вземането на цената по договора за наем не произтича от същото правоотношение като задължението да бъдат върнати чужди движими вещи. Не са налице и условията на чл. 91 ЗЗД, тъй като посочените от ответницата суми, които тя претендира, не са от изрично изброените в този текст, даващи право на задържане върху вещ.

С оглед изложеното предявеният иск е основателен в посочената част и неоснователен – в останалата част, в която следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора на страните се дължат разноски съразмерно на уважената, респ. отхвърлената част от иска. Видно от заключението на съдебно-техническата експертиза (а именно приложения 3.1 и 3.2 на л. 237 – л. 238 от делото), което се кредитира изцяло от съда и по отношение пазарната стойност на процесните вещи, вещите по отношение на които искът следва да се отхвърли са на обща стойност от 28 531 лв. Същевременно стойността на всички вещи, предмет на делото (с оглед уточнението, направено от ищеца по отношение на три от вещите, констатирани от вещното лице като алтернативни) е в размер на 54 117.26 лв. От ищеца са направени разноски в общ размер от 6493,63 лв. Съразмерно на уважената част от исковете следва да му се присъдят 3070,14 лв.

От ответницата са направени разноски в размер на 9590 лв. – съобразно договор на л. 98 от делото, но срещу това възнаграждение е отправено възражение за прекомерност от страна на ищеца. Следва да се обърне внимание, че в договора е вписан предмет – отговор на искова молба,

насрещен иск и представителство по настоящото дело, а насрещният иск е отделен в отделно производство. Поради тази причина следва да се приеме, че по настоящото дело адвокатското възнаграждение е в размер на половината от така уговореното, а именно: 4795 лв. Същото не е прекомерно както с оглед предвидения при посочената по-горе цена на иска минимален размер на възнаграждението по смисъла на чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 от 9 юли 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, така и при извършената самостоятелна преценка с оглед приетото в Решение на Съда на Европейския съюз (втори състав) от 25.01.2024г., по дело C-438/22, ECLI:EU:C:2024:71. Настоящият съдебен състав достигна до извод, че минималният размер на адвокатското възнаграждение, предвиден в чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения не е прекомерен през призмата на предявения иск. Видно е, че делото е с достатъчна степен на фактическа и правна сложност, като искът е предявен за вещи, групирани в 31 отделни точки в исковата молба, като са отделните вещи са разглеждани отделни възражения, които го характеризират и с правна сложност. Наред с това по делото са приети съществен обем от писмени доказателства, разпитани са трима свидетели и е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза, което го характеризира с фактическа сложност. Ето защо настоящият съдебен състав приема, че заплатеното възнаграждение от 4795 лв. (вкл. през призмата на преценката съобразно Решение на Съда на Европейския съюз (втори състав) от 25.01.2024г., по дело C-438/22, ECLI:EU:C:2024:71) не е прекомерно и не следва да бъде намалявано. Съразмерно на отхвърлената част от исквете на ответницата следва да се присъдят 2527,96 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“ № 5, че „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, Е СОБСТВЕНИК на основание покупко-продажба на следните движими вещи:

- 1 бр. електрически фритюрник с една вана от 15 л.,
- 1 бр. котлон, 2-ка газ 2x5,5 кв. 40x70x32 см.,
- 1 бр. котлон 4-ка, газ, 2x5,5 + 2x7.5 kw KG470,
- 1 бр. гладка ел. скара върху база л.70, 8.1 kw.,
- 1 бр. вентилатор за камина
- 10 бр. вентилатори модел „Манила“ 33190 бял;
- 4 бр. маси Ироко 80/80 и 4 бр. плотове за маси Ироко 80/80 (без крака);
- 7 бр. маси Ироко 140/80,
- 2 бр. маси Ироко Ф120 – 2 бр.,
- 8 бр. градински лампи „Орфей“,
- 50 бр. столове модел „Лавида“ ЕМ 139, бял;
- 30 бр. столове модел „Лавида“ ЕМ 139 син ;
- 10 бр. бар столове „Лавида“, бял;

6 бр. бар столове „Лавида“, син,
7 бр. мивки от алпака (от неръждаема стомана) с работен плот и стойка,
2 бр. електрически бойлери 100 л. марка „Теси“;
1 бр. конвектомат „Rational“;
2 бр. хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд ”
5 бр. бар плотове;
2 бр. хладилни маси, среднотемпературна, 2 врати 150x60x85;
1 бр. хладилна маса среднотемпературна, 3 врати 150x70x85;
4 бр. работни маси (плотве) от алпака.

ОСЪЖДА на основание чл. 108 ЗС Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“ № 5, да предаде на „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, владението върху следните движими вещи:

1 бр. електрически фритюрник с една вана от 15 л.,
1 бр. котлон, 2-ка газ 2x5,5 кв. 40x70x32 см.,
1 бр. котлон 4-ка, газ, 2x5,5 + 2x7.5 kw KG470,
1 бр. гладка ел. скара върху база л.70, 8.1 kw.,
1 бр. вентилатор за камина
10 бр. вентилатори модел „Манила“ 33190 бял;
4 бр. маси Ироко 80/80 и 4 бр. плотове за маси Ироко 80/80 (без крака);
7 бр. маси Ироко 140/80,
2 бр. маси Ироко Ф120 – 2 бр.,
8 бр. градински лампи „Орфей“,
50 бр. столове модел „Лавида“ ЕМ 139, бял;
30 бр. столове модел „Лавида“ ЕМ 139 син;
10 бр. бар столове „Лавида“, бял;
6 бр. бар столове „Лавида“, син,
7 бр. мивки от алпака (от неръждаема стомана) с работен плот и стойка,
2 бр. електрически бойлери 100 л. марка „Теси“;
1 бр. конвектомат „Rational“;
2 бр. хладилни витрини тип „Винарна“, марка „Каско Колд ”
5 бр. бар плотове;
2 бр. хладилни маси, среднотемпературна, 2 врати 150x60x85;
1 бр. хладилна маса среднотемпературна, 3 врати 150x70x85;
4 бр. работни маси (плотве) от алпака.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, срещу Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“

№ 5, иск с правно основание чл. 108 ЗС, да се признае за установено, че ищецът е собственик на основание покупко-продажба на следните движими вещи:

1 бр. полуавтоматична колбасорезачка Ф300 0-15

1 бр. котлон, 2-ка, газ, настолен GR711-S

1 бр. газова инсталация за кухня и хранилище

вентилационна техника за барбекю, включваща вентилационен бокс – 1 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., 5 бр. единични клапи 250/250, въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м.,

вентилационна техника за пещ за пици, включваща крайстенен кухненски смукател с размер 1000/1000/470 в комплект с лабиринтни филтри, всичко изработено от неръждаема стомана – 2 бр., шибър за кухненски смукател с размер 320/320 мм., неръждаем – 2 бр., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 350/350 мм., въздуховоди от поцинкована ламарина, кръгли, прави и фасонни части с диаметър 300 мм. – 7 км.м., коминно тяло Ф300 L=1200 от неръждаема ламарина с изолация 25 мм. – 3 бр., свързваща скоба за коминно тяло Ф300, с изолация – 3 бр., укрепваща скоба за коминно тяло Ф300 с изолация – 1 бр.,

2 бр. вентилатори модел „Манила“ 33190 бял;

7 бр. градински лампи „Орфей“;

хладилна камера – 1 бр.

дървени маси – 25 бр.;

полилей – 1 бр.;

2 бр. мивки от алпака (от неръждаема стомана) с работен плот и стойка;

1 бр. бар плот;

хладилна витрина с три плъзгащи врати, подбарова – EVO90VINOX – 1 бр.;

2 бр. работни маси (плотове) от алпака и Н. Т. К. да бъде осъдена да предаде на „ Б.-05“ ЕООД владението върху тези вещи.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, срещу Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“ № 5, иск с правно основание чл. 57, ал. 2 ЗЗД, с който се иска ответницата да бъде осъдена да заплати на ищеца равностойността на следните движими вещи:

1 бр. полуавтоматична колбасорезачка Ф300 0-15 на стойност 900 лв.,

1 бр. котлон, 2-ка, газ, настолен GR711-S, на стойност 1170 лв.,

1 бр. газова инсталация за кухня и хранилище на стойност 4200 лв.,

вентилационна техника за барбекю на стойност от 3913,50 лв., включваща вентилационен бокс – 1 бр., на стойност 300 лв., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 300/600 – 1 бр., на стойност 357,06 лв., 5 бр. единични клапи 250/250 с единична стойност 52,25 лв., на обща стойност 261,24 лв., въздуховоди от поцинкована ламарина, правоъгълни и кръгли, прави и фасонирани с Р по-малко от 2700 мм. – 64 кв. м., на стойност 2995,20 лв.

вентилационна техника за пещ за пици на стойност 6092,84 лв., включваща крайстенен

кухненски смукател с размер 1000/1000/470 в комплект с лабиринтни филтри, всичко изработено от неръждаема стомана – 2 бр., с единична цена от 1185,60 лв., на обща стойност от 2371,20 лв., шибър за кухненски смукател с размер 320/320 мм., неръждаем – 2 бр., на единична стойност от 47,06 лв. и на обща стойност от 94,12 лв., противопожарна клапа със стопяема пластина с размери 350/350 мм. – на стойност 328,10 лв., въздуховоди от поцинкована ламарина, кръгли, прави и фасонни части с диаметър 300 мм. – 7 км.м., на стойност 1680 лв., коминно тяло Ф300 L=1200 от неръждаема ламарина с изолация 25 мм. – 3 бр., с единична цена от 486,98 лв. и обща стойност от 1460,95 лв., свързваща скоба за коминно тяло Ф300, с изолация – 3 бр., на единична стойност от 28,99 лв. и обща стойност от 86,97 лв., укрепваща скоба за коминно тяло Ф300 с изолация – 1 бр., на стойност 71,50 лв.;

2 бр. вентилатори модел „Манила“ 33190 бял, с единична стойност 191,45 лв.;

7 бр. градински лампи „Орфей“, с единична стойност от 58,50 лв.;

хладилна камера – 1 бр., на стойност от 16 800 лв.

дървени маси – 25 бр., на единична стойност от 360 лв. и обща стойност от 9000 лв.,

полилей – 1 бр., на стойност 200 лв.

2 бр. мивки от алпака (от неръждаема стомана) с работен плот и стойка на единична стойност 640 лв.;

1 бр. бар плот на единична стойност 1380 лв.;

хладилна витрина с три плъзгащи врати, подбарова – EVO90VINOX – 1 бр., на стойност 1500 лв.;

2 бр. работни маси (плотове) от алпака с единична стойност от 980 лв.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“ № 5, да заплати на „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, сумата от 3070,14 лв., представляваща направени по делото разноси, съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК „Б.-05“ ЕООД, ЕИК 131385449, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. ул. П. № 3 А, да заплати на Н. Т. К., ЕГН *****, с адрес в с. Р., ул. „И.К.и“ № 5, сумата от 2527,96 лв., представляваща направени по делото разноси, съразмерно на отхвърлената част от исквете.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____