

РЕШЕНИЕ

№ 3242

гр. София, 01.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 176 СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **БОРЯНА В. ПЕТРОВА**

при участието на секретаря **ТЕОДОРА ГР. Т.**
като разглежда докладваното от **БОРЯНА В. ПЕТРОВА** Гражданско дело № 20211110169043 по описа за 2021 година

Предявен е осъдителен иск с правно основание чл. 486 ГПК вр. с чл. 45 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 14 800 лева, представляваща обезщетение за имуществени вреди, причинени вследствие на самоволно и противозаконно демонтиране на трайно прикрепени към недвижим имот – собственост на ищеца, елементи от оборудването, заедно с цялостното и функционално обзавеждане и отнемането им от ищеца, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателно изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че след проведена публична продажба с постановление за възлагане на недвижим имот, издадено от ЧСИ М.Ц., с рег. №, е придобил собствеността върху недвижим имот – апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в гр. С.. Поддържа, че в хода на изпълнителното дело на 08.12.2020 г. е съставен протокол за опис на недвижимия имот, като апартаментът е бил оставен за управление на единия длъжниците по изпълнителното дело – настоящата ответница за периода от 13.09.2021 г. до 15.10.2021 г. Сочи, че ответницата е причинила вреди, т.к. не е изпълнила задължението си да управлява имота с грижата на добър стопанин и противоправно е демонтирала трайно прикрепените към имота елементи от оборудването му, заедно с цялостното и функционално обзавеждане и ги е отнела от дружеството. Излага, че демонтираните вещи представляват входна врата, всички интериорни врати в апартамента, всички ключове, контакти и осветителни тела, душ и смесител, всички кухненски шкафове и климатик. Поддържа, че претендираното обезщетение е формирано в съответствие със средните пазарни цени. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба. Предявеният иск

се оспорва като недопустим, поради това, че в протокола за опис на недвижимия имот, съставен в хода на изпълнителното производство, е записано, че вискателят по делото не е присъствал на опис. Като друго основание за недопустимост на иска се сочи, че в протокола за опис е посочено, че имотът се оставя за пазене и управление на длъжника М. Т., но чрез наемателя на имота – С.Я.С.. Излага, че липсват доказателства ответницата да е извършила или допринесла с нещо за демонтиране на вещите. Поддържа и че в хода на изпълнителното дело вещото лице не е оценило движимите вещи, за които ищецът претендира, че са демонтирани и поради това, счита, че не са част от продажната цена на имота. Сочи и че постановлението за възлагане не съдържа изявление в продажната цена да се включва и вътрешното обзавеждане. Обръща внимание и че протоколът за въвод е подписан от страните без възражения. Счита, че не е установен извършителят, доколкото отново подчертава, че имотът е бил предаден за пазене и управление на ответницата, но чрез наемателя на имота. Излага и че липсват доказателства демонтираните вещи да са били част от имота към момента на опис в хода на изпълнителното дело. Моли съда да отхвърли предъявения иск.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства и въз основа на закона, достигна до следните фактически и правни изводи:

За основателност на иска в тежест на ищеца при условията на пълно и главно доказване е фактът, че след проведена публична продажба с постановление за възлагане на недвижим имот, издадено от ЧСИ М.Ц., с рег. №, е придобил собствеността върху недвижим имот – апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в гр. С.; че към момента на извършване на опис на недвижимия имот в хода на изпълнителното производство вещите /входна врата, интериорни врати в апартамента, ключове, контакти и осветителни тела, душ и смесител, кухненски шкафове и климатик/ са съществували и са били част от недвижимия имот; че пазенето и управлението на недвижимия имот е било предоставено на ответницата; осъществяването на фактическия състав на чл. 45 ЗЗД – деяние /в случая демонтиране на вещите/, противоправност на извършеното деяние, претърпените имуществени вреди и техния размер; причинна връзка между извършеното деяние и вредите.

Между страните не е спорно, а и се установява от представените писмени доказателства, че ищецът след проведена публична продажба с постановление за възлагане на недвижим имот, издадено от ЧСИ М.Ц., с рег. №, е придобил собствеността върху недвижим имот – апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в гр. С..

Видно от представения протокол за опис на процесния имот от 08.12.2020 г. в присъствието на вещо лице, както и изготвения доклад за оценка на апартамента, е констатирано, че жилището се състои от две стаи, хол, кухня, баня, тоалетна, гардеробно и антре. В имота са установени довършителни работи във връзка с подовите настилки, баня и тоалетна, дограма, тераса, включително плъзгащи се интериорни врати и масивна входна врата. Отоплението в жилището се осъществява с климатик, а топлата вода се осигурява с

бойлер.

Съгласно протокол за въвод във владение от 15.10.2021 г. /л. 17-19/ на посочената дата владението върху жилището е предадено на „ФИРМА“ ООД. Видно от съдържанието на протокола за недвижимия имот се установяват следните обстоятелства: демонтирани входна врата и всички интериорни врати, демонтирани ключове, контакти и осветителни тела, демонтирани душ и смесител в банята, демонтирани бойлер, климатик и всички кухненски шкафове.

Собствеността върху вещи – присъединени или принадлежности към главната вещ се урежда в чл. 97 ЗС и чл. 98 ЗС. Когато вещта е прикрепена към имота така, че не може да се отдели без повредата му, то тя губи характеристиката си на самостоятелна движима вещ и става част от недвижимия имот. Собственика на имота придобива правото на собственост и върху присъединената вещ съгласно чл. 97 ЗС. Трайно прикрепени към недвижимия имот са не само вещите, чието отделяне би довело до физическо му увреждане, но и тези, с отделянето на които би се нарушило функционирането му – вещи с обслужващо имота предназначение, каквито са водно пречиствателни съоръжения, отоплителни инсталации и др. Когато вещта е прикрепена по начин, който позволява демонтирането и отделянето ѝ от имота без увреждането му (керемиди, електромери, мивки), тя може да бъде придобита от собственика като принадлежност към имота при условията на чл. 98 ЗС – принадлежността следва главната вещ, ако не е уговорено или постановено друго /така решение № 180 от 18.10.2013 г. по гр.д. № 2317/2013 г. II г.о. ВКС и решение № 118 от 2.07.2014 г. по гр. д. № 6772/2013 г., I г. о. ВКС./

В този смисъл към процесния апартамент, по смисъла на чл. 98 ЗС принадлежат всички процесни вещи, които се явяват трайно прикрепени към същия: климатик, бойлер, панел за баня, екстериорна и интериорни врати, осветителни тела, отоплителни тела, електрически ключове и контакти и кухненски шкафове. С прикрепването им към процесното жилище, тези вещи са присъединени към него и са загубили характера си на самостоятелни движими вещи /чл. 98 ЗС/, поради което е неоснователно възражението на ответницата, че те са движими вещи, тъй като могат да бъдат отделени. С монтирането им в апартамента, горепосочените елементи са загубили характеристиката си на движими вещи, като присъединени към главната вещ, тъй като дори същите да могат да бъдат демонтирани без да се увреди физически целостта на процесното жилище, това би довело до нарушаване на неговото функциониране /така Решение № 180/18.10.2013 г. по гр. д. № 2317/2013 г. на ВКС, Решение № 55/16.04.2019 г. по гр. д. № 1754/2018 г. на ВКС и др./. Следователно и доколкото не се установява с възлагателното постановление за имота да е постановено изключването им от собствеността – чл. 98 ЗС, купувачът на недвижимия имот на основание чл. 496, ал.2 ГПК е придобил от длъжника собствеността и върху тези трайно прикрепени и с обслужващо апартамента предназначение вещи считано от 13.09.2021 г. - деня на влизането в сила на постановлението за възлагане на имота.

Възражението на ответницата, че не може да се ангажира деликтната ѝ отговорност към ищеца за обезщетяване на имуществените му вреди за отнемането на горепосочените

вещи е неоснователно.

Предвид обстоятелството, че е била собственик на процесния апартамент, на основание чл. 451, ал.1 ГПК във вр. с чл. 449 ГПК, от връчване на призовката за доброволно изпълнение тя се лишава от правото да се разпорежда с вещта и не може под страх от наказателна отговорност да изменя, поврежда или унищожава същата. С разпоредбата на чл. 486, ал.1 ГПК законодателят е вменил задължения на длъжника да управлява имота като добър стопанин и да го предаде в същото състояние, в което го е приел. Съгласно събраните в хода на производството гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетеля М. – помощник съдебен изпълнител при ЧСИ М.Ц., извършил описа на жилището, ответницата М. С. - Т. е била назначена за pazач, посредством лицето, което е осигурило достъп до имота за извършване на описа. Той споделя, че достъп до имота бил осигурен от момче на име С., който бил роднина на ответницата. В процедурата по описа, при приключването му М. С. – Т., в качеството ѝ на владеец на имота и длъжник в изпълнителното производство била назначена като pazач на вещта посредством С., който бил държател и осигурявал достъп до имота. Свидетелските показания изцяло кореспондират с представения по делото протокол за опис на недвижим имот. Следователно с демонтирането на горепосочените вещи длъжникът М. С. - Т. е нарушила виновно и противоправно горепосочените си законови задължения и от действията ѝ ищецът - купувач на имота от публичната продан е претърпял имуществени вреди.

Съгласно заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, равностойността на увреденото имущество възлиза на 14 800,33 лева (климатик на стойност 4156,33 лева; бойлер на стойност 514,33 лв., панел за баня на стойност 436,33 лв., екстериорна врата марка „ФИРМА“ на стойност 2014 лв., интериорни плъзгащи се врати на стойност 1959 лв., таванни осветителни тела на стойност 470 лв., стенни осветителни тела на стойност 213 лв., електрическо отоплително тяло за баня на стойност 337,67 лв., ключове за осветление на стойност 64,67 лв., контакти на стойност 168 лв. и кухненски шкафове на стойност 4 466,67 лв.) 2 бр. неръждаеми разливни съдове с обем 500 литра – 700 лева; 28 бр. чугунени отоплителни радиатори марка “.....” – 23600 лева; 8 бр. отоплителни лири 130 мм. марка “....” – 1800 лева; барплот с мивка марка “.....” с дъбова основа – 1500 лева и 7 бр. мивки алпака – 1400 лева). Съдът напълно кредитира заключението на вещното лице като обективно и обосновано, доколкото същото е работило съобразно алгоритъм, който стандартно се прилага за такъв тип оценки при остойностяване на вещите на база на най – ниските и средни цени за сходни по характеристики обекти. Следователно предявения иск следва да бъде уважен в цялост. На ищеца следва да бъде присъдена и законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска 02.12.2021 г. до окончателното ѝ изплащане.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК и предвид изхода на делото ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищеца разноси в общ размер на 2 202 лв. /1160 лв. адвокатско възнаграждение, 592 лв. държавна такса, 150 лв. заплатено възнаграждение за особен

представител и 300 лв. депозит за експертиза/.

Воден от горното, Софийски районен съд, 176 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. Б. С. - Т., ЕГН ***** да заплати „ФИРМА“ ООД, ЕИК, на основание чл. 486 ГПК вр. с чл. 45 ЗЗД сумата в размер на 14 800 лева, представляваща обезщетение за имуществени вреди, причинени вследствие на самоволно и противозаконно демонтиране на трайно прикрепени към недвижим имот – собственост на ищеца, елементи от оборудването, заедно с цялостното и функционално обзавеждане и отнемането им от ищеца, ведно със законната лихва, считано от 02.12.2021 г. до окончателно изплащане на сумата, както и на основание чл. 78, ал. 1 ЗЗД сумата в размер на 2 202 лв., представляваща сторени в производството разноски.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____