

РЕШЕНИЕ

№ 1466

гр. Русе, 20.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мария Г. Д.а

при участието на секретаря Дарина Сп. Великова
като разгледа докладваното от Мария Г. Д.а Гражданско дело №
20224520102155 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба от „Маяк М“АД, ЕИК 201205106, със седалище гр. Бургас, представлявано от управителя Валентин Вълчев Вълчев, чрез адв. Ф. М., с която е предявен осъдителен иск против „Трансис“ ЕООД, ЕИК 117613233, със седалище гр. Русе, представлявано от управителя Жан Левонович Хорасанджян, с правно основание чл. 61, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сумата 19 673,19 лв., представляваща половината от заплатената от ищеца сума в общ размер 39346,38 лв. разходи по изграждане на ограда между съседни имоти с идентификатори 63427.8.1402 и 63427.8.650, собственост съответно на ищеца и на ответника, ведно със законната лихва върху претендираната сума от датата на завеждане на делото до окончателното изплащане, както се моли за присъждане на разноските по делото.

В исковата молба се твърди, че поради промяна на границата в КККР на гр. Русе между съседни имоти на страните с идентификатори 63427.8.1402 и 63427.8.650, собственост съответно на ищеца и на ответника, съгласно влезли в сила решения по гр.д. 2984/2020 г. на РРС, с което ищецът е признат за собственик на 16 кв.м. и по гр.д. 6095/2021 г. на РРС, с което ищецът е признат за собственик на реална част с площ от 46 кв.м. и е осъден ответника да предаде владението върху тази част, изграждането на нова ограда е било задължително, тъй като старата такава вече не отговаряла на имотните граници. Твърди се, че за изграждането на оградата извършено в периода 25.10.21 г. – 18.02.2022 г. са платени следните суми: 1/ за СМР по бетонните части на оградата от „Интис“ООД - 31645,10 лв.; 2/ за металните платна на оградата от „НовотехПром“ООД – 4023,28 лв.; 3/ за монтажа на металната част на оградата от „Арсенал“ЕООД за 3678 лв. Общо платената сума била в размер на 39 346,38 лв. и счита, че на осн. чл. 61 ал. 1 от ЗЗД следва да му се заплати половината, тъй като направените разноски се явявали подобрение и на имота на ответника, доколкото оградата, макар и изградена в собствен имот при условията на чл. 43 ал. 4 от ЗУТ

обслужва и съседния и води до увеличение на стойността му, като счита, че разносните са от категорията на полезните. Счита, че би било налице неоснователно обогатяване, ако не се заплатят разносните, защото работата, макар и водена въпреки волята на ответника, е довела до обогатяването му за чужда сметка.

В срока за отговор ответното дружество, чрез управителя си, оспорва иска изцяло като неоснователен, по следните съображения:

1/ Възразява, че дори и да заплати половината от разходите за изграждане на оградата, тя по силата на чл. 92 от ЗЗД като строеж, остава изцяло собственост на ищеца и така както признава, че е построена в неговия имот, той може да се разпорежда с нея, както намери за добре, а ответникът няма право да му пречи.

2/ Възразява срещу претенцията на осн. чл. 61 ал. 1 от ЗЗД да му бъдат присъдени половината от разходите, тъй като ищецът сам признава, че е изградил оградата въпреки волята на ответника и без съгласието му, както и в собствен интерес, за да огради собствения си недвижим имот. Счита, че в тези хипотези се прилага чл. 61, ал. 2 или ал. 3 във вр. с чл. 59 от ЗЗД като отговорността е само до размера на обогатяването по ал. 2 или до размера на обедняването по ал. 3. Счита, че в хипотезата на чл. 61, ал. 2 от ЗЗД ответникът не се е обогатил, защото оградата изцяло принадлежи към неговия имот и по никакъв начин не придава стойност към поземления имот на ответника. А ако ищецът пожелае да продаде имота, ще го продаде изцяло и с оградата. В хипотезата на чл. 61, ал. 3 във връзка с чл. 59 от ЗЗД, счита, че с построената ограда ищецът не е обеднял, защото всички вложени от него средства са за направата на ограда, която е изцяло в неговия имот, която е изключително негова собственост /чл. 92 от ЗС/ и същият може да се разпорежда с нея /да я събаря, надгражда, демонтира и др./ без да е задължен по закон да се съобразява с ответника, защото се намира изцяло в неговия имот и не е в режим на съсобственост с ответника. Счита, че вложените парични средства, собственост на ищеца, са преобразувани в ограда също изцяло негова собственост.

3/ Възразява, че ищецът е изградил ограда освен без съгласието на ответника, но и влагайки такива средства в нея, които според ответника са ненужни. Същият е подменял съществуваща между двете дружества ограда, която е нямало нужда да бъде премахвана и изпълнявана отново. Старата ограда е била също с ламаринени пА., които не са използвани при изграждането на новата ограда, а са закупвани нови материали. В приложения акт образец 19, № 5 счита, че са включени дейности, които не са съвместими с изграждането на нова ограда. В този смисъл оспорва позиции 1 римско от №1 до № 18. Счита, че са налице позиции, които са изцяло неотнормирани към изграждането на ограда – например „разбиване с хидравличен чук на стена на съществуваща ограда“. Счита, че това доказва, твърдението, че ищецът е разбивал съществуващата ограда, за да изгради нова на мястото ѝ. Също и демонтаж на стълб на улично осветление, рязане на стара армира. бетонова настилка с фугорез и др. А.логично оспорва позиции 11 римско от № 1 до № 17 от приложения акт образец 19, № 5. Възразява, че реално са описани едни и същи дейности и в двете части на протокола, част от които нямат нищо общо с изграждане на нова ограда, а установява премахване на старата.

4/ Възразява, че в исковата молба не е уточнено колко метра от новата ограда е изградена по съществуващата стара ограда и колко метра от нея изцяло наново. Твърди, че от точка 3 до т. 5 на скицата ищецът е съборил старата съществуваща ограда и е изградил на нейно място нова такава, без да използва старите пА. от съществуващата ограда. Т.е. в тази част оградата е съществувала и е изпълнявала

функциите си. Нова ограда по границите установени с решение по гр.д. № 2984/2020 г. е реално изграждА. само между точки 5, 9 и 7, а в остА.лата си част ищецът е съборил съществуващата ограда, изградил е нова и сега иска заплащане на 1/2 от целия му разход. С приключване на гр. дело 2984/2020 г. на РРС между точки 11 и 2 по коментирА.та скица, ответното дружество поставило ограда тип „телена мрежа“, която изпълнявала функциите си да обозначава границата между двата имота и да разделя същите. Твърди, че в тази част оградата е съществувала и е изпълнявала функциите си. Възразява, че ответникът не следва да носи отговорност за сторените от ищеца разходи във връзка с премахване на съществуваща ограда по границите между двата имота и заменянето и с друга на значително по-висока стойност. Възразява, че претенцията на ищеца не следва да бъде изцяло за изградената ограда по границите на имотите, а само по линията от т. 5, т. 9 и т. 7 от скицата, защото само там между имотите не е имало съществуваща ограда. Оспорва стойностите на фактурите 110718 и 0434, с които са доставени ламаринени профили и е изработена и монтирА. метална ограда. Счита, че ищецът е могъл да използва пА.та на старата ограда, която е демонтирал и тази, която е остА.ла в неговия имот след приключване на делото от 2020 г. по описа на РРС.

5/ Ищецът не е представил строителни книжа за изградената ограда, поради което оспорва законността на същата, съобразно разпоредбите на ЗУТ. Възразява, че не може да се претендират разходи за строеж, за който не са представени доказателства за неговата законност още повече, че ответникът не е дал съгласие за изграждането му. Твърди, че изградената от ищеца ограда е над 2,2 метра, което я прави с височина над допустимото по чл.48, ал.5 от ЗУТ.

6/ Заявява, че многократно е заявявал пред ищеца, че не желае да бъде изграждА. нова ограда между имотите, защото старата изпълнява функциите си, както и се е противопоставял на предложените от него разходи за оградата, защото винаги са считали, че същите не са необходими с оглед размера им. Счита, че е достатъчна ограда и от телена мрежа, за да разделя имотите. Въпреки това ищецът разрушил съществуващата масивна ограда и изпълнил нова, разходите за която ответника никога не е одобрявал.

Възразява, че оградата в частта между т. 5, 6 и 7 е можело да бъде преместена, а не да се поръчва и изгражда нова такава, което е довело до значителни разходи. В този смисъл разноските по изпълнение на оградата по границата между имотите където е нямало ограда, счита, че не са необходими, нито полезни по смисъла на чл. 60 от ЗЗД.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител прави изменение на твърденията си, като твърди, че работата е била предприета и в собствен интерес по смисъла на чл. 61 ал. 2 от ЗЗД, като въпреки липсата на съгласие на ответника за построяване на оградата, същата е изградена в общ интерес тъй като ползва както него, така и ответника, тъй като има идентични функции, поради което претендира 50 % от стойността.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, ведно с доводите и твърденията на страните, намира за установено следното от фактическа стрА.:

Видно от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 117, том V, рег. № 11534, дело № 666 от 17.12.2020 г. на нот. Румяна Падальска с РД РРС „Маяк М“ АД е придобил правото на собственост на Поземлен имот с идентификатор 63427.8.1402, находящ се в гр. Русе, кв. Източна промишлена зона, ул. „Тракция“, с площ от 5309 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг вид

производствен, складов обект, заедно с построените в имота сгради.

Не е спорно между страните, че ответникът е собственик на съседен имот, видно от представеното Постановление за възлагане на недвижим имот от 24.06.2016 г. на ЧСИ Венцислав Маринов, с което е възложен върху „Трансис“ЕООД и той е придобил собствеността върху Поземлен имот с идентификатор 63427.8.650, находящ се в гр. Русе, кв. Източна промишлена зона: ул. „ПетрА. Стрелковска, с площ от 2361 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг обществен комплекс, ведно с построената в него сграда.

Видно от приложеното гр.д № 2984/2020 г. на РРС, с влязло в сила съдебно решение, постановено на 05.01.2021 г. ищцовото дружество е признато за собственик на 16 кв.м. представляваща част от Поземлен имот с идентификатор 63427.8.1237 в гр. Русе, кв. Източна промишлена зона, ул. „Тракция“, като съдът е осъдил „Трансис“ЕООД - настоящ ответник, да предаде на „Маяк М“АД владението върху реална част от земя, оцветена в зелен цвят и заключена между точки 1,2,3 и 4 от Скица - Приложение 1 към заключението на съдебно-техническата експертиза по делото.

Видно от приложеното гр.д. 6095/2021 г. на РРС, ищецът „Маяк М“АД е поискал да бъде признат за собственик на реална част с площ от 46 кв.м. Поземлен имот с идентификатор 63427.8.1402, находящ се в гр. Русе, кв. Източна промишлена зона, ул. „Тракция, която се ползвала от ответника „Трансис“ЕООД, като не е спорно между страните, че след завеждане на делото е постигнато съгласие за доброволно предаване на тази площ и делото е прекратено. В исковта молба от 09.11.2021 г. ищеца твърди, че съществуващата ограда между двата имота – 63427.8.1402 и 63427.8.650 е опасна. Металната част е от силно ръждясали, разкривени и опасно наклонени платна. При опит за поправка е установено, че и бетонните основи са извършени от некачествен материал без никаква армировка. Оградата не отговаряла и на кадастралните граници, което е установено от геодезически измервания по предходното гр.д № 2984/2020 г. на РРС. Ищецът предприел ремонт и възстановяване, но ответникът отказвал съдействие, не осигурявал достъп.

Не се спори и по това, че между двата имота е изградена ограда, която е изградена през периода 25.10.2021 г. – 18.02.2022 г., изцяло от ищеца, като според ответника оградата е изградена изцяло в имота на ищеца, без негово съгласие, поради което не дължи заплащане на припадащата му се част от разходите за изграждането ѝ.

Видно от приложеният на л. 23 Протокол обр. 19 № 5 от 13.01.2022 г. между Изпълнител „Интис“ ООД и Възложител „Маяк-М“АД за обект: ограда в имот на „Маяк М“АД, при граница с фирма „Трансис“ЕООД – гр. Русе, ул. „Тракция“ № 8, се установява от представители на двете страни, след проверка на място, че са извършени и подлежат на заплащане въз основа на този Протокол описаните в него видове СМР за изграждане на ограда бетонова част долно ниво на стойност 8662,70 лв. и горно ниво на стойност 17 708,22 лв., всичко без ДДС 26 370,92 лв. или **31 645,10 лв. с ДДС**, за която сума е издадена фактура № 7000000075 от 13.01.2022 г., заплатена по банков път чрез Райфайзен банк България АД.

Видно от представената по делото фактура № 1000110718 от 18.02.2022 г. ищецът е заплатил на „НовотехПром“ООД за профили – метални платна за оградата сумата общо **4023,28 лв. с ДДС**, от която авансово платени са 1214,58 лв. без ДДС на 11.02.2022 г. или 1457,90 лв. с ДДС и 2565,79 лв. с ДДС с падеж на 18.02.2022 г., които са платени изцяло, видно от приложенияте 2 бр. платежни нареждания за сумата 1457,50 лв. от 11.02.22 г. и за сумата 3400,81 лв. 18.02.2022 г., като са надвнесени

835,02 лв.

Видно от представената по делото фактура № 434 от 24.02.2022 г. ищецът е заплатил на „Арсенал“ЕООД за изработка и монтаж на метална ограда (53 м.)-ЛТ ламарина (2000/1070) по оферта сумата **3678 лв.** Или общо платената сума е **39 346,38 лв.**

Според заключението на допуснатата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж. А. Маджарова, безспорно налице е била разлика между кадастралните граници и фактическата граница на място /ограда, портал/ между имоти с идентификатори 63427.8.1237 и 63427.8.1402, на ищеца и 63427.8.650, на ответника. Разликата е установена със съдебно техническата експертиза по гр. дело №2984/2020г., като на л. 14 от настоящото дело е приложена скица от експертизата. Съгласно приложената скица, разликата се състои в следното: Изграденият портал на имот 63427.8.650/на ответника/, навлиза в имот 63427.8.1237 на /ищеца/. Площта от 16 кв.м., заключена между цифрите 1, 2, 3 и 4, представлява разликата между кадастралната граница и изградения на място портал, който в последствие е премахнат и на негово място е изградена ограда. Югозападната и северозападната имотни граници на Поземлен имот 63427.8.1402, представляват прави линии. Старата ограда не е била идентична с имотната граница в Кадастралната карта и Кадастралните регистри на гр.Русе, одобрени със Заповед №РД18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК. На място старата ограда е начупена линия, която се е разширявала в северозападния край на имот 63427.8.1402 и в най широката си част достига до 4,75м.- 4,80м. Разликата между имотната граница на Поземлен имот с идентификатор 63427.8.1402 и старата ограда, представлява площ от 46кв.м., заключена между цифрите 2, 5, 6, 7, 8 и 9 на приложената скица. Площта от 46кв.м. е в полза на поземлен имот с идентификатор 63427.8.650. В приложената скица е видна разликата между т.2 и т.3-1,18м, между т.1 и т.4 -1,72м. Разстоянието между т.7 и т.9 е 4,75 - 4,80м. От т.5 до т.2 съборената ограда би трябвало почти да съвпада със съборената. От точка 7,т.9,т.5 и т.2 оградата е нова, като в т.2 стоманобетоновата основа, която е подпорна стена е най-висока, но е невъзможно да се измери. От т.7 до т.9 са използвани пА. от старата ограда. Новата ограда започва от т.7 към т. 9 и продължава. Съборените части от старата ограда изцяло попадат в имота на ищеца, според приложената скица. По делото не са представени строителни книжа. Вещото лице счита, че не са спазени нормите на ЗУТ и за строежа трябва да има строителни книжа.

Според вещото лице след извършения оглед на място е видно, че посочените в приложените по делото документи към исковата молба акт образец 19 и фактури са извършени. В Акт образец 19 са посочени извършените СМР, които са на стойност 8517,09лв и 17671,04лв без ДДС.Металната част от оградата, която е монтирА. над стоманобетонова част е отчетена с фактури на стойност 3065,0лв и 2138,16лв без ДДС. Общо извършените СМР са на обща стойност 31391,29лв без ДДС или 37669,55лв с ДДС.

За изясняване на спора от фактическа стрА. съдът е допуснал събирането на гласни доказателствени средства, чрез разпита на свидетелите на ищцовата стрА. Д. Й. П. и Б. Д. Д. и на ответната стрА. Е. И. С. и Б. М.ов М..

Свидетелят Д. Й. П. твърди, че е Търговски директор от 2019 год. в „МАЯК М“АД. Присъствал е при изграждането на оградата, тъй като бил пряко отговорен за процеса по изграждане. Изтъква две причини за изграждането на нова ограда: Старата била доста компрометирА.. Бетоновия фундамент на оградата бил отливан на части, на отделни слоеве, без арматура в самите слоеве и без арматура между отделните слоеве,

по никакъв начин не можело да се разчита бетоните плочи да се държат един за друг. Били разместени отделните слоеве, а някой от тях наклонени, пред саморазрушение. Металната част над бетонната част била с корозирали метални пА., разкачени, част от тях от стълбовете, които ги държат и също създавали предпоставки да паднат и да наранят някого. Втората причина е, че самата сграда не била между реалната граница между двата имота. Имало в единия край почти 5 м. отстояние от реалната граница и положението на оградата. „ТРАНСИС“ ЕООД, усилено отказвали да си преместят ремаркетата и техните вещи, наредени покрай оградата, реално на територия на ищцовото дружество, но след като ги преместили МАЯК М“АД премахнали оградата и изградили нова по реалната граница. Оградата била изградена изцяло от ищцовото дружество, като част от общият им „Проект за изграждане разширение на склада и настилките покрай него“. Канени били многократно устно по телефона ответниците да участват в изграждане на оградата, лично свидетелят говорил със собствениците на „ТРАНСИС“ ЕООД и писмено им изпращали покани, но устно по телефона казвали, че „ще се разберат“, но не последвало нищо. По принцип планът им бил да се изгради оградата в ищцовата собственост, тъй като не е по взаимно съгласие. Имали назначени две лица като строителен надзор за изграждането на целия „Проект за склада, настилките и оградата“, като имали едно лице, което впоследствие приключило с тази дейност и след това ново Кирил Дечев, който се занимавал със строителния надзор за оградата. Изкопните работи от ищцовата стрА. започнали преди ремаркетата да бъдат преместени. Оградата била част от цялата им настилка. Ищеца започнал ремонт на настилката от своя стрА. много преди да стигне до оградата. Фирма „ТРАНСИС“ ЕООД е викала Полиция във връзка с това, че са започнали действия по събаряне и изграждане на нова ограда и нямало съгласие за изграждане на нова ограда от тях. Геодезист е идвал няколко пъти, включително и като част от съдебни експертизи по другите дела. Там имало официална експертиза с трасиране. Идвал е геодезист да замерва къде да се правят изкопите. Геодезиста е от фирма „ГЕО ЧОНОВ“. Документи имат в строителния надзор, който е давал на строителната фирма.

Свидетелят Б. Д. Д. твърди, че 20 години работи в „МАЯК М“АД. Запознат е с подмяната на оградата между „МАЯК М“ АД и „ТРАНСИС“ ЕООД. Наложило се подмяна на оградата, тъй като старата била доста компрометирана, тъй като има бетонната част отдолу била на много места разкътрена и под наклон и имало опасност да се срина и да създаде доста проблеми. Отделно металната част била корозирала на места. Там се движили хора, камиони и можело да стане инцидент. Като друга причина изтъква, че самата ограда навлязла в тяхната собственост. Идеята била да се измести и да си придобият тази част, която им е собственост на фирмата. Водено е дело за границите и спечелено от „МАЯК М“АД. След това дело била преместена границата между имотите. Категорично според тях нямало нужда да се изгражда нова ограда. Били си паркирали камионите плътно до старата ограда, т.е. навлизали даже в ищцовата част и отказвали категорично да ги махнат, за да може ищеца да ремонтира и да направи новата ограда. Имали проблеми, конфликти. Идвала дори патрулка един – два пъти на място. Д. П. е викал Полиция с цел да се пренесат камионите. Не е имало съгласие да се изгради нова ограда, въобще да се изгражда ограда. В тази част, която е компрометирана част и там е направена нова ограда.

Свидетелят Е. И. С. твърди, че работи във фирма „ТРАНСИС“ ЕООД от 14 години. „МАЯК М“ АД и „ТРАНСИС“ ЕООД са съседи по парцел. Чрез ограда са разделени имотите. Тази ограда е преместена през последните две години по инициатива на „МАЯК М“ АД. Не била компрометирана старата ограда преди това. Не са използвани елементи от старата ограда и да са премествани на новото място. На места малко повече се преместила оградата, на места почти не. Към детската градина имало метална врата, но не били минавали от там, много малко пъти била ползвана..

Свидетелят Б. М.ов М. твърди, че от около четири години работи при „ТРАНСИС“ ЕООД, които са съседи с „МАЯК М“ АД по парцели, разделени с ограда от метални платна. Имало някакъв ремонт, който се правел, но не му е известно от коя стрА. е правен. Старата ограда не била компрометирана. Новата ограда била изпълнена с други елементи. Имало някакъв портал между „МАЯК М“ АД и „ТРАНСИС“ ЕООД, но той не функционирал. Към настоящия момент не си спомня дали има такъв портал.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Наведените доводи и обстоятелства по исковата молба сочат, че без да има сключен договор с ответника, ищеца изградил междинна ограда между собственият му имот и имота на ответника, като припадащата се част на ответника от разноските, за изграждането на която не били заплатени. Сочи се, че с това си действие ищеца поел доброволно задължение да извърши чужда работа, без пълномощие, като знаел, че тази работа е чужда, доколкото и за нея предварително не било договорено възнаграждение. Желанието на ищеца е да ангажира извъндоговорната отговорност на ответната страна за заплащане на обезщетение за сторените разходи по изграждането на оградата, съответно за материали и труд, до размер на $\frac{1}{2}$ част от тях, в който размер се е обогатил, като работата била предприета и в собствен интерес. Изложеното дава основание на съда да приеме, че правната квалификация на исковата претенция е по чл. 61, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) – именно за ангажиране извъндоговорната отговорност на ответника за заплащане на обезщетение за сторените разходи за материали и труд, извършени при изграждането на ограда между съседни имоти, собственост на страните по делото.

По предявеният главен иск - за заплащане на обезщетение в хипотезата на чл. 61, ал. 2 ЗЗД: за сумата 19673,19 лв.

При липса на съгласие отговорността е по чл. 61, ал. 2 ЗЗД за увеличената стойност на имота, вследствие извършените подобрения, а ако е налице изрично противопоставяне - отговорността е по чл. 61, ал. 3 вр. чл. 59 ЗЗД в размер на по-малката стойност измежду направените от разходи и увеличената стойност на имота. При всички случаи ищецът носи доказателствена тежест за установяване на твърдените от него факти и обстоятелства, а именно: ищецът е управлявал чужда работа без натоварване; извършил е конкретните действия; положил е грижата на добър стопанин; не е имало друг начин да бъдат защитени интересите на заинтересованото лице - ответника; направил е твърдените разходи, изложени в исковата молба, като следва да докаже и претендирания им размер.

В тежест на ответника е да докаже изложените от него възражения, че поетите от ищеца задължения не са се налагали в негов интерес, разходите не са полезни и не са били необходими или че е погасил възникналите задължения.

При така разпределената доказателствена тежест, в производството по делото се установиха със средствата на ГПК, безспорно обстоятелствата, че описаните строително-монтажни работи са извършени в периода 25.10.2021 г. – 18.02.2022 г. изцяло от ищеца, че оградата е изградена изцяло в имота на ищеца, без съгласие на ответника. В т.с.м. са събраните по делото гласни доказателства, чрез разпита на свидетелите Д. П., Б. Д., както и на Е. С. и Б. М., които в тази насока са непротиворечиви, поради което съдът им се доверява. Самият ответник в хода на производството не оспорва този факт, като многократно чрез пълномощника си заяви, че не е давал съгласието си за строежа на процесната ограда.

Според представените писмени доказателства Протокол обр. 19 № 5 от 13.01.2022 г., фактура № 7000000075 от 13.01.2022 г., фактура № 1000110718 от 18.02.2022 г., фактура № 434 от 24.02.2022 г. и приетото по делото експертно заключение, по допуснатата съдебно-техническа експертиза, неоспорено от страните, за изграждането на оградата са били сторени разходи в размер на 39 346,38 лв.

С оглед горното, съдът взе предвид, че в разпоредбата на чл. 60 от ЗЗД законодателят е предвидил, че който предприеме управлението на работа, за която знае, че е чужда, без да е натоварен, е длъжен да се грижи за нея, докато заинтересуваният може да я поеме. В чл. 61 от същия закон е прието, че ако работата е била предприета уместно и е била добре управлявана в чужд интерес, заинтересуваният е длъжен да изпълни задълженията, сключени от негово име, да обезщети управителя на работата за личните задължения, които той е поел, и да му върне необходимите и полезни разноски заедно с лихвите от деня на изразходването им. Според предл. 2 от същия текст, ако работата е била предприета и в собствен интерес, заинтересуваният

отговаря само до размера на обогатяването му.

Наред с това съгласно нормата на чл. 43, ал. 3 от ЗУТ, оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота. Според приетото в ал. 4 от същия текст, при липса на съгласие оградата се разполага изцяло в имота на възложителя.

При посочените законодателни решения, както се прие и по-горе, по делото се установи, че е била изградена ограда между съседни имоти, собственост на страните по делото, както и че тя е изградена в имота на ищца. Съответните действия по изграждане на процесната ограда са предприети от ищеца доброволно, без упълномощаване или по договор или по натоварване от закона, но осъществявани уместно в интерес на двете страни по делото. Категорично е установено и че тя е изградена от ищеца по делото. В тази насока от показанията на свидетелят Д. П. се установи, че оградата била изградена изцяло от ищцовото дружество, като част от общият им „Проект за изграждане разширение на склада и настилките покрай него“ като строителен надзор се осъществявал от лицето Кирил Дечев, при което свидетелства, че на ищеца е било дадено разрешение за строеж, в качеството му на възложител на обекта, /макар и да не се представиха строителните книжа/, а самият ответник сочи, че оградата е изградена изцяло по искане на ищеца, без негово съгласие и изцяло в имота на самия ищец. Липсва възлагане по силата на нормативен акт, доколкото законът не предвижда задължение за собственика да огражда имота си, а само се регламентира възможността да го направи и правилата за това – чл. 43 от ЗУТ. Ето защо, поставянето на ограда към съседен имот е действие, което се предприема доброволно и е предоставено на преценката на лицето, собственик на имота. При извършването му обаче, се извършват разходи, които следва да бъдат възстановени от лицето, вместо което са били платени. Причина за това е, че направените разноски се явяват подобрение и на имота на ответника, доколкото оградата, макар и изградена в собствен имот, обслужва и съседния, и води до увеличаване на стойността му. Тези разноски са от категорията на полезните, защото не са направени за запазване на имота, но именно поради обстоятелството, че спомагат за увеличаване на стойността му, подлежат на възстановяване. Изложеното следва от общият принцип за недопустимост на неоснователно обогатяване, в каквато хипотеза би бил ответникът при неплащане на разноските, а и защото работата, макар и водена въпреки волята му, е довела до обогатяването за чужда сметка.

Въпреки приетият извод в заключението на вещото лице, че процесният строеж не отговаря на изискванията за законност и доколкото не се твърди и липсват данни да е започнала процедура по премахването му като незаконен строеж по предписание на РДНСК, съдът намира, че искът е основателен. Посоченото обстоятелство дори е ирелевантно за спора, т.к. докато строежът не е премахнат, той съществува като реален годен обект със своите функции и предназначение, носейки съответна полза и за двете страни по спора, респ. ще се използва от тях по предназначение и ще им служи. Липсата на одобрени проекти и издадено Разрешение за строеж не е основание да се отрече и търпимостта на строежа. Търпимостта е с правоизключващо премахването действие, като в тази вр. следва да се съобрази, че по дефиниция търпимите строежи са такива, за които няма строителни книжа и преди издаване на заповед за премахване на незаконен строеж административният орган извършва проверка за търпимост по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ, без издаване на формален акт и служебно, вкл. по см. на § 127 ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ.

Установи се, че работата е била предприета уместно, тъй като оградата е била

поставена в нарушение на реалните граници между имотите на страните, видно от събраните по делото гласни доказателства на св. П. и Д., както и от приложените гр.д. 2984/2020 г. и гр.д. 6095/2021 г. на РРС, а също и оградата е била компрометирана и опасна за експлоатация, както в бетонната част, така и металните платна, като тези които са били годни са използвани от ищеца и не са част от претенциите му.

В случая средствата за материали и труд, вложени в изграждането на оградата и съответстващи на частта, която ответникът следва да заплати, е в размер на 19 673,19 лв., с която ответникът се е обогатил, представляваща съответно 1/2 част от 39 346,38 лв. за вложените материали и труд, като съдът съобрази представените писмени доказателства и възприема заключението на вещото лице А. Маджарова, неоспорено от страните, респ. искът като основателен и ще бъде уважен за сумата от 19 673,19 лв., ведно със законната лихва от завеждане на делото 21.04.2022 г. до окончателното изплащане.

По разноските:

С оглед изхода от делото, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски съобразно приложения списък на разноските по реда на чл. 80 ГПК в размер на 786,93 лева - за внесена държавна такса, 300 лв. - разноски за вещо лице и 1120 лв. - изплатен адвокатски хонорар, общо 2206,93 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 61, ал. 2 ЗЗД „ТРАНСИС“ЕООД, ЕИК 117613233, със седалище гр. Русе, представлявано от управителя Жан Левонович Хорасанджян, ДА ЗАПЛАТИ на „МАЯК М“АД, ЕИК 201205106, със седалище гр. Бургас, представлявано от управителя Валентин Вълчев Вълчев, сумата 19 673,19 лв. /деветнадесет хиляди шестстотин седемдесет и три лева и деветнадесет стотинки/, с която ответника се е обогатил, представляваща половината от заплатената от ищеца сума в общ размер 39346,38 лв. разходи по изграждане на ограда между съседни имоти с идентификатори 63427.8.1402 и 63427.8.650, собственост съответно на ищеца и на ответника, ведно със законната лихва върху претендираната сума от датата на завеждане на делото 21.04.2022 г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА „ТРАНСИС“ЕООД, ЕИК 117613233, със седалище гр. Русе, представлявано от управителя Жан Левонович Хорасанджян, ДА ЗАПЛАТИ НА „МАЯК М“АД, ЕИК 201205106, със седалище гр. Бургас, представлявано от управителя Валентин Вълчев Вълчев, сумата в размер на 2206,93 лв. на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, представляваща сторени разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Окръжен съд Русе с въззивна жалба в двуседмичен срок от датата на връчването му в препис на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____