

РЕШЕНИЕ

№ 88

гр. Благоевград, 15.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Атанас И.

при участието на секретаря Лилия Мл. Дренкарска
като разгледа докладваното от Атанас И. Гражданско дело № 20231210100558 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по подадена искова молба от А. И. Ч., ЕГН *****,
против „Търговски комплекс Н.“ ЕООД, ЕИК 204645114.

Навежда се в молбата, че между страните е сключен договор за изработка от 03.01.2023 г., по силата на който "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 е възложил, а А. И. Ч.. ЕГН ***** е приел да извърши следните строително-ремонтни дейности на обект: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2074.1.43, представляващ Апартамент № 6. находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м., а именно: боядисване на стените на апартамента с бял латекс.

Твърди се, че на 12.01.2023 г. страните са подписали Приемо-предавателен протокол-образец акт 19 от 12.01.2023 г. към Договор за ремонт от 03.01.2023 г., съгласно който: „С подписване на протокола ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ декларира, че възложената работа е извършена в срок и че няма никакви претенции към качеството на извършената работа и признава своето задължение за пълно заплащане на уговореното в чл. 2 от Договор за ремонт от 03.01.2023 г., възнаграждение, което е в размер на 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева.

Навежда се, че поради липса на финансови средства в "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114, с които да бъде заплатено на А. И. Ч., ЕГН ***** дължимото възнаграждение в размер на 9 500.00 /девет хиляди и петстотин/лева. страните са подписали Извънсъдебно споразумение на 16.01.2023 г., с което са признали, че въз основа на извършените ремонтни дейности от страна на А. И. Ч.. ЕГН ***** по Договор за ремонт от 03.01.2023 г., приети без забележки съгласно Приемо-предавателен протокол-образец акт 19 от 12.01.2023 г. към Договор за ремонт от 03.01.2023 г., А. И. Ч., ЕГН

***** е извършил дейности за подобрения в недвижимия имот на стойност 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева. Твърди се, че страните са се договорили, че "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 се задължава да заплати на А. И. Ч., ЕГН ***** сумата от 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева. в срок до 28.02.2023 г., която сума представлява стойността на дейности за подобрения в недвижимия имот в брой. Съгласно споразумението, до изпълнение на задължението от страна на "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 за заплащане на извършените подобрения, А. И. Ч., ЕГН ***** упражнява ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ върху подобрения недвижим имот: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2074.1.43, представляващ Апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м., по смисъла на чл. 72 ЗС, във връзка с чл. 70 ЗС, което му дава привилегиата по чл. 136, ал. 1, т. 4 ЗЗД.

Навежда се, че видно от приложените доказателства, може да се направи извод за извършени ремонтни дейности и признаването им от ответника. До момента на депозиране на исковата молбата, липсват каквито и да е плащания от страна на ответника.

Прави искане пред съда да бъде осъден ответника да заплати сумата в размер на 95 00 /девет хиляди и петстотин лева/ лева, представляваща претенция за стойността на извършените подобрения върху следния недвижим имот: - апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на завеждане на исковата молба – 20.03.2023 г. до окончателното изплащане на задължението, **както и да бъде осъден ответникът на основание чл. 72, ал. 3 от ЗС да търпи валидно упражненото в рамките на процеса право на задържане от страна на ищеца, както и да бъде осъден да заплати сторените в производството разноски.**

Ответникът, в срока за отговор на исковата молба, не е подал такъв

В съдебно заседание, ищецът не се явява, не делегира процесуален представител, изразява становище, с което подкрепя иска и представя доказателства.

Ответникът не се явява, не делегира процесуален представител.

Съдът като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото няма спор, а това се установява и от писмените доказателства, че между страните е сключен договор за изработка от 03.01.2023 г., по силата на който "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 е възложил, а А. И. Ч., ЕГН ***** е приел да извърши следните строително-ремонтни дейности на обект: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2074.1.43, представляващ Апартамент № 6. находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м., а именно: боядисване на стените на апартамента с бял латекс. Установява се, че на 12.01.2023 г. страните са подписали *Приемо-предавателен протокол-образец акт 19 от 12.01.2023 г. към Договор за ремонт от 03.01.2023 г., съгласно който:* „С подписване на протокола ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ декларира, че възложената работа е извършена в срок и че няма никакви претенции към качеството на извършената работа и признава своето задължение за пълно заплащане па уговореното в чл. 2 от Договор за ремонт от 03.01.2023

г., възнаграждение, което е в размер на 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева.

Установява се, че страните са подписали Извънсъдебно споразумение на 16.01.2023 г., с което са признали, че въз основа на извършените ремонтни дейности от страна на А. И. Ч.. ЕГН ***** по Договор за ремонт от 03.01.2023 г., приети без забележки съгласно Приемо-предавателен протокол-образец акт 19 от 12.01.2023 г. към Договор за ремонт от 03.01.2023 г., А. И. Ч., ЕГН ***** е извършил дейности за подобрения в недвижимия имот на стойност 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева, като "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 се задължава да заплати на А. И. Ч., ЕГН ***** сумата от 9 500,00 /девет хиляди и петстотин/лева. в срок до 28.02.2023 г., която сума представлява стойността на дейности за подобрения в недвижимия имот в брой. Съгласно споразумението, до изпълнение на задължението от страна на "ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС Н." ЕООД, ЕИК 204645114 за заплащане на извършените подобрения, А. И. Ч., ЕГН ***** упражнява ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ върху подобрения недвижим имот: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2074.1.43, представляващ Апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м., по смисъла на чл. 72 ЗС, във връзка с чл. 70 ЗС, което му дава привилегиата по чл. 136, ал. 1, т. 4 ЗЗД.

От правна страна, съдът намира следното:

Предвид така събраните доказателства съдът намира, че с категоричност се установява извършването на посочените в протоколите СМР, както и възникването на задължение за заплащането им. По делото не се спори досежно това, че протоколите за приетите СМР са подписани без възражения.

Вземането по предявения главен иск е на основание облигационна сделка, която черпи своето правно основание в разпоредбата на чл. 266 ЗЗД, във връзка с общата норма на чл. 79, ал. 1 ЗЗД.

Наведената от ищеца и поддържана в хода на делото фактическа обстановка, като основание за неговата искова претенция, сочи на договорно неизпълнение по двустранен договор, който по съществото си представлява договор за изработка. Задължението на възложителя за заплащане на възнаграждението за изпълнената работа възниква след приемането ѝ (чл. 266, ал. 1 ЗЗД). В процесния случай е безспорно установено, че ищецът като изпълнител по процесния договор е извършил поети с договора, а именно - боядисване на стените на процесния апартамент с бял латекс.

Със подписаните протоколи за СМР и споразумение, се установява и размера на задължението, като делото ответникът не е оспорил представените приемателни протоколи и не е навел възражение и не е ангажирал и доказателства в подкрепа на твърдението си, че извършената от изпълнителя работа не е била приета.

Приемането на извършената работа, възложена с договор за изработка, обхваща два момента: фактическо получаване на изработеното от поръчващия и признание, че изработеното съответства на поръчаното, т. е. приемане е налице, само когато реалното получаване на изработеното е придружено с изрично или мълчаливо изразено

волеизявление на поръчващия, че счита работата за съответна на уговореното. На поръчващия е вменено не правото, а задължението да приеме извършената съгласно договора работа, като в случай на неправилно изпълнение той може да направи възражения по смисъла на чл. 264, ал. 2 ЗЗД, в противен случай работата се счита за приета. За да възникне правото на изпълнителя да получи пълното дължимо възнаграждение, е необходимо работата да бъде приета.

Възложителят на работата дължи на изпълнителя уговореното възнаграждение за приетата работа. Фактическият състав, от който възниква задължението за плащане, включва: сключен договор; изпълнение на конкретно възложената работа; приемане на работата. За да бъде уважен предявеният иск по чл. 266, ал. 1 ЗЗД, трябва да бъде установено осъществяването на изброените елементи на фактическия състав. Нормата на чл. 266, ал. 1 от ЗЗД е диспозитивна, което дава право на страните по договорното правоотношение да определят и други срокове за плащане. Разпоредбата на чл. 266 от ЗЗД установява задължение за поръчващия да заплати възнаграждение за работата. В конкретния случай, работата е приета, поради което е възникнало задължението за плащане от възложителя. След като събраните доказателства установяват, че тези възложеното - боядисване на стените на процесния апартамент с бял латекс, е изпълнено от ищеца и прието от ответника без възражения, то последния дължи плащане.

По искането за признаване на ищеца ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ върху недвижим имот: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2074.1.43, представляващ Апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м., съдът намира следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 72, ал. 1 ЗС, добросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Това увеличение се определя към деня на постановяване съдебното решение и до заплащане на подобренията той има право да задържи вещта – аргумент от чл. 72, ал. 3 ЗС. В основата на претенцията за подобрения стои принципът за недопустимост на неоснователното обогатяване.

Подобренията са онези разноси, които без да са необходими за запазване на вещта, са довели до реално увеличаване на нейната стойност. С ППВС № 6/1974 г. (т. 6), е прието, че подобрение на един имот е налице, когато вложените труд, средства и материали са довели до увеличаване на стойността му, като увеличението се заплаща, доколкото съществува към деня на постановяване на решението за заплащането му, като движимостите, които могат да бъдат отделени без съществено увреждане на имота, не подлежат на заплащане, тъй като не представляват подобрение и владелецът има право да вдигне тези вещи, когато преустанови владението на недвижимия имот.

Правото на задържане от друга страна е правомощие на добросъвестния владеец, обезпечаващо правото му да получи дължимото от собственика на вещта обезщетение за извършените подобрения (наред с необходимите разноси), като отправи до съда искане предаването на владението на подобрената вещ да бъде обусловено от изпълнението на задължението за изплащане на това обезщетение. Правото на задържане има акцесорен

характер спрямо правото на обезщетение за подобрения, предявено в процеса. То е защитно средство на ответника по иск за предаване на владението на вещта, посредством което се отлага изпълнението на задължението за връщане на вещта, както се отбеляза, и обезпечава вземането за подобрения. Предявяването му задължава съда да го признае само, ако приеме, че извършилият полезните разноси има качеството на добросъвестен владеец и има вземане за подобрения. В този случай се постановява условен диспозитив за осъждане на ответника да предаде владението на вещта, при условие, че ищецът му заплати сумата, с която стойността на вещта се е увеличила, вследствие на извършените подобрения.

Съгласно чл. 70, ал. 1 ЗС, владеецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание. В цитираното ППВС № 6/1974 г. са дадени разяснения и относно правните основания, при наличието на които може да е налице добросъвестно владение, както и по въпроса как следва да бъде обезщетен подобрителят при унищожение, разваляне или отменяване на придобивното основание. Съгласно това ППВС, владението, основано на нищожно придобивно основание, е недобросъвестно, освен когато е нищожно поради опорочена форма за валидност и приобретателят не е знаел за порока / р а з д е л III, т. 10/. При унищожение, разваляне или отменяване на придобивното основание подобрителят се обезщетява като добросъвестен владеец, ако до извършване на подобренията не е узнал за обстоятелството, послужило за отпадане на основанието, и поведението му не е било причина за унищожението, развалянето или отмяната на придобивното му основание /раздел IV, т. 11/.

В случая, липсват твърдения в исковата молба, обуславящи извод за наличие на добросъвестно владение върху имота от ищеца, както и направени подобрения от последния на това основание. Изложеното по-горе означава, че изпълнителят по договор за изработка, може да претендира възнаграждение-цената по възложената работа, но вземането на изпълнителя по този договор не е подобрение, доколкото изпълнителя по договор за изработка не е добросъвестен владеец и не упражнява фактическа власт върху имота.

Съгласно чл. 72, ал. 3 ЗС, както се посочи, само добросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Ищецът-изпълнител по договор за изработка не е добросъвестен владеец, а вземането му за възнаграждение по договор за изработка не е подобрение, поради което на ищеца не следва да се признае правото да задържи имота, в който е извършил поети с договора за изработка СМР, а именно - боядисване на стените на процесния апартамент с бял латекс. Това право не може да се признае дори ако е установено в споразумение между страните, с което уреждат неизпълнение на договор за изработка, тъй като липсват елементи на фактическия състав, предвиден в чл. 72, ал. 3 ЗС.

При гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Търговски комплекс Н.“ ЕООД, ЕИК 204645114, **да заплати** А. И. Ч., ЕГН *****, **сумата** в размер на 9500 /девет хиляди и петстотин лева/ лева, представляваща претенция за стойността на извършените СМР в следния недвижим имот: - апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на завеждане на исковата молба – 20.03.2023 г. до окончателното изплащане на задължението.

НЕ ПРИЗНАВА, на основание чл. 72, ал. 3 ЗС, **правото** на А. И. Ч., ЕГН *****, **да задържи** недвижим имот - апартамент № 6, находящ се в гр. С., с площ 123,58 кв.м, до заплащане на възнаграждението по договор за изработка.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Благоевград в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Благоевград: _____