

# РЕШЕНИЕ

№ 98

гр. ХАСКОВО, 12.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, I-ВИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА

Членове: ЖУЛИЕТА КР. СЕРАФИМОВА-  
ДИМИТРОВА  
ГЕОРГИ Г. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря Д. Й. Х.  
като разглежда докладваното от ЖУЛИЕТА КР. СЕРАФИМОВА-  
ДИМИТРОВА Въззивно гражданско дело № 20235600500093 по описа за  
2023 година

### **Производството е въззивно по реда на чл. 258 и сл. ГПК.**

С решение № 260023 от 29.08.2022 г.по гр.д № 2139 по описа на съда за 2019 г., Районен съд-Димитровград осъжда „ПРИНТКОМ“ ООД, ЕИК 831516898 с адрес на управление гр.София, 1164, \*\*\*\*\*, представлявано от М. П. Б., да заплати на Г. Т. М. от \*\*\*\*, ап.13, ЕГН \*\*\*\*\* сумата в размер на 13 119 лева (тринадесет хиляди сто и деветнадесет лв.) - представляваща сумата с която се е увеличила стойността на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР на \*\*\*\*\*, с адрес на имота \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект: жилище-апартамент, със застроена площ от 62,20 кв.м., като иска в останалата част до пълния предявен размер от 21 500 лева като НЕОСНОВАТЕЛЕН отхвърля. С решението съдът оставя без разглеждане като недопустимо направеното от ищеца Г. Т. М. възражение за право на задържане на процесния недвижим имот с правно основание чл.72, ал.3 ЗС. Районен съд -Димитровград осъжда „ПРИНТКОМ“ ООД, ЕИК 831516898,с адрес на адрес на управление гр.София, 1164, \*\*\*\*\*, представлявано от М. П. Б. да заплати на Г. Т. М. сумата от 738, 32 лева - разноски за производството.

Недоволен от решението е останал ищецът Г. Т. М., който чрез пълномощника

си в законоустановения срок обжалва частично решението с оплаквания за неправилност и незаконосъобразност. В жалбата се твърди, че съдът неправилно е отхвърлил исковата претенция за сумата над 13 119 лв. до 21 500 лева, както и в частта с която е оставено без разглеждане като недопустимо възражението за задържане на процесния недвижим имот. Считат, че са налице достатъчно доказателства за извършени подобрения в имота, които са оценени по цени на строителството за 2013 – 2014 г., а стойността на подобренията на имота към датата на продажта му са с по-голяма стойност съответстваща на сумата в размер на 21 500 лева. Изложени са съображения по съществото на спора, които според процесуалния представител на въззивника водят до извод различен от този, който е направил първоинстанционния съд. В конкретният случай единствената защита на ищеца като подобрител на имота е задържането на имота до изплащане на подобренията, поради което възражението за задържане на имота е допустимо и съдът е следвало да го разгледа по същество.

Прави се искане въззивната инстанция да отмени решението на Районен съд-Димитровград в обжалваната му част и вместо него да постанови ново по съществото на спора, с което да уважи иска до пълния предявен размер от 21 500 лв. и да уважи възражението за задържане на процесния недвижим имот до изплащане на подобренията. Претендира присъждане и на направените по делото разноски.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК не е депозиран писмен отговор по подадената въззивна жалба от въззиваемата страна „Притнком“ ООД - гр. София.

СЪДЪТ, като взе предвид становищата и доводите на страните и след като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 от ГПК, намира за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в преклузивния срок по чл.259, ал.1 ГПК, от надлежна страна в процеса и срещу подлежащо на обжалване съдебно решение, поради което е процесуално допустима.

Съгласно чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен в рамките на доводите, заявени във въззивната жалба.

Относно допустимостта на обжалвания съдебен акт съдът намира следното:

РС-Димитровград е бил сезиран с иск с правно основание чл.177, ал.1 ЗЗД. Ищецът претендира равностойността на направените в собствения му имот подобрения и признаване правото му на задържане върху имота до изплащане на направените подобрения. Моли за осъждане на ответното дружество да му заплати сумата в размер на 21 500 лева - равностойността на направените подобрения и признаване правото му на задържане върху имота до изплащане на направените подобрения.

С обжалваното решение съдът е осъдил „ПРИНТКОМ“ ООД, ЕИК 831516898 с адрес на управление гр.София, 1164, \*\*\*\*\*, представлявано от М. П. Б. „да заплати на Г. Т. М. от \*\*\*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\* сумата в размер на 13 119 лева, представляващи стойността

на извършените в имота подобрения с която сума се е увеличила стойността на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № \*\*\*\* по КККР на \*\*\*\*\*, с адрес на имота \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект: жилище-апартамент, със застроена площ от 62,20 кв.м., като иска в останалата част до пълния предявен размер от 21 500 лева като неоснователен е отхвърлен, като е оставил без разглеждане като недопустимо направеното от ищеца Г. Т. М. възражение за право на задържане на процесния недвижим имот с правно основание чл.72, ал.3 Закона за собствеността /ЗС/, до изплащане на направените подобрения.

Настоящият състав на въззивния съд счита, че не дължи произнасяне по същество, тъй като в производството пред първата инстанция не са надлежно конституирани страните по предявения иск, поради което и постановеното решение като недопустимо следва да се обезсили и делото върне на първоинстанционния съд.

Съгласно разпоредбата на чл.177, ал.1 ЗЗД, ако собственикът на продадения ипотекиран имот не е лично задължен, той има право да получи от цената на имота преди ипотекарните кредитори необходимите разноси, които е направил за имота, както и увеличението на стойността на имота, което се дължи на негови полезни разноси.

В хипотезата на чл.177, ал.1 ЗЗД във всички случаи се касае за лице със самостоятелни права, което ги заявява в изпълнителното производство, поради което искът по чл.177, ал.1 ЗЗД следва да бъде предявен едновременно и срещу ипотекарния кредитор и срещу длъжника, чийто дълг е обезпечен с имущество собственост на ищеца. Вземането на ищеца произтичащо от направените в имота необходими и / или полезни разноси се ползва с привилегия и подлежи на удовлетворяване преди това на ипотекарния кредитор. И тъй като вземането за разноси с които се увеличава стойността на имота рефлектира върху правото на ипотекарния кредитор, освен ако неговото вземане е значително по-малко по размер от реализираната при продажбата цена, искът задължително следва да бъде насочен и срещу ипотекарния кредитор.

С оглед изложеното решението следва да се обезсили и делото върне на друг състав на районния съд, който надлежно да конституира страните по делото и да продължи съдопроизводствените действия.

При новото разглеждане на делото следва да се изясни и въпросът за увеличената стойност на процесния имот вследствие на извършените от ищеца подобрения към момента на извършаване на публичната продажба и към момента на постановяване на решението с и без извършените подобрения. В случай че се установи положителна разлика в цената, тази разлика е увеличената стойност на имота.

Мотивиран така, съдът

**РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** Решение № 260023 от 29.08.2022 г. на Районен съд -  
Димитровград по гр.д № 2139 по описа на съда за 2019 г. като недопустимо.

**ВРЪЩА** делото за ново разглеждане от друг състав на съда, който  
надлежно да конституира страните по делото и да продължи съдопроизводствените  
действия.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС - София, в  
едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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