

РЕШЕНИЕ

№ 453

гр. Русе, 04.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, XI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Тихомира Г. Казасова

при участието на секретаря Василена В. Жекова
като разгледа докладваното от Тихомира Г. Казасова Гражданско дело № 20234520103180 по описа за 2023 година

Адв.Б. К. – пълномощник на „*****“ ЕООД твърди, че през 2015г. представляваното от нея дружество придобило на публична продан, извършена от ЧСИ с рег.№832, няколко самостоятелни обекта в сграда, завършена в груб строеж, представляваща Жилищна сграда с магазини, кафе – бар (два броя), подземни и надземни гаражи в гр.Русе, ул.“*****”№2.

Поддържа, че А. К. Г. е единствен наследник на И.К.С. – негова майка, починала през 2014г. и на Л.С.С. – негова баба, починала през 2022г.

Приживе И.С. и Л.С. сключили договор, обективиран в нотариален акт №160, том VIII, рег.№9060, дело №1284/27.12.2007г. по описа на нотариус с рег.№220, за учредяване право на строеж в полза на „*****“ ООД, като в замяна, наследодателите следвало да получат в изключителна собственост обекти, както следва:

Л.С. – 1/10 идеална част от апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м., а

И.С. - 9/10 идеални части от апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м. и кафе – бар №1, вх.Б, етаж първи (партерен) с идентификатор ***** със застроена площ 30.26 кв.м., заедно с 0.6438% идеални части от общите части на сградата, представляващи 4.49 кв.м.

През 2016г. ищецът поканил останалите собственици на самостоятелни обекти в

сградата да сключи с всеки от тях договор за строителство, по силата на който дружеството да извърши довършителните СМР, така че сградата и отделните самостоятелни обекти в нея да бъдат приети и въведени в експлоатация по реда на чл.177 ЗУТ и наредбите по прилагането му. Л.С. и А. Г. отказали да подпишат предложения договор.

На 18.04.2017г. бил подписан Акт образец 11 за установяване състоянието на строежа и СМР при продължаване на строителството след настъпила смяна на възложителя и строителя – от „*****“ ООД на „*****“ ЕООД, като с цитирания акт било установено, че сградата е изпълнена до етап груб строеж.

След м.април 2017г. „*****“ ЕООД поело изпълнението на всички необходими за завършване на строежа работи и годността за приемането му била установена с подписването на Акт образец 15 на 20.12.2019г. На посочената дата било извършено предаването на строежа от строителя (ищец в настоящото производство) на възложителите, между които ответника и неговата баба. На 16.01.2020г. било издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа – Акт образец 16.

Молителят твърди, че извършил СМР за довършване на обекта (обща части) на обща стойност 593 695.71 лева, които индивидуализира по пера. Счита, че тази сума следва да бъде разпределена между всички собственици, пропорционално на площта на притежаваните от тях самостоятелни обекти и припадащите им се идеални части от общите части на сградата. След изготвяне разчетите, поканил ответника и наследодателят му да погасят задължението си, но те не се отзовали.

След справка в имотния регистър, ищецът установил, че на 09.09.2022г., Л.С. и А. Г. продали съсобствения си самостоятелен обект – апартамент с идентификатор *****.

Твърди се, че задължението на ответника е на обща стойност 22 802.91 лева, от които: 15 369.11 лева за апартамент 10, прилежащата изба 37 и припадащите им се 1.4628% идеални части от общите части на сградата и 7433.79 лева за кафе – бар 1 и припадащите му се 0.6438% идеални части от общите части на сградата.

Поддържа, че А. Г. дължи претендираната сума, явяваща се обезщетение за воденето от страна на ищеца на работата му, макар и без пълномощие, но очевидно правилно и в него интерес. Въпреки разпоредителната сделка с единия обект, приема че ответникът дължи стойността на извършените за него довършителни СМР, тъй като това задължение е възникнало преди разпоредителната сделка, а именно на датата на приемането на сградата с Акт образец 15 – 20.12.2019г.

Моли съда да постанови решение, с което да осъди А. К. Г., ЕГН ***** да заплати на „*****“ ЕООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление: гр.Русе, *****, представлявано от управителя К.С.А. сумите: 22 802.91 лева – стойността на извършени СМР и разходи във връзка с довършване собствените на ответника обекти: апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м. и кафе – бар №1, вх.Б, етаж първи (партерен) с идентификатор ***** със застроена площ 30.26 кв.м., заедно с

0.6438% идеални части от общите части на сградата, представляващи 4.49 кв.м. и 8101.36 лева – лихва за забава, дължима за периода 20.12.2019г. – 16.06.2023г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 16.06.2023г. до окончателното ѝ изплащане.

Претендира направените по делото разноси.

В срока по чл.131 от ГПК, адв.С. К. – особен представител на ответника А. К. Г. е депозирал отговор на исковата молба в който излага доводи, досежно неоснователността на ищцовите претенции.

Счита, че не са налице доказателства, обуславящи извод, че „*****“ ЕООД е извършило твърдяните СМР и оспорва всички данни, съдържащи се в приложените по делото 6 бр. Акт образец 19, относно отразените в тях видове, количества и стойности на СМР.

Поддържа, че дори да се докаже извършването на СМР, то това се е осъществило въпреки волята на ответника.

Съобразявайки становищата на страните, ангажираните в хода на производството доказателства по вътрешно убеждение и приложимия закон, съдът прие за установено от фактическа страна, следното:

Въз основа договор, обективиран в нотариален акт №160, том VIII, рег.№9060, дело №1284/27.12.2007г. по описа на нотариус с рег.№220, съсобствениците на недвижим имот в гр.Русе, ул.“*****“№№2,4,6,8 представляващо ПИ ***** , между които Л.С.С. и И.К.С. взаимно си учредили (разпределили) правото на строеж за самостоятелните обекти в сградата, като Лилянка и Ирен Стефанови получили в изключителна собственост правото на строеж за следните обекти:

Л.С. – 1/10 идеална част от апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м., а

И.С. - 9/10 идеални части от апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м. и кафе – бар №1, вх.Б, етаж първи (партерен) с идентификатор ***** със застроена площ 30.26 кв.м., заедно с 0.6438% идеални части от общите части на сградата, представляващи 4.49 кв.м.

А. К. Г. е единствен наследник по закон на И.К.С., починала на 08.05.2014г. и Л.С.С., починала на 26.11.2022г.

На 18.04.2017г. е издаден Акт за установяване състоянието на строежа и СМР при продължаване на строителството, след настъпила смяна на възложителя и строителя на строежа, в който са описани изпълнените строителни и монтажни работи по одобрен проект.

В периода 24.08.2017г. – 02.05.2018г. са изготвени 5 протокола, в които са визирани завършените и подлежащи на заплащане натурални видове СМР.

На 20.12.2019г. е съставен Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, а на 06.01.2020г. - Протокол №6 (Обр.19) за установяване завършването и за

заплащане на натурални видове СМР.

Обектът е въведен в експлоатация на 16.01.2020г. (Удостоверение за въвеждане в експлоатация №7/16.01.2020г.).

За установяване претенциите по размер е възложена и приета, съдебно – техническа експертиза, чието заключение съдът цени като пълно, ясно, всестранно и обективно. След оглед и проучване строителната документация, вещото лице е установило и остойностило СМР извършени от ищцовото дружество, необходими за въвеждане на обекта в експлоатация: общо за цялата сграда – 591 305.34 лева; за апартамент №10 с прилежаща изба №37 – 15 294.16 лева и за кафе-бар 1 – 7763.89 лева. Експертът поддържа, че от подписване на Акт обр.11 до датата на приемането на обекта с Акт обр.15 стойността на имотите се е повишила както следва: за апартамент 10 – от 61 282 лева на 87 884 лева, а за кафе-бар 1 – от 36 917 лева на 49 021 лева.

Установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Изложените в исковата молба твърдения са за извършени от "*****" ЕООД в полза на А. Г. строително - монтажни, ремонтни и довършителни работи по собствените му имоти - апартамент №10 и кафе-бар 1 и общите части на сграда с административен адрес: гр.Русе, ул. "*****" №2.

Липсата на постигната договореност между страните относно изпълнение на процесните СМР обуславя извод, че отношенията им следва да се уредят по правилата за водене на чужда работа без пълномощие. Ищецът – собственик на обекти в сграда с административен адрес: гр.Русе, ул. "*****" №2, предприел строително-ремонтните дейности с цел снабдяване цялата сграда с Акт - обр.15, който удостоверява, че е напълно завършена, в готовност да бъде въведена в експлоатация.

Съобразявайки тези обстоятелства, съдът счита, че вземането на "*****" ЕООД произтича от нормата на чл.61, ал.2 ЗЗД. СМР са извършени и в интерес на ищеца, доколкото строителният процес по естеството си е така уреден в българското законодателство, че не позволява приемането и въвеждането в експлоатация на строежа, преди изграждането на всички обекти в него. В хипотезата на чл.61, ал.2 ЗЗД, при която предприетата в свой и в чужд интерес работа е водена добре, заинтересованият, който ще получи обект, годен за ползване в състояние, за което е предназначен, отговаря за сторените от водилият чуждата работа разходи само до размера на обогатяването му. Обогатяването на ответника е със сумата, която той е спестил, а е следвало да плати за извършване на довършителните и ремонтни работи в имота си, така, че обектът му, както и прилежащите му общи части да бъдат в състояние, обуславящо въвеждане на сградата в експлоатация.

Основателността на иска предполага ищецът да установи наличие на неоправдано разместване на блага, довело до обедняването му с направените разноси за извършване на процесните СМР по обекта на ответника и припадащата се част от разходите за общите части на сградата и обогатяване на ответника за негова сметка, чрез придобиване в собственост на завършен от строителна и техническа гледна точка обект.

От събраните по делото доказателства се установява, а и не е спорно, че ответникът е собственик на два самостоятелни обекта в жилищната сграда с административен адрес:

гр.Русе, ул.“*****“№2 – апартамент 10 и кафе – бар 1. Правото му на собственост се основава на договор, обективиран в нотариален акт за учредяване вещни права на строеж №160, том VIII, рег.№9060, дело №1284/27.12.2007г., страна, по който са наследодателите на А. Г.. Съдебната практика е еднопосочна, че правото на строеж е реализирано в момента, в който сградата е изградена в „груб строеж“ и от този момент правото на строеж се трансформира в право на собственост върху самостоятелен обект. В качеството си на собственик на самостоятелни обекти в жилищната сграда, чието строителство е довършено от ищцовото дружество, ответникът е процесуално легитимиран да отговаря по предявения осъдителен иск.

От удостоверение за въвеждане в експлоатация №7/16.01.2020г. е видно, че „*****“ ЕООД също е собственик на обекти в сградата.

Към 2017г., когато ищецът възстановил строителната дейност, сградата е била завършена в груб строеж. Самостоятелните обекти и общите части на сградата не са били изпълнени до степен позволяваща въвеждането ѝ в експлоатация, т.е. на този етап сградата не е била годна за обитаване, както от фактическа гледна точка, така и с оглед заложените нормативни изисквания. Релевираните в хода на производството писмени доказателства и приетата техническа експертиза обуславят извод, че в периода 2017г. – 2020г., ищцовото дружество е извършило нужните СМР и правни действия, необходими за въвеждане сградата в експлоатация, поради което съдът счита, че работата е предприета уместно и е водена добре, тъй като е налице положителен резултат – сградата е завършена съобразно всички законови изисквания, за което са съставени съответните официални документи (Акт – образец 15, Удостоверение за въвеждане в експлоатация). Изпълнението на описаните в експертизата дейности, осъществени и финансирани от „*****“ ЕООД е основание, собствениците на самостоятелните обекти да заплатят на дружеството разходите, необходими за довършителните работи.

По отношение размера на исковата претенция: Доминусът е задължен към гестора до размера на обогатяването му, т.е. до размера на спестените разходи за довършителни СМР в притежаваните от него самостоятелни обекти и съответните общи части от сградата. В тази връзка съдът кредитира заключението на вещното лице, в което е дадена оценка на СМР извършени в апартамент №10, кафе-бар 1 и съответните общи части от сградата, общо на стойност 23 058.05 лева. Искът, като основателен и доказан, следва да бъде уважен изцяло. Като законна последица от уважаване на иска следва да се присъди и законна лихва, считано от 16.06.2023г. до окончателно изплащане на претендираната главница - 22 802.91 лева.

За пълнота следва да се добави, че в случая не е дължима стойността, с която се е увеличила цената на имотите вследствие извършените СМР, доколкото във всички случаи е дължима по-малката сума от двете стойности – сторени разходи и увеличена стойност. Последната е от значение при извършени подобрения в имота, а не при необходими и полезни разноски, какъвто е настоящия случай.

Предявеният акцесорен иск за сумата 8101.36 лева – мораторна лихва, дължима за периода 20.12.2019г. – 16.06.2023г. е неоснователен. Вземането е възникнало и станало изискуемо от момента на фактическото изграждане на обекта, но липсва законова

разпоредба, според която в хипотезата на чл.61, ал.2 ЗЗД обогатеният се изпада в забава от момента на изискуемостта на сумата, каквато разпоредба съществува например при деликта. Нормата на чл.61, ал.2 ЗЗД не препраща към чл.61, ал.1 ЗЗД, в който изрично се сочи, че лихви се дължат от датата на разхода. Съгласно чл.84, ал.2 ЗЗД, когато няма определен ден за изпълнение, длъжникът изпада в забава след като бъде поканен от кредитора, а в случая няма определен срок за погасяване на паричните задължения към ищеца и не са ангажирани доказателства, от които е видно, че длъжникът е поканен да изпълни (в този смисъл Решение №175/20.07.2017г. по гражданско дело №60213/2016г. на ВКС, IV г.о.).

По отношение разноските:

Съобразно разпоредбата на чл.78, ал.1 ГПК в тежест на ответника са направените от ищеца разноски, съразмерно с уважената част от иска. Неоснователно е релевираното от ответника възражение по чл.78, ал.5 ГПК, тъй като заплатеното от ищеца възнаграждение за процесуално представителство е в минимален размер, съгласно чл.7, ал.2, т.4 от Наредба №1/09.07.2004г. Разноските на ищеца възлизат на 6978.17 лева, а съразмерно с уважената част от претенциите следва да се присъдят разноски в размер на 5148.89 лева $[(22\ 802.91 + 8101.36 = 30\ 904.27; 6978.17 \times 22\ 802.91 / 30\ 904.27 = 5148.89)]$.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА А. К. Г., ЕГН ***** с адрес: гр.Русе, ***** да заплати на „*****“ ЕООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление: гр.Русе, *****, представлявано от управителя К.С.А. сумите: **22 802.91 лева** – стойността на извършени СМР и разходи във връзка с довършване собствените на ответника обекти: апартамент №10, вх.Б, ет.2 с идентификатор ***** със застроена площ 62.70 кв.м., ведно с прилежаща изба №37 с площ 3.05 кв.м., заедно с 1.4628% идеални части от общите части на сградата, представляващи 10.20 кв.м. и кафе – бар №1, вх.Б, етаж първи (партерен) с идентификатор ***** със застроена площ 30.26 кв.м., заедно с 0.6438% идеални части от общите части на сградата, представляващи 4.49 кв.м., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 16.06.2023г. до окончателното ѝ изплащане и **5148.89 лева** – разноски по делото.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от „*****“ ЕООД, ЕИК ***** срещу А. К. Г., ЕГН ***** акцесорен иск за заплащане сумата 8101.36 лева – лихва за забава върху главницата 22 802.91 лева, дължима за периода 20.12.2019г. – 16.06.2023г.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____