

# РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. гр.Несебър, 21.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: Мария М. Берберова Георгиева

при участието на секретаря Р. Г. Менчева  
като разгледа докладваното от Мария М. Берберова Георгиева Гражданско  
дело № 20212150101107 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на Е.Л.П. с  
ЕИК \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес: \*\*\*\*\*,  
подадена чрез процесуалния му представител – адв.Д.К. от АК-Хасково, със съдебен  
адрес: гр.\*\*\*\*\* **против** „А.Л.К.” ООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на  
управление: гр.\*\*\*\*\*, представлявано от управителя К.М..

В исковата молба се сочи, че на 04.06.2009г., по силата на договор за продажба,  
оформен с нотариален акт № 99, том 2А, рег.№ 3501, дело № 279/2009г. на Нотариус  
Борислав Механджийски, рег. № 411 на НК, с район на действие Р С - гр.Самоков,  
ищецът придобил от продавача „А.Л.К.” ООД с ЕИК: \*\*\*\*\*, правото на собственост  
върху следният недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА  
представляващ СТУДИО – А70 (седемдесет), с идентификатор \*\*\*\*\*, по КККР на  
гр.\*\*\*\*\* , който самостоятелен обект попада в сграда с идентификатор №  
\*\*\*\*\*, с предназначение: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, с площ по документ:  
65,84 кв.м, ведно с 16,73 кв.м. идеални части от общите части на сградата, заедно със  
съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

Сочи се, че към датата на покупко-продажбата върху този имот имало учредена  
договорна ипотека в полза на „Първа инвестиционна банка” АД с ЕИК № \*\*\*\*\*. С  
договорна ипотека били обезпечени вземания на банката към продавача "Т.К.Й."  
ЕООД, с ЕИК: \*\*\*\*\* (понастоящем „А.Л.К.” ООД, ЕИК: \*\*\*\*\*) по договори за  
кредит между тях, отпуснат за изграждането на „Апартаментен хотел“, в който се  
намира продаваният имот, като продавачът поел задължение да заличи ипотеката в  
най-кратък срок.

След придобиването на описаното по-горе студио, ищецът твърди, че сключил  
договор за извършване на довършителни работи с „А.Л.К.” ООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, като в  
периода от 04.06.2009г. до 04.06.2010г. извършил със собствени средства редица  
подобрения в него (полезни разноски), със собствени средства, а именно:

- полагане на хидро и топлоизолация на жилището /студиото/.
- външна минерална мазилка и пластмасови врата и прозорци /РУС дограма/ на жилището.
- тераса - дървен парапет и под с теракот.
- външни стени на жилището /откъм коридора/ - поставяне на гипскартон, боядисване с латекс, таван - боядисан с инсталирано осветление /лампи/.
- ревизионна шахта на жилището - вертикални и хоризонтални щрангове; водомери и топломери.
- вътре в жилището - ВиК инсталация и канализация; ел. инсталация - инсталирани ключове и контакти във всички помещения; ел. табло - апартаментско разпределително табло; противовлажни осветителни тела в мокри помещения, тераси и общи части, звънчева система; прекарване на инсталация за топлоподаване /парно/;
- в антрето на жилището: входна врата MDF; подът с ламинат, стените с тапети, на тавана с латекс; осветление и стенно огледало.
- в банята: подът с теракот; стените с фаянс до тавана; санитарно оборудване - тоалетна чиния; мивка със смесителен кран; огледало; поставки за сапунерка и тоалетни принадлежности; сешоар; душ; вана; окачен таван; осветление; лира /радиатор/ за парно; вентилатор и врата от MDF.
- в дневната: подът с ламинат; стените с тапетите; тавана с латекс; радиатор за парно; осветителни тела; пластмасови корнизи за пердета.
- в кухненски бокс /кухненска ниша/: под — ламинат; стени- тапети; мивка със смесителен кран; горен шкаф с надстройка; долен шкаф; въздуховод ведно с абсорбатор; осветление.

Сочи се, че стойността средствата за извършване на тези подобрения възлизат на сумата от общо 20 000 (двадесет хиляди) лева, които ищецът заплатил в брой на изпълнителя „А.Л.К.“ ООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, по Договор за изработка от 04.06.2009г. Твърди се, че в резултат на тези полезни разноски, направени за процесния имот, се е увеличила стойността му със сумата от 20 000 (двадесет хиляди) лева. Скоро след придобиването на имота, ищецът заплатил 10 000 (десет хиляди) лева за периода 2009г. - 2019г. за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата, в която се намира процесния имот, наложени от амортизирането и овехтяването на същата, а именно - за смяна на счупен фаянс, ремонт на ел. инсталация, ремонт на ВиК инсталация, подмяна на осветителни тела в общите части, по 1000 лв. за всяка от календарните години в периода 2009г. - 2019г.

Ищецът заявява, че въз основа на изпълнителен лист, издаден на 11.04.2018г. по гр. д. № 22545/2018г. по описа на СРС, с който „А.Л.К.“ ООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, „В.Б.“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*\*\*, и И.Ц.Й., ЕГН: \*\*\*\*\*, са осъдени да заплатят солидарно на „Първа инвестиционна банка“ АД сумата от 952 695,45 евро - главница по договор за банков кредит № 00КР - АА - 2978/30.05.2007г., седем анекса към него и договор за встъпване в дълг от 28.11.2012 г., ведно със законната лихва от 04.04.2018 г., както и 37316 ,21лв. - съдебни разноски, било образувано изпълнително дело № 20188640400117 по описа на ЧСИ В.Недялков, с рег. № 864, с район на действие - Софийски окръжен съд, като по отношение на процесния недвижим имот бил извършен опис от съдебния изпълнител на 14.04.2021г. и насрочена публична продажба.

Гореизложеното е обосновоало правния интерес у ищеца Е.Л.П., като собственик на ипотекирания имот, срещу който е насочено принудително изпълнение, да поиска от съда да признае правото на ищеца, като собственик на продадения ипотекиран имот,

който не е лично задължен, да получи от цената на имота преди ипотекарния кредитор необходимите разноси, които е направил за имота общо в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, понесени в периода 2009г. - 2021г. (по 1000 лв. за всяка от календарните години в периода), включващи разходи за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата, в която се намира собствения на ищеца имот, наложени от амортизирането и овехтяването на същата - за смяна на счупен фаянс, ремонт на ел. инсталация, ремонт на ВиК - инсталация, подмяна на осветителни тела в общите части, както и увеличението на стойността му в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева, в резултат на извършените от ищеца подобрения, в периода от 04.06.2009г. до 04.06.2010г., подробно описани по-горе, както и сумата - необходими разноси за същия имот, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на предявяване на иска до окончателното изплащане на дълга. Представят писмени доказателства. Молят съда да допусне един свидетел при режим на довеждане, с чийто показания ще се установяват извършените в имота подобрения. Правят искане за допускане на съдебнотехническа експертиза, вещото лице по която, след като се запознае с материалите по делото и извърши оглед на място в процесния имот, да отговори на поставените в исковата молба въпроси.

В изпълнение указанията на съда, дадени с Определение № 778 от 01.12.2021г., постановено по настоящото дело, по същото постъпи заявление с вх.№ 7244 от 30.12.2021г., подадено от процесуалния представител на ищеца, с което се прецизира петитума на исковата молба, като се моли съда **да осъди** ответното дружество „А.Л.К.“ с ЕИК \*\*\*\*\* **да заплати** на Е.Л.П. следните суми:

1.Сумата от **20 000 (двадесет хиляди) лева**, представляваща увеличена стойност на описаното по-горе студио в резултат на извършени от ищеца в периода от 04.06.2009г. до 04.06.2010г. подобрения, изразяващи се в: полагане на хидро и топлоизолация на жилището /студиото/, полагане на хидро и топлоизолация на жилището /студиото/, външна минерална мазилка и пластмасови врати и прозорци /PVC дограма/ на жилището, тераса - дървен парапет и под с теракот, външни стени на жилището /откъм коридора/ - поставяне на гипсокартон, боядисване с латекс, таван - боядисан с инсталирано осветление /лампи/, ревизионна шахта на жилището - вертикални и хоризонтални щрангове; водомери и топломери, вътре в жилището - ВиК инсталация и канализация; ел. инсталация - инсталирани ключове и контакти във всички помещения; ел. табло - апартаментско разпределително табло; противовлажни осветителни тела в мокри помещения, тераси и общи части, звънчева система; прекарване на инсталация за топлоподаване /парно/, в антрето на жилището: входна врата MDF: подът с ламинат, стените с тапети, на тавана с латекс; осветление и стенно огледало, в банята: подът с теракот; стените с фаянс до тавана: санитарно оборудване - тоалетна чиния; мивка със смесителен кран; огледало; поставки за сапунерка и тоалетни принадлежности; сешоар; душ; вана; окачен таван: осветление; лира /радиатор/ за парно; вентилатор и врата от MDF, в дневната: подът с ламинат; стените с тапетите: тавана с латекс; радиатор за парно; осветителни тела; пластмасови корнизи за пердета, в кухненски бокс /кухненска ниша/: под — ламинат; стени- тапети; мивка със смесителен кран; горен шкаф с надстройка; долен шкаф: въздуховод ведно с абсорбатор; осветление, **ведно** със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на вземането;

2.Сумата от **10 000 (десет хиляди) лева** - необходими разноси за същия имот, понесени в периода 2009 г. - 2019 г. (по 1 000 лв. за всяка от календарните години в

периода) - разходи за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата, в която се намира собственият ми имот. наложени от амортизирането и овехтяването на същата - за смяна на счупен фаянс, ремонт на ел. инсталация, ремонт на ВиК - инсталация, подмяна на осветителни тела в общите части, **ведно** със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на вземането. Претендират присъждане на заплатените по делото разноски.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК, по делото не е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответното дружество. Не сочат доказателства.

За ищцовото дружество в съдебно заседание представител не се явява. Депозират писмено искане, с което заявяват, че поддържат изцяло подадената искова молба, ведно с приложените към нея писмени доказателства. Молят съда да постанови неприсъствено решение по реда на чл.238 от ГПК при наличие на предпоставките за това. Не сочат нови доказателства.

За ответното дружество в съдебно заседание представител също не се явява. Също не сочат нови доказателства.

Съдът намира, че депозираната искова молба е процесуално допустима – подадена е от лице с правен интерес, пред надлежния орган и съдържа изискуемите по закон реквизити.

Несебърският районен съд, като взе предвид исканията на страните, събрания по делото доказателствен материал и като съобрази закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От данните по делото безспорно се установява, че ищецът е собственик на АПАРТАМЕНТ – А70 (седемдесет), с идентификатор \*\*\*\*\*, по КKKP на гр.\*\*\*\*\*, който самостоятелен обект попада в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*, с предназначение: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, с площ по документ: 65,84 кв.м, ведно с 16,73 кв.м. идеални части от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот /вж. Нотариален акт № 99, том 2А, рег.№ 3501, дело № 279/2009г. на Нотариус Борислав Механджийски, рег. № 411 на НК, с район на действие РС - гр.Самоков - л.18-л.21/. Сградата е въведена в експлоатация с Акт обр. 16 от 27.03.2009г. /л.15-17 вкл./.

Налице са данни по делото, че процесния апартамент е бил ипотекан в полза на „Първа инвестиционна банка“ АД с ЕИК \*\*\*\*\*, за обезпечаване на дълг на ответника. По отношение на имота е започнало принудително изпълнение, като видно от доказателствата е образувано изпълнително дело № 20188640400117 по описа на ЧСИ Васил Недялков, с рег. № 864, с район на действие Софийски окръжен съд, по отношение на процесния имот, като ищецът не е лично задължен.

По делото са представени и доказателства за направени от ищеца разходи за довършителни работи на процесното жилище общо в размер на 20 000 лева за периода от 2009г.-2010г. /Договор за изработка – л.9-л.12 вкл./, както и разходи за поддръжка на общите части на сградата, в която се намира студиото и за извършване на текущи неотложни ремонти и възстановителни дейности в сградата за периода от 2009г. до 2019г., общо в размер на 10 000 лева /по 1000 лева за всяка от календарните години в периода/, наложени от амортизирането и овехтяването на същата, съгласно разписка от 04.06.2019г. /л.13-л.14 вкл./.

Ищецът твърди, че не е лично задължен по материалното правоотношение, по което е възникнало изпълняемото право и има право да получи от цената на имота

преди ипотекарния кредитор необходимите разноски, които е направил за имота, както и увеличението на стойността му, което се дължи на направените полезни разноски. Предявява осъдителни иски с правно основание чл.177, ал.1 от ЗЗД, за заплащане на сумата от 20 000 (двадесет хиляди) лева, представляваща увеличена стойност на процесното жилище в резултат на извършените от ищеца в периода от 04.06.2009г. до 04.06.2010г. подобрения, описани в исковата молба и за сумата от 10 000 (десет хиляди) лева - необходими разноски за същия имот, за поддръжка на общите части на сградата, в която се намира студиото и за извършване на текущи неотложни ремонти и възстановителни дейности в сградата за периода от 2009г. до 2010г., наложени от амортизирането и овехтяването на същата, ведно със законната лихва върху главниците, считано от предявяване на исковите – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на дълга.

Ответното дружество „А.Л.К.“ ООД не е взело становище по предявените срещу него иски, като не е депозирало отговор в срока по чл.131, ал.1 от ГПК, а също така не е изпратило представител в съдебно заседание, без да е направило искане за разглеждането на делото в негово отсъствие. С оглед на това, в първото по делото заседание постъпи искане от управителя на ищцовото дружество за постановяване на неприсъствено решение по чл.238 от ГПК, с което да се уважат предявените от тях иски, като им бъдат присъдени направените по делото разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, достигна до извод, че са налице предпоставките за постановяване на неприсъствено решение спрямо ответното дружество. Съображенията за този извод са следните:

Ответната страна „А.Л.К.“ ООД е получила препис от исковата молба и приложенията към нея на 07.10.2021г., чрез пълномощник - адв.Н.Б. от АК-Бургас. В законоустановения срок ответното дружество не е подало отговор на исковата молба и не е изпратило представител в първото заседание по делото, без да е направило искане за разглеждането му в негово отсъствие /чл.238, ал.1 от ГПК/, като с Определение № 778 от 01.12.2021г. са му били указани последиците по чл.239, ал.1, т.1 от ГПК. Налице са и предпоставките по чл.239, ал.1, т.2, предл.първо от ГПК. От представените по делото писмени доказателства, посочени по-горе, може да се направи извод за вероятна основателност на претенциите по чл.177, ал.1 от ЗЗД. Така описаните доказателства установяват (по начина, предвиден в чл.239, ал.1, т.2 от ГПК) фактите на предявените иски, за които е разпределена и доказателствена тежест на ищеца. Вероятната основателност на главната претенция на ищеца налага извода за вероятна основателност и на аксесорната претенция на същия за присъждане на законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на вземането.

С оглед изложеното съдът счита, че са налице всички предпоставки за постановяване на неприсъствено решение спрямо ответното дружество, в съответствие със заявения петитум, поради което предявените иски следва да се уважат изцяло. Настоящото решение не следва да се мотивира по същество на основание чл. 239, ал. 2 ГПК.

С оглед на този резултат и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, в тежест на ответника следва да се възложат направените от ищеца разноски по настоящото делото в размер на 1200 лева /хиляда и двеста лева/, представляващи заплатена държавна такса за разглеждане на исковите.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** „А.Л.К.” ООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*\*\*, представлявано от управителя К.М. да **заплати на** Е.Л.П. с ЕИК \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес: \*\*\*\*\*, подадена чрез процесуалния му представител – адв.Д.К. от АК-Хасково, със съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, следните суми:

- Сумата от **20 000 (двадесет хиляди) лева**, представляваща увеличена стойност на СТУДИО – А70 (седемдесет), с идентификатор \*\*\*\*\*, по КККР на гр.\*\*\*\*\*, който самостоятелен обект попада в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*, с предназначение: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, с площ по документ: 65,84 кв.м, ведно с 16,73 кв.м. идеални части от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в резултат на извършени от ищеца в периода от 04.06.2009г. до 04.06.2010г. подобрения, изразяващи се в: полагане на хидро и топлоизолация на жилището /студиото/, полагане на хидро и топлоизолация на жилището /студиото/, външна минерална мазилка и пластмасови врата и прозорци /PVC дограма/ на жилището, тераса - дървен парапет и под с теракот, външни стени на жилището /откъм коридора/ - поставяне на гипсокартон, боядисване с латекс, таван - боядисан с инсталирано осветление /лампи/, ревизионна шахта на жилището - вертикални и хоризонтални щрангове; водомери и топломери, вътре в жилището - ВиК инсталация и канализация; ел. инсталация - инсталирани ключове и контакти във всички помещения; ел. табло - апартаментско разпределително табло; противовлажни осветителни тела в мокри помещения, тераси и общи части, звънчева система; прекарване на инсталация за топлоподаване /парно/, в антрето на жилището: входна врата MDF: подът с ламинат, стените с тапети, на тавана с латекс; осветление и стенно огледало, в банята: подът с теракот; стените с фаянс до тавана: санитарно оборудване - тоалетна чиния; мивка със смесителен кран; огледало; поставки за сапунерка и тоалетни принадлежности; сешоар; душ; вана; окачен таван: осветление; лира /радиатор/ за парно; вентилатор и врата от MDF, в дневната: подът с ламинат; стените с тапетите: тавана с латекс; радиатор за парно; осветителни тела; пластмасови корнизи за пердета, в кухненски бокс /кухненска ниша/: под — ламинат; стени- тапети; мивка със смесителен кран; горен шкаф с надстройка; долен шкаф: въздуховод ведно с абсорбатор; осветление, **ведно** със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на вземането;

- Сумата от **10 000 (десет хиляди) лева**, представляващи необходими разноски за същия имот, понесени в периода 2009 г. - 2019 г. (по 1 000 лв. за всяка от календарните години в периода) - разходи за извършване на текущи неотложни ремонтни и възстановителни дейности в сградата, в която се намира собственият ми имот. наложени от амортизирането и овехтяването на същата - за смяна на счупен фаянс, ремонт на ел. инсталация, ремонт на ВиК - инсталация, подмяна на осветителни тела в общите части, **ведно** със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.08.2021г. до окончателното изплащане на вземането.

**ОСЪЖДА** „А.Л.К.” ООД с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*\*\*, представлявано от управителя К.М. да **заплати на** „Е.Л.П. с ЕИК \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес: \*\*\*\*\*, подадена чрез процесуалния му представител – адв.Д.К. от АК-Хасково, със съдебен адрес:

гр.\*\*\*\*\*, сумата общо в размер на **1200 лева** /хиляда и двеста лева/, представляваща заплатена по делото държавна такса за разглеждане на исковете.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на страните.

**Съдия при Районен съд – Несебър:** \_\_\_\_\_