

РЕШЕНИЕ

№ 121

гр. Русе, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Николинка Чокоева
Членове: Татяна Черкезова
 Виржиния К. Караджова

при участието на секретаря Недялка Неделчева
като разгледа докладваното от Николинка Чокоева Въззивно гражданско
дело № 20244500500070 по описа за 2024 година

при секретаря НЕДЯЛКА НЕДЕЛЧЕВА като разгледа докладваното от
съдията Н. ЧОКОЕВА гр. дело № 70 по описа за 2024 год., за се произнесе,
съобрази:

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

„Трансис“ ЕООД - гр. Русе, чрез пълномощника си адв. Б. Ж., е
обжалвало изцяло решението на Русенския районен съд по гр. д. № 2155/2022
г., с което жалбоподателят - ответник в първоинстанционното производство, е
осъден на основание чл. 61, ал. 2 ЗЗД да заплати на „Маяк М“ АД – гр. Бургас
сумата 19 673.19 лв., с която ответникът се е обогатил, представляваща
половината от заплатените от ищеца разходи по изграждане на ограда между
два съседни имота, както и разноските по делото. Във въззивната жалба са
изложени подробни съображения за необоснованост на първоинстанционния
съдебен акт. Иска се неговата отмяна, отхвърляне на предявения иск, както и
присъждане на разноските за двете инстанции.

Ответникът по жалбата „Маяк М“ АД – гр. Бургас, чрез пълномощника
си адв. Ф. М., оспорва жалбата и моли за потвърждаване на
първоинстанционния акт. Претендира разноски за въззивната инстанция.

Въззивният съд намира жалбата за допустима – подадена е от страна по спора, в законния срок и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт. Разгледана по същество, същата се явява основателна.

Производството пред първоинстанционния съд е образувано по искова молба на „Маяк М“ АД - гр. Бургас против „Трансис“ ЕООД - гр. Русе, с която е предявен иск за заплащане на сумата от 19 673,19 лв., представляваща половината от заплатената от ищеца сума в общ размер 39346,38 лв. - разходи за изграждане на ограда между два съседни имота с идентификатори 63427.8.1402 и 63427.8.650, собственост съответно на ищеца и ответника, ведно със законната лихва върху претендираната сума от датата на завеждане на делото до окончателното изплащане. Необходимост от изграждане на оградата възникнала, поради промяна на границата между имотите, съгласно влезли в сила решения по гр.д. 2984/2020 г. на РРС и гр.д. 6095/2021 г. на РРС. Районният съд е уважил претенцията, като не е зачел направените от ответника възражения.

Въззивният съд счита, че обжалваното решение на РРС е незаконосъобразно и неправилно и като съобрази събраните по делото доказателства, приема следното:

Не се спори между страните, че между двата им съседни имота в периода от 25.10.2021 г. до 18.02.2022 г., от ищеца е изградена ограда изцяло в неговия имот, без съгласието на ответника.

От писмените доказателства – Протокол обр. 19 № 5 от 13.01.2022 г. между изпълнител „Интис“ ООД и възложител „Маяк-М“ АД за извършени СМР, за които е издадена фактура № 7000000075 от 13.01.2022 г. на стойност 31 645,10 лв. с ДДС, фактура № 1000110718 от 18.02.2022 г. от „Новотехпром“ ООД за профили – метални платна за оградата на стойност 4023,28 лв. с ДДС, фактура № 434 от 24.02.2022 г. от „Арсенал“ ЕООД, на стойност 3678 лв. с ДДС, се установява, че общо извършените СМР за изграждане на оградата са на обща стойност 31391,29 лв. без ДДС или 39346,38 лв. с ДДС.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че е била налице 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. 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. Съгласно експертизата, посочените СМР в приложените по делото документи към исковата молба - акт образец 19 и фактури са извършени, като общата им стойност е 31391,29 лв. без ДДС или 37669,55 лв. с ДДС. Съборените части от старата ограда изцяло попадат в имота на ищеца. Според вещото лице не са спазени нормите на ЗУТ, тъй като за строежа трябва да има строителни книжа. В съдебно заседание допълва, че подпорната стена е с различна височина и в участъка от страна на ответника е измерена височина до 1,55 м., а върху подпорната страна има метална ограда с височина 2,05 м. на ламарината и така общо стават 3,10 м. След като височината е над 2,20 м., се изисква констативно становище на база на което се издава разрешение за строеж, необходимо е проекторешение - да има проект както архитектура и конструкции.

От показанията на свидетелите Д. Й. П. и Б. Д. Д., *****, се установява, че причините за изграждане на нова ограда били фактът, че старата била компрометирана и това, че не се намирала върху реалната граница между двата имота. Новата ограда била изградена изцяло от и за сметка на ищцовото дружество. Собствениците на „ТРАНСИС“ ЕООД били канени многократно да участват в изграждането ѝ. По телефона казвали, че „ще се разберат“, но не последвало съгласие от тяхна страна. Според тях нямало нужда да се изгражда нова ограда. Камионите на ответното дружество били паркирани плътно до старата ограда и навлизали дори в частта на ищеца, за да не могат служителите му да направят новата ограда. Между ищеца и ответника има ло проблеми и конфликти, дори един – два пъти се наложило да идват полицейски служители на място. Според свидетеля ищецът е бил назначил две лица като строителен надзор за изграждането на целия проект. Геодезист от фирма „Г. Ч.“ идвал да замерва къде да се правят изкопите. Твърди, че документите били в строителния надзор.

Свидетелите на ответното дружество и ***** - Е. И. С. и Б. М. М., изнасят данни, че оградата е преместена по инициатива на „МАЯК М“ АД, но според тях не била компрометирана. Не били използвани елементи от старата ограда, които да са премествани на новото място, а новата ограда е изпълнена с други елементи.

Пред въззивния съд са представени и приети писмени доказателства - Сигнал-молба рег. № 30-4953-2/22.11.2023 г., Молба рег. № 30-4953-2#1/22.11.2023 г. и Писмо рег. № 30-4953-2#3/11.01.2024 г., от които е видно, че жалбоподателят е подал сигнал до Община Русе, отдел „Строителен контрол“, за това, че при построяване на процесната ограда не са спазени нормите на ЗУТ и моли да бъде извършена проверка дали за изпълнения строеж има издадени и изготвени строителни книжа и строежът изпълнен ли е при спазване на всички законни и технически изисквания. В случай, че строежът е незаконен, се иска да бъде разпоредено неговото премахване. Във връзка със сигнала от страна на Община Русе са изискани от ищеца всички налични строителни книжа за изпълнената ограда и подпорната стена.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните изводи:

Воденето на чужда работа без пълномощие, уредено в чл. 60-62 от ЗЗД, е извъндоговорен източник на облигационни отношения и представлява доброволно извършване на чужда работа без натоварване /възлагане/. Облигационното правоотношение от воденето на чужда работа без пълномощие се поражда между лицето, което съзнателно предприема извършването на чужда работа /гестор/, и лицето, в чиято правна сфера се извършват действията /заинтересовано лице или доминус/. Субектите на този правен институт могат да бъдат както физически лица, така и юридически лица, какъвто е настоящият случай. Съгласно нормата на чл. 61, ал. 3 от ЗЗД, ако някой е предприел чужда работа въпреки волята на заинтересувания, какъвто е конкретният случай, последният отговаря по правилата за неоснователното обогатяване, а ако гесторът е действал и в свой интерес, заинтересовано лице отговаря само до размера на обогатяването му - чл. 61, ал. 2 ЗЗД.

Във връзка с възраженията на жалбоподателя относно дадената правната квалификация от районния съд, настоящият състав намира, че в случая, въз основа на въведените твърдения, правилната материално-правна квалификация на спорното материално право е чл. 61, ал. 2 и 3 ЗЗД. В доклада по делото, както и в мотивите на първоинстанционното решение правилно е посочено, че 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, като правилно съдът е разпределил и доказателствената тежест относно подлежащите на доказване факти. С отразяването в диспозитива само на нормата на чл. 61, ал. 2, страните по делото не са били лишени от възможността да предприемат необходимите процесуални действия по посочване и събиране на относимите за делото доказателства.

Оплакването в жалбата, че след като оградата се намира изцяло в имота на ищеца, не е налице обедняване за него, също е неоснователно. Правилна е преценката на районният съд, че изграждането на ограда към съседен имот е действие, което се предприема доброволно и зависи от преценката на собственика на имота, но при извършването му се правят 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 дружеството - жалбоподател, доколкото оградата, въпреки че е построена в съседен имот, обслужва и неговия, и води до увеличаване на стойността му.

Основателно се явява обаче възражението на жалбоподателя, че процесната ограда е построена без задължителните за такъв строеж строителни книжа. По делото се установи от изготвената съдебно – техническа експертиза, че ищецът е изградил без нормативно необходимите строителни книжа масивна ограда, като за този строеж се изисква констативно становище на база на което се издава разрешение за строеж. Незаконният характер на строежа произтича от извършване на строителството без строителни книжа (чл. 225, ал. 2 ЗУТ). В този смисъл законният му статут се доказва само с такива книжа, издадени и одобрени от съответната администрация. В същото време ищецът е бил задължен на няколко пъти от районния съд – в съдебни заседания от 16.11.2022 г. и 01.03.2023 г., с лед това и с определение от 29.06.2023 г., да представи по делото всички строителни книжа, архитектурни проекти и др., относно законността на извършения строеж на процесната ограда, като му е указано, че при непредставянето им съдът ще приложи последиците на чл. 161 от ГПК.

Съгласно ППВС № 6 от 27. XII. 1974 г. по гр. д. № 9/74 г., под лежащите на премахване незаконни строежи не се заплащат, освен ако собственикът на имота желае да ги запази. При определяне стойността им в такъв случай се държи сметка за евентуалното им премахване или отнемане в полза на

държавата. Това постановление има за предмет правата конкретно на владелците на имоти, направили подобрения, но в тази си част няма причина даденото от него разрешение да не се приложи и за настоящия случай. Няма изрична регламентация или общи правила, изработени от практиката, как жалбоподателят следва да е показал, че желае да запази подобренията, а се преценява според конкретния случай. По делото се събраха множество доказателства – писмени и гласни, че дружеството - жалбоподател не желае запазване на оградата, предприело е мерки за разпореждане на нейното премахване от компетентните органи и я счита за потенциално застрашена от срутване.

При това положение въззивният съд приема, че първоинстанционното решение следва да се отмени и искът следва да се отхвърли.

Останалите възражения в жалбата касаят размера на иска ако същият бъде уважен и не следва да се обсъждат.

Предвид изхода на делото и основателността на въззивната жалба, направените от ответника разноси за двете инстанции са в тежест на ищеца.

Мотивиран така, Окръжният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 1466 от 20.10.2023 г. на Русенския районен съд по гр. д. № 2155/2022 г. и вместо него постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „МАЯК М“АД, ЕИК 201205106, със седалище гр. Бургас, представлявано от управителя В. В. В. против „ТРАНСИС“ ЕООД, ЕИК 117613233, със седалище гр. Русе, представлявано от управителя Ж. л. Х. за заплащане на сумата от 19 673,19 лв., с която ответникът се е обогатил, представляваща половината от заплатената от ищеца сума в общ размер 39 346,38 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 „МАЯК М“АД, ЕИК 201205106, със седалище гр. Бургас, представлявано от управителя В. В. В. да заплати на „ТРАНСИС“ ЕООД, ЕИК

117613233, със седалище гр. Русе, представлявано от управителя Ж. л. Х. сумата от **3793.46 лв.** – деловодни разноски за двете инстанции.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____