

РЕШЕНИЕ

№ 270

гр. Благоевград , 30.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, СЕДМИ СЪСТАВ в публично заседание на двадесет и шести април, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Румяна Бакалова

при участието на секретаря Теофания Лазова
като разгледа докладваното от Румяна Бакалова Гражданско дело № 20201200101134 по описа за 2020 година

Ищецът - дружество „*****“, представлявано от Г. Т. П. твърди в исковата си молба, че е собственик на УПИ IX, пл. № 162, кв.18 по плана на село Добърско, Община Разлог с построената в имота двуетажна масивна сграда, представляваща „Къща за настаняване на туристи“ с РЗП 543,98 кв.м. Собствеността е получил на основание продажба, оформена с Нотариален акт № 174 от 2008 г.на нотариус Краси Манев. Описаният имот е закупен от ответниците Г. Т. П. и О.Л. Б..При закупуването имотът е бил ипотekiран в полза на „Първа инвестиционна банка“ АД, „съгласно договор за кредит от 2007г.и Анекс 1 към него от 2013г. Ипотеката е учредена с Нотариален акт № 66 от 2007 г. на нотариус Краси Манев. Твърди, че имотът е придобит на етап „груб строеж“ и поради тази причина ищецът е довършил строежа, като е направил значителни по стойност подобрения. Между купувача на имота и длъжниците по Договора за кредит О.Б. и Г.П. е сключено споразумение през 2014 г. за заплащане на подобрения, при което ответниците се задължават солидарно да заплатят на ищеца общата стойност на направените подобрения в размер на 127 586,56 лева. Заплащането на подобренията е било поставено под условие, ако бъде образувано изп. дело по отношения на задължението в посочения Договор за кредит. На 22.02.2019 г. между страните по делото е подписан протокол, с който се констатира, че при ЧСИ Мартин Кацарски е

образувано изп. дело № 10/2019 г. въз основа на изпълнителен лист, с който ответниците са осъдени да заплатят всички суми, произтичащи от кредитно-обезпечителното отношение. В протокола са отразили началната дата за заплащане на подобренията, който е изтекъл на 08.03.2019 г. Тъй като до настоящия момент такова плащане не е извършено, ищецът сочи, че е налице правен интерес за предявяване на настоящия иск. Моли да се постанови решение, с което да бъдат осъдени ответниците, съобразно уточнения петитум, да заплатят солидарно сумата от 127 586,56 лева, като се иска и признаване право на задържане върху процесния имот до заплащане на подобренията.

От ответниците е постъпил писмен отговор, с който не се оспорва иска и се признава обстоятелството, че ищцовото дружество е вложило средства за довършване на сградата в размер на 127 586,56 лева.

С оглед на изложеното в исковата молба правната квалификация на предявения иск е по чл. 177 ал.1 ЗЗД във вр. чл. 72 ЗС.

От събраните по делото доказателства се установи, че между Първа инвестиционна банка от една страна и ответника О.Б. е сключен договор за кредит. С нот. акт №66 т.1 д. №65/2007 на Нотариус Краси Манев О.Б. и съпругата му са учредили ипотека върху УПИ IX, пл. № 162, кв.18 по плана на село Добърско, Община Разлог с площ от 490 кв.м. с построената в имота масивна двуетажна сграда, построена на етап груб строеж със застроена площ от 171.79 кв.м., представляваща „къща за настаняване на туристи“ и декоративна масивна ограда.

На 21.11.2008г., с нот. акт №174 т.8 д. №1468/2008 на Нотариус Краси Манев, О.Б. е продал на ищеца „****“ **** описания недвижим имот.

През 2018г. е издаден изпълнителен лист против двамата ответници, съдържащ задължение да заплатят на Първа инвестиционна банка главница и лихви по договора за кредит и анекса към него.

Св.Иван П., който е пояснил, че няма родствена връзка с Г.П. дава показания, че към 2009г. е доставял дървен материал в къщата с.Добърско. Според свидетеля къщата е била на Б. преди, но е била продадена. Къщата е

била едноетажна като се е ремонтирала и дървения материал е бил за покрив,за дюшемета,за външна обвивка.

По данни на експертизата,извършила оценка на довършителните работи,изготвения архитектурен проект за къщата е за преустройство,промяна на предназначение и пристройка към съществуващата жилищна сграда-малкоетажно застрояване.Вещото лице подробно е описал състоянието на сградата,както и това,че в момента не е въведена за експлоатация.Според вещото лице Г. по цени на строителните работи към 26.05.2009г. са изпълнени довършителни СМР на стойност 127 780 лв.В резултат на тези СМР сградата е с увеличена стойност от 132 468 лв.с ДДС,тъй като според вещото лице всички извършени СМР са полезни разноси.

Към исковата молба са представени споразумение между страните от 20.05.2014г. и протокол към него от 22.02.2019г.С тези документи страните по делото са определили,че стойността на подобренията като СМР са в размер на 127 586.56 лв. и те се дължат от ответниците на ищцовото дружество.Ответниците следва да заплатят подобренията изцяло в срок от 14 дни от образуване на изпълнително дело за принудително събиране на вземането от кредитора Първа инвестиционна банка.С констативния протокол от 22.02.2019г. страните са отбелязали,че е образувано изп.д. №10/2019 на ЧСИ Мартин Кацарски и началната дата за изпълнението на задължението е 22.02.2019г.,като с изтичането на 14 дневен срок от тази дата,ищцовото дружеството ще предприеме действия за принудително събиране на вземането си.

При така установеното от фактическа страна,от правна съдът съобрази следното:

За да е налице подобрение като източник на парично вземане, е необходимо да се установи или че лице, което не притежава имота, извършва спрямо него действия, с които увеличава стойността му, или че собственикът на имота, ипотекиран за чужд дълг и продаден за удовлетворение на ипотекарния кредитор, е увеличил след придобиване на имота и преди проданта неговата стойност (чл.177 ЗЗД). И в двата случая правоимащият следва да докаже при условията на пълно доказване извършването на

съответните действия, в причинна връзка с които се е увеличила стойността на имота, и размера на това увеличение. Отделно от това е необходимо да се установи момента на извършването им – за да се прецени дали е подобряван чужд имот или свой при условията на чл.177 ЗЗД.

В конкретния казус ищецът при условия на пълно и главно доказване е установил, че е закупил имот през 2008г. ,след като този имот е бил ипотekiран през 2007г. за задължения на кредитополучателите. Установено е чрез гласни и писмени доказателства, че ремонт и извършване на СМР са започнали през 2009г. С експертиза е установен и размера.

Съгласно чл.177 ал.1 ЗЗД ,ако собственикът на продадения ипотekiран 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 му, което се дължи на негови полезни разноси.

С поправената искова молба ищцовото дружество е уточнило претенцията си, а именно, че претендира увеличената стойност на описания имот в размер на 127586.56лв., която сума да се заплати от двамата ответници солидарно. Видно от подписаните споразумения между страните, двамата ответници са поели солидарно задължението, поради което е налице предпоставката на чл.121 пр.2 ЗЗД.

Искането на ищеца да се произнесе решение, с което се установи размера на увеличената стойност на имота е недопустимо, доколкото се иска установяване на факт и той не е от тези изрично предвидени в закона. Този установен по делото факт следва да се отрази при произнасянето по осъдителния иск.

Според настоящия състав на съда не може да се признае и право на задържане на ищцовото дружество, тъй като това право принадлежи единствено на добросъвестния владеец чл.72 ал.3 ЗЗД, но не и при хипотезата на чл.177 ал.1 ЗЗД.

Установената с експертиза увеличена стойност на имота е 132 468 лв. с ДДС, но тъй като претенцията на ищеца е ограничена до размера на сумата от 127586.56лв , то и искът следва да се уважи в този размер.

Ищцовото дружество претендира разноси, които се дължат по реда на чл.78 ал.1 ГПК. заплатените от ищеца разноси са 500 лв. възнаграждение на в.л./няма данни, че е внесен и дължимия остатък от 100 лв. за присъденото възнаграждение на в.л.Г./, както и внесена д.т. в размер на 5103.46 лв.

По изложените съображения съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Г. Т. П. с ЕГН ***** и О.Л. Б. с ЕГН ***** да заплатят солидарно на основание чл.177 ЗЗД на ищеца „*****“ с ЕИК ***** сумата от 127586.56 лв., представляваща увеличената стойност на следния недвижим имот: двуетажна масивна сграда, „Къща за настаняване на туристи“ с РЗП 543,98 кв.м „построена в УПИ IX, пл. № 162, кв.18 по плана на село Добърско, Община Разлог, както и направени по делото разноси от 5603.46 лв.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на „*****“ да му бъде признато право на задържане.

Решението подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: _____