

РЕШЕНИЕ

№ 72

гр. Бургас, 09.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на единадесети август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Илияна Т. Балтова
Христина З. Марева

при участието на секретаря Марина Д. Димова
като разгледа докладваното от Христина З. Марева Въззивно търговско дело
№ 20222001000079 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по въззивната жалба на „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД, подадена чрез адв. Г.П. - САК, срещу Решение № 366/ 03.12.2021 г., постановено по т. д. № 184/2018 г. по описа на Бургаски окръжен съд, с което са отхвърлени предявените искове за прогласяване на нищожност на договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц. срещу задължение за строителство, сключен с нотариален акт № *****/2008 г. на нотариус с рег. № ***** при РС-Царево, поради липса на съгласие, както и предявените искове за установяване правото на собственост на въззивника върху претендираните самостоятелни обекти в сграда 1, в същия поземлен имот.

Във въззивната жалба се поддържа, че обжалваният съдебен акт е неправилен поради съществено нарушение на процесуалните правила, поради необоснованост и нарушение на материалния закон.

Изложени са твърдения за непълен и неточен доклад по чл. 146, ал. 1, т. 1 ГПК, като не била дадена в доклада на съда правната квалификация на твърденията и не били определени правилно фактическите и правните рамки на спора.

Оспорва се дадената от съда в решението правна квалификация и се претендира порочност на направения от него доклад. Навеждат се аргументи за сключване на договора в противоречие със закона и за липса на ясно

изразена воля на едноличния собственик в лицето на държавата, респ. министъра на транспорта, информационните технологии и съобщенията, за учредяване право на строеж върху собствен на ищеца - въззивник имот в с. С..

Последващите договора за учредяване право на строеж разпоредителни сделки, обективирани в нот. акт № .., том ., рег.№....,н.д №***/**** г. на Нотариус М.В. № *** на НК и нот. акт №***, том 4, рег. №****, н. д. № ***/****г. на нотариус М.В. № *** на НК били без вещнотранслативен ефект и недействителни по отношение на ищеца. Вторият, третият и четвъртият ответник договаряли с лице, което не е собственик и съответно не са могли да станат станали собственици.

Неправилно съдът приел за доказано направеното от ответниците възражение за изтекла придобивна давност въз основа на показанията на св. М. Д. - майка на ответницата.

Иска се отмяна на обжалваното съдебно решение и постановяване на друго, с което да се уважават предявените обективно и субективно кумулативно съединени иски на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК отговор на въззивната жалба е подадена от адв. И.М. като помощник на ответницата З.Д.. С него въззивната жалба се оспорва като неоснователна и се поддържа становище за законосъобразност на обжалвания съдебен акт.

Твърденията за допуснати процесуални нарушения в доклада на съда по чл. 146, ал. 1 ГПК се оспорват като бланкетни и необосновани. Посочва се, че въззивникът не е оспорил надлежно изготвения по делото доклад и не е направил искания в такава насока.

Твърдението за нищожност на договора за учредяване на право на строеж, поради липса на съгласие от Държавата като собственик, респективно - Министъра на транспорта, се оспорва като незаконосъобразно. Посочва се, че в процесния период е приложим Правилникът за правата на Държавата в търговски дружества с държавно участие (Правилника), в чл. 8, ал. 1 от който е предвидено, че правата на държавата като едноличен собственик на капитала на БЪЛГАРСКИ ПОЦИ ЕАД се упражнява от министъра на транспорта. Последният е дал необходимото съгласие съгласно чл. 12, т. 12 от Правилника във връзка с чл. 232 ТЗ с протокол № ПД - 283 от 12 ноември 2007 година, с който договорът за учредяване на правото на строеж в полза на „С. Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ ООД е съобразен изцяло. Посочва се, че правото и възможността за извършване на пряко договаряне са предвидена в чл. 17 от Правилника. Иска се потвърждаване на обжалваното решение.

Въззиваемият К. П. Т. е депозирал отговор на въззивната жалба, с който я е оспорил като неоснователна и поддържа искане обжалваното решение да бъде потвърдено. Оспорва възражението за допуснати нарушения от първоинстанционния съд, свързани с определяне на правната квалификация на предявените групи иски. Поддържа, че след множество уточнения и

изменение на предявените искове, с молба от 25.10.2019 година е поискано прогласяване нищожността в договор за суперфиция, сключен с нот акт от 24.06.2008 година, само спрямо „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД и признаване за установено по отношение на всички ответници, че ищецът е единствен собственик на процесните имоти с произтичащите от това последици. Счита, че по делото са предявени искове по чл. 537, ал.2 от ГПК, за които няма оттегляне, няма и прекратяване от страна на съда. Оспорва доводите за сключване на сделката за учредяване право на строеж, без надлежно съгласие от Министъра на транспорта, като упражняващ правата на Държавата на едноличен собственик на капитал. В тази връзка се позовава на Протокол № ПД 284/12.11.2007г., представен с исковата молба. По повод погрешното изписване на номера заявява, че се касае за пропуск, който не опорочава валидността на сделката.

Ответниците Р. Д. Т. и С.Г.СТРОЙ ИНВЕСТМЪН ООД (н) чрез синдика А.Г. К., не са подали отговор в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК.

В с. з. въззивникът „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД, чрез адв. Г.П. поддържа въззивната жалба. Претендира деловодни разноски съгласно представения списък по чл. 80 ГПК. Поддържа възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от името на въззиваемите К. П. Т. и Р. Д. Т..

За С.Г. СТРОЙ СТРОЙИНВЕСТМЪН „ООД - в несъстоятелност не се явява представител. В депозираното от синдика становище се оспорват твърденията и възраженията във въззивната жалба. Иска се потвърждаване на решението като правилно и законосъобразно. Претендират се разноски.

За въззиваемите К. П. Т. и Р. Д. Т. се явява пълномощникът – адв. И.Ц., който поддържа искане за потвърждаване на обжалваното решение по съображенията изложени в подадения от К. П. Т. отговор на въззивната жалба.

За въззиваемата З. Р. Д. не се явява представител. В подадената от пълномощника й – адв. И. М. молба се поддържат съображенията за потвърждаване на обжалваното решение, изложени в отговора на въззивната жалба. Претендират се разноски в размер на заплатеното по договора за правна помощ адвокатско възнаграждение.

С определение № 105 от 30 май 2022 г. по настоящото дело, Бургаски апелативен съд намери, че въззивната жалба е допустима, като след разглеждането ѝ в изпълнение на правомощията си по чл. 269 ГПК Бургаски апелативен съд намира следното:

Решението е валидно и допустимо и не страда от пороци, налагащи постановяване на решение от въззивния съд на основание чл. 270, ал. 1 и ал. 3 ГПК.

Във връзка с повдигнатия в отговора на въззивната жалба въпрос относно броя, вида, обективния и субективен обхват на предявените искове,

Бургаски апелативен съд намира, че с обжалваното решение съдът се е произнесъл по действително предявените иски и в обхвата на търсената с тях защита. Не е налице нито произнасяне свръхпетитум, нито произнасяне по непредявени иски, а доколкото и, ако някоя от страните счита, че първоинстанционният съд не се е произнесъл по всички искания, то пътят за защита не е по реда на въззивното обжалване и разглеждането на подобно възражение е извън правомощията на въззивната инстанция.

По поставените с въззивната жалба и отговорите по нея въпроси, свързани с правилността на решението, Бургаски апелативен съд намира следното:

Предметът на делото, пренесен по реда на чл. 258 и сл. ГПК пред въззивната инстанция обхваща предявените в условията на кумулативно, обективно и субективно съединяване иски от въззивника - „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД, както следва:

против „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н), представлявано от синдика А.Г. К. - иск за установяване нищожността на договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц. срещу задължение за строителство, сключен с нотариален акт № ****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево, с въведено основание за нищожността - липса на съгласие от собственика – Държавата Република България, дадено съгласно чл.8, ал.1 вр. чл.17, ал.1, т.6 от ПРУПДТДДУК – чрез Министерски съвет на Република България;

против „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) и въззиваемата З.. Р. Д. – установителен иск за собствеността върху построения от „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) въз основа на учреденото без дадено по надлежния ред съгласие право на строеж върху имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц. и прехвърления с договор по нот. акт №***, том 4, рег. №****, н. д. № ***/****г. на нотариус М.В. № *** на НК Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.3 – индивидуализиран подробно, представляващ апартамент 2.1 в построената в имота сграда;

против „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) и въззиваемите К. П. Т. и Р. Д. Т. – установителен иск относно собствеността върху построените от „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) въз основа на учреденото без дадено по надлежния ред съгласие право на строеж, върху имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., прехвърлени им в условията на съпружеска имуществена общност с договор по нот. акт № .., том ., рег.№....,н.д №***/**** г. на Нотариус М.В. № *** на НК Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.7, представляващ търговски обект - обменно бюро, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.8, представляващ търговски обект – магазин; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.1,

представляващ жилище – апартамент 1.1; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.2, представляващ жилище – апартамент 1.2; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.4, представляващ жилище – апартамент 2.2; Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.5, представляващ друг обект – таванско складово помещение.

Предявените искиове са основани на твърденията, че за сключване на договора с нотариален акт № ****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево за учредяване правото на строеж, процедурата е изисквала предварително разрешение и съгласие от Министерския съвет, съгласно чл.17, ал.1, т.6 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговски дружества с държавно участие в капитала /Правилника/. Съгласие за реализирането на правото на строеж било дадено с решение от 08.12.2006г. съветът на директорите на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ АД, като били делегирани права на директор на поделението да избере оценител чрез обществена поръчка. Изготвени били оценки при липса на данни за проведена процедура. С решение от 12.07.2007г. съветът на директорите решил да се извърши избор на потенциален инвеститор и да се назначи комисия за подбор на кандидатите. Изготвено било обявление, постъпили три оферти. На 31.08.2007г. комисията разгледала офертите и предложила „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, избран за инвеститор при посочени условия с решение от 11.09.2007г. на СД, но договорът за реализиране на правото на строеж следвало да се сключи след разрешение на МС Не било налице нито едно от изискванията на чл.17, ал.1, т.1-8 на Правилника. На 19.10.2007г. решението било допълнено с решение да се иска разрешение от МС за сключване на договора с първия ответник, но вместо разрешение да се сключи договора със „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) било дадено на 12.11.2007 г. от министърът на транспорта - за учредяване правото на строеж чрез пряко договаряне.

Въз основа на така учреденото без съгласие на собственика право на строеж, самостоятелните обекти в построената сграда са станали по силата на приращението – чл. 92 ЗС, собственост на „БЪРГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД, чийто едноличен собственик на капитала е Държавата – Република България, поради което чрез последвали разпоредителни сделки, извършени от „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н), с нот. акт № .., том ., рег.№....,н.д №***/**** г. на Нотариус М.В. № *** на НК - в полза на К. П. Т., за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.7, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.8, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.1, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.2, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.4 и Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.5 и с нот. акт №***, том 4, рег. №****, н. д. № ***/****г. на нотариус М.В. № *** на НК в полза на З.. Р. Д. за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.3, въззиваемите не е могло да придобият собствеността върху тях. Освен поради липсата на дадено по надлежния ред съгласие за учредяване на правото на строеж върху

имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., същото било упражнено след изтичането на законния 5-годишен срок по чл. 67, ал.1 ЗС. В тази връзка е направено позоваване на датата на издаденото удостоверение за степен на завършеност в „груб строеж“ по чл. 188 ЗУТ - 21.01.2014 г., като към момента на подаване на исковата молба сградата не била предадена с акт 16 и нямало издадено удостоверение за ползване.

Така предявените искове са оспорени по основателността им от въззиваемите – ответници, като твърденията за нищожност на суперфицията се оспорват от всеки от тях по съображения, че сключването на договора чрез пряко договаряне е изцяло съобразено с действащия чл. 17 от Правилника и не е било необходимо съгласие от МС преди сключването на договора.

К. П. Т. и Р. Д. Т. са оспорили предявените спрямо тях установителни искове и с твърдения, че като съпрузи са придобили добросъвестно от „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н) правото на собственост върху самостоятелните обекти, като към момента на договора не е имало предявен и вписан иск за разваляне на договора за учредяване на право на строеж като се позовават на чл. 88, ал. 2 от ЗЗД.

В допълнителната искова молба във връзка с възраженията за съобразяване на изискванията на чл. 17 от Правилника е направено позоваване и на чл. 28, ал. 9 ЗПСК относно изискването за извършване на разпоредителна сделка с недвижими имоти след решение на МС по предложение на едноличния собственик на капитала.

В допълнителния отговор С.Г. СТРОЙ СТРОЙИНВЕСТМЪН „ООД (н) поддържа възражение за придобивна давност по чл. 79, ал. 2 ЗС – за упражнявано добросъвестно владение от изграждането на обектите в края на 2008 г. до продажбата им на 03.09.****г.

Въз основа на събраните по делото доказателства и във връзка с твърденията и възраженията на страните, фактическата обстановка е установена след извършен задълбочен и обстоен анализ, поради което и на основание чл. 272 ГПК Бургаски апелативен съд препраща към мотивите в обжалваното решение, като във връзка с възраженията на страните, поддържани във въззивната жалба и отговорите по нея приема следното:

Безспорно е, че с договор за продажба на недвижими имоти, частна общинска собственост, сключен с община Ц. на 29.12.2005г., вписан на 13.01.2006г., „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД чийто собственик на капитала е Държавата – Република България, е придобило собствеността върху дворно място с площ от 352 кв.м, представляващо УПИ VIII в квартал 10 по плана на село С., отреден за „поща“, който по действащата кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., област Б., одобрени със заповед № РД-18-52/ 24.08.2006г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастръ образуват поземлен имот с идентификатор *****.

с нотариален акт № ****, н. д. № *****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево от „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД и след решение на съвета на директорите на това дружество от 11.09.2007г. за избор на инвеститор, в полза на „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, чрез пряко договаряне е сключен договор за учредяване право на строеж, срещу задължението за изграждане в имота на предвидената масивна сграда с апартаменти за сезонно обитаване и КОО, с обща разгърната площ от 511.509 кв.м съобразно утвърден архитектурен проект за обект „пощенска станция“. Съгласно договора „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД си запазва правото на строеж и става собственик на сграда – пощенска станция на партерния етаж с площ от 78,35 кв.м., а „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД - става собственик на изрично посочени самостоятелни обекти: обменно бюро на партерния етаж, с площ от 8.35 кв. м.; магазин на партерния етаж с площ от 36.80 кв. м.; апартаменти 1.1, 1.2, 2.1 и 2.2, тавански помещения 3.1. и 3.2. с площи от 32 и 34 кв. м. Няма спор също, че за сключване на договора за учредяване на право на строеж е било дадено разрешение, обективизирано в представеното в нотариалното решение на министъра на транспорта по протокол № ПД-283/12.11.2007 г., който съгласно устава на „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД упражнява правата на Държавата като едноличен собственик на капитала в търговското дружество. Волята за сключване на договора е изразена ясно и изрично в мотивите на даденото разрешение същото е обвързано с приетите от СД на „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД решения от 11.09.2007 г. и 19.10.2007 г. за избор на инвеститор и определяне на насрещната престация по договора за учредяване право на строеж, възпроизведена в т. 3 на решението – вместо заплащане на цената на правото на строеж, в полза на „БЪЛГАРСКИ ПОЩИ“ ЕАД да се прехвърли право на собственост върху пощенска станция с площ от 70 кв. м. в степен на пълно завършване „до ключ“.

За изградената в имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц. на 26.09.2007г. е издадено разрешение за строеж № 199 от община Ц.. На 21.04.2008г. е одобрено изменение на одобрения с разрешението за строеж инвестиционен проект. По заявление № 53-03-301/16.10.2012 г. от община Ц. на 21.01.2014 г., на основание чл. 181 ЗУТ е издадено удостоверение, съгласно което сградата е била завършен в груб строеж.

С нот. акт № .., том ., рег.№.....,н.д №****/***** г. на Нотариус М.В. № *** на НК в полза на К. П. Т., а съгласно презумпцията на чл. 21, ал. 1 СК и в полза на съпругата му Р. Д. Т. е прехвърлено правото на собственост върху самостоятелни обекти в сградата - Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.7, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.8, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.1, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.2, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.4, съответстващи на описаните в нотариален акт № ****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево апартаменти 1.1., 1.2, 2.1., тавански помещения 3.1. и 3.2., обменно

бюро и магазин. С нот. акт №***, том 4, рег. №****, н. д. № ***/****г. на нотариус М.В. № *** на НК в полза на З. Р. Д. е прехвърлено правото на собственост върху самостоятелен обект Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.3, съответстващ на описания в нотариален акт № ****, н.д. № ****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево апартаменти 2.1.

Всички посочени по-горе обстоятелства са въведени в предмета на доказване с предявления на страните доклад с определението на първоинстанционния съд по чл. 374, ал. 1 ГПК, като доказателствената тежест е разпределена в съответствие с чл. 154, ал. 1 ГПК. Възраженията във въззивната жалба, че съдът не е определил надлежно фактическата рамка и с това е допуснал процесуални нарушения, накърняващи правото на защита на въззивника, освен на правилни от юридическа гледна точка съображения, не са обвързани с други, различни факти, които страната да не е могла да въведе своевременно като основание на предявените права.

Не се сочат и други доказателства, разколебаващи установеността на фактите, при които е разрешен правния спор. Пренесеният пред въззивната инстанция спор от своя страна касае изцяло правилното издирване на приложимия закон и свързаните с него като последици юридически факти.

По поставените във въззивната жалба възражения по приложението на закона Бургаски апелативен съд намира следното:

В допълнителната искова молба е добавено възражение за нищожност поради сключване на договора по нотариален акт № ****, н.д. № ****г. на нотариус с рег. № **** при РС – Царево в нарушение на разпоредбата на чл. 28, ал. 9 ЗПСПК.. Съгласно посочената разпоредба продажбата на недвижими имоти от дружествата, включени в списъка по чл. 3, ал. 1, се извършва след решение на Министерския съвет или на Агенцията за приватизация по предложение на органа, упражняващ правата на собственост в капитала на търговските дружества, до Министерския съвет или до Агенцията за приватизация. В случай, че решението за продажба е прието от Министерския съвет, продажбата се извършва от търговското дружество. В останалите случаи продажбата се извършва от Агенцията за приватизация по реда на този закон.

Въззивникът е въвел изменение на предявения иск чрез въвеждане с допълнителната искова молба на допълнително основание за нищожност, което по същността си е за сключване на процесния договор за суперфиция в противоречие на закона – по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД. При липсата на възможност договорът да е нищожен едновременно на различни основания, евентуалната нищожност на сделката произтича от най-тежкия осъществен и предвиден от закона – чл. 26 ЗЗД, порок, поради което съдът намира, че на първо място следва да обсъди това възражение.

Възражението е неоснователно.

Към момента на сключване на договора – 24.06.2008 г. е действаща редакцията на чл. 28 ЗПСК (Изм. и доп. - ДВ, бр. 72 от 2006 г.), като нормата, на която се позовава въззивника – чл. 28, ал. 9 ЗСПК, е нова – приета с (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2008 г., в сила от 22.07.2008 г.) и не е била приложимо право към момента на сключване на процесния договор за суперфиция. Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 27.04.2022 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2020 г., ОСГТК, докладчик съдията Б.П., съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. Действащата към 24.06.2008 г. редакция на чл. 28 ЗПСК, в първата алинея установява забрана за извършването на разпоредителни сделки с дълготрайни активи на дружеството с над 50 % държавно участие в капитала, но само при ограничителното условие на втората алинея – забраната да е приета с изрично решение на Агенцията за приватизация, каквото твърдение не е въведено по делото и не се установява като относим и релевантен факт.

„БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД е дружеството, включено в списъка по чл. 3, ал. 1 ЗПСК, Приложение № 1 към 26.06.2008 г., като за сключване на сделката по надлежния ред е прието решение в изпълнение на изискването на чл. 12, т. 12 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, приет на основание § 13, ал. 3 от ПЗР на ЗСПК. Съгласно чл. 8, ал. 1 от Правилника освен Министерският съвет правата на държавата в търговски дружества с държавно участие се упражняват от министрите съобразно отрасловата им компетентност, какъвто към релевантния момент е бил Министъра на транспорта, чиято компетентност в упражняване правата на държавата е изрично регламентирана в Устава на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД. Доводът, че така регламентираната компетентност не се отнася за сделки на разпореждане с вещни права върху дълготрайни активи на дружества, включени в списъка по чл. 3, ал. 1 ЗСПК, не намира опора в закона. От една страна, правото на строеж е учредено не е същинската престация и е уговорено като насрещна престация – вместо заплащане на цената за изпълнение на възложеното от „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД строителство. Сключването на договори за възлагане на строителство не се подчинява на предпоставките за сключване на приватизационни сделки по смисъла на ЗПСК и правата на държавата като едноличен собственик на капитала на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД е упражнено надлежно от изпълнителния директор въз основа на даденото от отрасловия министър разрешение, а не от Министерски съвет или Агенцията за приватизация в хипотезите на чл. 28 ЗПСК. Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 10 от Устройствения правилник на Агенцията за приватизация, приет с ПМС № 163 от 24.07.2002 г., отм., бр. 84 от 26.10.2010 г., в сила от 1.10.2010 г. Агенцията взема решения за приватизация на обособени части от имуществото на търговски дружества с повече от 50 на

сто държавно участие в капитала, с изключение на обособени части (по смисъла на § 1, т. 1 ДР на ЗПСК) от дружества, включени в списъка по чл. 3, ал. 1 ЗПСК.

Предвид изложеното по горе е била налице компетентност съобразно закона в лицето на Министъра на транспорта да приеме решение за сключване на процесния договор за извършване на строителство срещу учреденото право на строеж в процесния имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., придобит по договор за продажба на общинска частна собственост с договор от 29.12.2005г., вписан на 13.01.2006 г. Предвид наличието на решение по надлежния ред от държавата чрез ресорния отраслов министър в упражняване правата на едноличния собственик на капитала, сключването му е извън забраната по чл. 28 ЗПСК, поради което суперфициарният договор, сключен със „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД и обективиран в нотариален акт № *****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево, не противоречи на закона.

Процесният договор не е нищожен и на заявеното с исковата молба основание по чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД – поради липса на съгласие.

Съгласие за сключване на процесния договор по нотариален акт № *****, н. д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево, е изразено валидно от изпълнителният директор на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД. Твърдението в исковата молба е, че е изразено без да е дадено предварително разрешение по надлежния и предвиден от закона – чл. 28, ал. 9 ЗПСК, чл. 8, ал. 1, чл. 12, т. 12 и чл. 17 от Правилник за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, надлежно овластяван чрез Министерски съвет. Това твърдение, извън разгледаното по горе и намерено за неоснователно възражение за сключване на договора в противоречие със закона, по същността си е за недействителност на договора, поради сключването му от лице, без надлежна представителна власт.

В Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Б.Ц., по въпроса - Какъв е видът недействителност на договор, сключен от пълномощник без представителна власт, при липса на потвърждаване от лицето, от името на което е сключен договорът, е даден отговор, че договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност и не поражда целените с него правни последици, като при липса на потвърждаване, на недействителността може да се позове само лицето, от името на което е сключен договорът или неговите универсални правоприемници. В мотивите към решението е съобразено, че нищожността по чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД – поради липса на съгласие е абсолютна - не само изначална, а и окончателно водеща до пълна невъзможност опорочената сделка да породи правни последици, за разлика от което относно договорът, сключен чрез представител без представителна власт, нормата на чл. 42, ал. 2

ЗЗД изрично установява възможността той да бъде потвърден. Липсата на съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД е тежък порок на правната сделка, който е налице, когато волеизявлението е направено при т. нар. "съзнавана липса на съгласие" докато договорът, сключен в хипотезата на чл. 42 ЗЗД - от лице, действало като представител, без да има представителна власт, не страда от такъв порок. Мнимият представител е формирал и е изявил поначало валидна воля от името на представлявания, поради което липсата на представителна власт не е равнозначна на липса на съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД и може да бъде преодоляна чрез изрично предвидената в чл. 42, ал. 2 ЗЗД, възможност за потвърждаване на договора.

За процесната разпоредителна сделка е приложим цитирани Правилник за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала (ПРУПДТДДУК), в сила от 2003 г. и отм. През 2020 г., приет на основание § 13, ал.3 от ПЗР на ЗСПК с ПМС № 112/23.05.2003г., обнародвано ДВ, бр.51/03.06.2003г. Както се посочи и по-горе, разрешението за разпореждане с вещни права върху обособени части от имущество с държавно участие в капитала над 50 % е дадено надлежно, съгласно решението по протокол № ПД-283/12.11.2007 г., в рамките на предвидената в чл. 8, ал. 1и чл. 12, т. 12 от Правилника компетентност от отрасловия министър - министъра на транспорта. Изцяло следва да се сподели на основание чл. 272 ГПК изложените в мотивите на първоинстанционния съд съображения относно приложимата към релевантния момент - 24.06.2008 г., редакция на разпоредбите. Възможността за пряко договаряне е предвидена в нормата на чл.17 от ПРУПДТДДУК, приложима в редакцията съгласно изм. с ДВ, бр.51/ 03.06.2003г. Изискванията на чл.17, ал.1, т.6 от Правилника, на които се позовава въззивника, са предвидени с последващо изменение с ДВ, бр.103/ 2008г., в сила от 02.12.2008г., поради което произтичащите от тази редакция ограничения в компетентността не са приложими към процесния суперфициарен договор.

Предвид гореизложеното, предявеният иск за нищожност на договора за учредяване на правото на строеж върху имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., сключен с нотариален акт № *****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево е неоснователен. Така предявеният иск се явява обуславящ за кумулативно съединените с него установителни искове по чл. 124, ал. 1 ГПК относно правото на собственост върху самостоятелни обекти, като придобити от „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД, чрез приращение на основание чл. 92 ЗС, поради което те също са неоснователни.

Правото на строеж, учредено надлежно на 24.06.2008 г. в полза на „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД е било упражнено в срока чл. 67, ал. 1 ЗС, който извод се обосновава с датата на подаденото заявление за издаване на удостоверение по чл. 181 ЗУТ за завършване на строителството в груб строеж – 16.10.2012 г., в която връзка правилно са преценени събраните по

делото свидетелски показания. Неоснователно във въззивната жалба се поддържа, че същите са ценени във връзка с възражението за упражняване от страна на „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД на квазивладение на вещното право на строеж и придобиването по давност на самостоятелните обекти, в изградената от това дружество в имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., сграда. Както възражението от страна на „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, така и възраженията от въззиваемите К. П. Т. и Р. Д. Т. за придобиване чрез добросъвестно владение на самостоятелни обекти в сградата - Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.7, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.8, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.1, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.2, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.1.4, съответстващи на описаните в нотариален акт № *****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево апартаменти 1.1., 1.2, 2.1., тавански помещения 3.1. и 3.2., обменно бюро и магазин и от въззиваемата З. Р. Д. – за самостоятелен обект с идентификатор № *****.1.3, съответстващ на описания в нотариален акт № *****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево апартаменти 2.1, са въведени в условията на евентуалност. С оглед изводите за надлежно учреденото от „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД и упражнено от „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД право на строеж в имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., за посочените самостоятелни обекти съобразно условията на договора за суперфиция, не са налице предпоставките за придобиването им от въззивника като собственик на имота чрез приращение съгласно чл. 92 ЗС.

Предвид недоказването и неоснователността на предявеното от „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД придобивно основание по чл. 92 ЗС за правото на собственост върху самостоятелни обекти в построената в имот сграда с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц., изследването на собствеността върху същите в лицето на въззиваемите – ответници по предявените искове към настоящия момент е ирелевантно. Единствено за пълнота следва да се посочи, че по аргумент от чл. 189, ал. 1 ЗЗД твърдението за нищожност на прехвърлителните договори по нот. акт № .., том .., рег.№....., н.д. № ***/**** г. на Нотариус М.В. № ... на НК и нот. акт №..., том ..., рег.№....., н.д. № ***/**** г. на нотариус М.В. №... на НК е неоснователно. Доколкото предявените от въззивника права не се доказаха като правоизключващи относно правата на „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД (н), недоказано и неоснователно е и твърдението, че сключените с посочените нотариални актове прехвърлителни договори не са могли да породят целения с тях транслативен ефект.

Предвид изложеното по – горе, предявеният спрямо „С.Г. СТРОЙ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД иск за установяване нищожността на договора за суперфиция, сключен с нотариален акт № *****, н.д. № *****г. на нотариус с рег. № ***** при РС – Царево е неоснователен, като са неоснователни и

обусловените от този иск установителни иски за собственост на „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД върху самостоятелни обекти в изградената в упражняване на правото на строеж сграда в имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община Ц..

С оглед съпадащите изводи на настоящия съд като въззивна инстанция за неоснователността на исковите, обжалваното решение на първоинстанционния съд, с което са отхвърлени, следва да се потвърди.

С оглед изхода на делото пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК са основателни претенциите за репарирание на направените от въззиваемите разноски. Такива следва да бъдат присъдени в полза на въззиваемата З.Р. Д. в размер на заплатеното адвокатско възнаграждение от 1 500 лв. Съгласно представените договори за правна помощ въззиваемите К. П. Т. и Р. Д. Т. са заплатили на пълномощника си – адв. Ив. Ц. възнаграждение от по 6 000 лв. за всеки от тях. Така заплатеното от тях възнаграждение следва да се присъди в редуциран размер от по 4 000 лв., тъй като съдът намира за основателно поддържаното от адв. Г. П. като пълномощник на въззивника възражение за прекомерност на основание чл. 78, ал. 5 ГПК. Прекомерността на заплатеното възнаграждение произтича освен от превишението на минималния размер, определяем в хипотезата на чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1 от 09.07.2014 г., но и предвид обстоятелството, че защитата за всеки от доверителите се основава на идентичност на възраженията и фактическия състав, на който се основава защита им, предвид общността в тяхно лице на отричаните с предявените иски вещните права. При редуциране на адвокатското възнаграждение на основание чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан да го намали до предвидения в Наредба № 1/09.07.2014 г. минимален размер, като в настоящият случай съдът намира, че възнаграждението следва да се намали до 2/3 от заплатеното.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 366/ 03.12.2021 г., постановено по т. д. № 184/2018 г. по описа на Бургаски окръжен съд.

ОСЪЖДА „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. С. ж.к. „С.гр.“, ул. „А**** № , бл., представлявано от главния изпълнителен директор Д. С. Д., със съдебен адрес: гр. С. ул. „Л****№ , ет. , офис – адвокат Г.П., да заплати на З.. Р. Д., ЕГН *****, съдебен адрес: гр. Б., ул. **** – адвокат И. М., сумата 1 500 лв. (хиляда и

петстотин лева), представляваща адвокатско възнаграждение, заплатено за настоящата инстанция.

ОСЪЖДА „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. С. ж.к. „С.гр.“, ул. „А**** № , бл., представлявано от главния изпълнителен директор Д. С. Д., със съдебен адрес гр. С. ул. „Л****№ , ет. , офис – адвокат Г.П., да заплати на К. П. Т. с ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. Б., ул. „Л****" № – адвокат И.Ц., сумата 4 000 лв. (четири хиляди лева), представляваща редуцираното съгласно чл. 78, ал. 5 ГПК адвокатско възнаграждение, заплатено за настоящата инстанция.

ОСЪЖДА „БЪЛГАРСКИ ПОЦИ“ ЕАД, ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. С. ж.к. „С.гр.“, ул. А**** № , бл. ,, представлявано от главния изпълнителен директор Д. С. Д., със съдебен адрес гр. С. ул. „Л“ № , ет , офис – адвокат Г.П., да заплати на Р. Д. Т. с ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. Б., ул. „Л****" № – адвокат И.Ц., сумата 4 000 лв. (четири хиляди лева), представляваща редуцираното съгласно чл. 78, ал. 5 ГПК адвокатско възнаграждение, заплатено за настоящата инстанция.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____