

# РЕШЕНИЕ

№ 705

гр. София, 13.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Елена Тахчиева

Кристина Филипова

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева  
като разгледа докладваното от Елена Тахчиева Въззивно гражданско дело № 20211000501457 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по **въззивна жалба на „Орхидея Пропъртис“ЕООД** чрез пълномощник адв.Ц. К. САК против решение от 29.09.2020г. по гр.д. № 2056/2019г. на Софийски градски съд, 1-13 състав, с което са отхвърлени предявените от дружеството[1]жалбоподател положителни установителни искиове по чл.124 ГПК против Е. С. К. за признаване за установено право на собственост върху недвижими имоти апартамент № 18 и апартамент № 19, находящи се в гр.София, р-н Лозенец, ул.Чавдар Мутафов, № 12.

Поддържат се оплаквания за неправилност на решението поради нарушение на материалния закон и съдопроизводствените правила. Конкретните доводи са против изводите на съда, че праводателят на ищеца „Датекс“ООД независимо, че през 1996г. е придбил право на собственост върху мястото, където са изградени процесните обекти, не е упражнявало правото си на собственост за периода до 2007г, когато предишните собственици М. и Й. Г. са учредили право на строеж в полза на трето лице. Твърди се, че подобен извод е произволен, тъй като неупражняването на права от собственик не води до изгубване на придобити вече вещни права, и че независимо от твърдението на ответницата, че предишните приобретатели са упражнявали давностно владение, доказателства в тази връзка не са ангажирани. На следващо място се сочат за необосновани изводите на съда, че ответницата е придобила права веднъж по силата на учредено право на строеж и изграждане

на обектите до степен на груб строеж, и втори път по давност за периода 01.03.2009г-01.03.2014г., като е била добросъвестен владеец и не е могла да знае за извършените през 1996г разпоредителни сделки. Твърди се, че собствеността не може да се придобие едновременно на две правни основания, и че предишните собственици Г. са учредили право на строеж в полза на трето лице „Комстрой -94“ЕООД, като преди това са се разпоредили с имота и не са притежавали върху него вещни права, поради това и последващата сделка в полза на ответницата не би могла да има транслативен ефект. Изтъква се, че правото на строеж освен учредено от несобственици, не е било реализирано в срок, като в тази връзка се излагат съображения против констатациите на експертизата, която съдът приел безрезервно, а освен това не би могла да придобие имота и по давност, защото в процесния период не е била в негово владение. Твърди се процесуално нарушение на съда, довело до неизясняване на делото от фактическа страна, поради отказ на съда да допусне гласни доказателства с мотивите, че с оглед изменението във вида на търсената защита /от осъдителен в установителен иск/ и неотносимост на факта намира ли се имота в държание на ответницата. Твърди, че са неправилни изводите на съда, че ответницата е добросъвестен приобретател, защото нот. акт от 1996г е вписан в служба по вписвания, който факт не е съобразен по делото, и че твърденията за нищожност на нотариалния акт, от който дружеството черпи права са неоснователни, защото позоваването на чл.576 ГПК е напълно бланкетно. Изтъква се още, че придобивната сделка от 1996г и договорът за доброволна делба, респ. вписването му по-късно през 2018г няма отношение към неговата валидност. Иск се отменя на обжалваното решение и вместо това постановяване на ново по същество, с което исковете по чл.124 ГПК бъдат уважени.

В срок е постъпил отговор от въззиваемата –ответница Е. С. К., с който оспорва по основание всички оплаквания в жалбата, като акцентира, че правилно съдът е приел, че сделките от които ищецът черпи права са й непротивопоставими, и че праводателят на ищеца не е манифестира правата си на собственост за период от 1996г[1]2018г, поради това ги е загубил, защото са придобити по давност от друг субект. Поддържат се доводи, че правилно съдът е приел за доказан факта, че процесните апартаменти са завършени в груб строеж през 2008-2009г, от който момент тя се легитимира за собственик, и че категорично не намира приложение хипотезата на чл.92 ЗС, защото сградата е 2 завършена в груб строеж след изтичане на 10 -годишния давностен срок, през който владение е упражнявано от друг субект. Поддържа възраженията си за нищожност на нотариалното удостоверяване и за нищожност на сделките, от които ищецът черпи права. Твърдят се процесуални нарушения на първата инстанция, която необосновано изключила своевременно поискани с молба с вх. № 10443/28.01.2020г. доказателства, които са били необходими за изясняване на спора и в тази връзка се иска приобщаването на допълнителни писмени за установяване нищожност на сделката, поради това, че е привидна.

ТЛП Д. И. Т. не е взел становище.

Софийският апелативен съд, след като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема следното:

При служебна проверка по чл.269 ГПК се установява, че решението е валидно и допустимо.

Пред първата инстанция предмет на разглеждане са положителни установителни искове за собственост по чл.124 ГПК /първоначално предявен като ревандикационен по чл.108 ЗС и в последствие изменен по отношение на вида на търсената защита/ предявени от „Орхидея Пропъртис“ЕООД против Е. С. К., имащи за предмет установяване в отношенията между страните, че ищецът е собственик на два недвижими имота в гр.София – апартаменти № 18 и № 19, находящи се в София, с административен адрес: р-н Лозенец, ул.Чавдар Мутафов, № 12, изградени в дворно място с идентификатор 68134.905.1040, съставляващо УПИ IV-1040 в кв.29 по регулационния план на м.Витоша ВЕЦ –Симеоново.

Като правопораждащи факти в исковата молба ищецът е изтъкнал придобиване правото на собственост върху дворно място в р-н Лозенец, ул.Чавдар Мутафов, № 12, изградени в дворно място с идентификатор 68134.905.1040, съставляващо УПИ IV-1040 в кв.29 по регулационния план на м.Витоша ВЕЦ –Симеоново с площ от 663кв.м. /по документ 700кв./ чрез договор за покупко-продажба на 21.12.2018г., и че неговият праводател „Датекс“ е придобил 1/10 от описания имот чрез договор за покупко-продажба от 1996г. от М. М., а останалата част чрез договор за доброволна делба от 11.04.1996г от същия собственик и Й. Г.. Посочените лица след като вече не са били собственици през 2007г са учредили право на строеж на „Комстрой -94“ЕООД, а самата сграда върху която е учредено право на строеж е въведена в експлоатация през 2016г.Тези разпоредителни сделки са станали след като учредителите са прехвърлили правото на собственост и съответно не са могли да се разпореждат с права, които не притежават, а от друга страна както ищецът, така и неговият праводател „Датекс“ООД не са учредявали право на строеж и съответно построенната в дворното място сграда се приджобива по приращение по правилото на чл.63 ЗС.

В срока за отговор ответницата Е.К. оспорва твърдяното от ищеца придобивно основание с възражения, че праводателят му „Датек“ ЕООД никога не е манифестирал владение, за разлика от М. и Й. М., които са демонстрирали собственическо отношение спрямо дружеството, изграждайки сграда в имота, и че сградата е изградена през 2008г вместо през 2016г, поради това и се легитимира като собственик чрез трансформиране на правото на строеж в собственост върху двата апартамента в полза на праводателя й, прехвърлени й с покупко-продажба през 2007г. Твърди, че е трето добросъвестно лице, придобило право на собственост върху имотите въз основа на придобивна сделка, а евентуално по давност. Оспорва правата на ищеца, като твърди, че сделката от която той черпи права от 2018г е нищожна като симулативна и поради нищожно нотариално удостоверяване по чл.576 ГПК, затова и не поражда правен ефект.

От фактическа страна пред първата инстанция е било изяснено, че бивши собственици на земята, съставляваща имот пл.№ 1040 в м.Зоопарк по плана на гр.София, с площ от 700 кв.м. по плана на гр.София са физическите лица М. Г. М. и Й. В. Г., първият признат за собственик с НА №119/12.03.1994г, към който момент е бил в брак с Й. В. Г., и че

посочените лица като собственици на земята са учредили върху същия имот, индивидуализиращ се по скица като УПИ IV -1040 в кв.29 по плана на гр.София, м.“Витоша ВЕЦ- Симеоново“ с площ по документ от 700 кв.м., по скица 652 кв.м. в полза на „Комстрой 94“ЕООД, представлявано от М. М. безсрочно право на строеж за изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи, абонатна и два магазина, съгласно разрешение за строеж № 372809.10.2006г., състояща се от сутерен, пет етажа, подпокривен етаж и кула, със застроена площ на сградата от 337,45кв.м. и РЗП от 2 317,62кв.м., с изключение на обекти, за които учредителите изрично са си запазили изрично право на строеж върху точно посочени обекти в нот. акт № 92, том 5, рег. № 7219, по н.д. 847/2007г., срещу задължение на приобретателя –изпълнител да построи лично или чрез трето лице посочените обекти и поеме разходите по тяхното проектиране и строителство. Посоченото дружество „Комстрой -94“ЕООД се явява праводател на ищцата Е.К., като заедно с други физически лица и дружеството „Комстрой 94“ЕООД е сключен договор за замяна, оформен с нот. акт № 113/20.12.2007г. по нот. дело №1063/2007г. на Нотариус Д.Т., по силата на който срещу прехвърляне собствеността на имоти в землището на гр.Созопол, приобретателят „Комстрой -94“ЕООД е учредил право на строеж в полза на физическите лица, сред които Е.К. за имотите, описани в същия нот. акт под № 3, и конкретно за процесните апартаменти № 18 и 19.

Във връзка с твърдяното придобивно основание, от което ищецът черпи права пред първата инстанция са представени писмени доказателства, от които се установява, че с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 41, том VII, дело 18327, рег. № 1095/2018 г. на нотариус Ст.Тютюнджиев дружеството „Датекс“ООД е прехвърлило на ищеца описания в исковата молба недвижим имот с идентификатор № 68134.905.1040, находящ се в гр. София, СО, р-н „Лозенец“, ул. Чавдар Мутафов с площ от 663 кв. м. /по документ за собственост от 700 кв. м./ срещу продажна цена от 12 376 лева., която сума продавачът е заявил, че е получил изцяло от купувача при подписване на предварителен договор на 20.12.1997г.

Във връзка с оспорените права на праводателя си ищецът е представил нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 176, том XXXIV, дело № 6889/1996 г. на нотариус Д.Т., I – ви нотариус при Софийски нотариат при СРС /представен по делото в оригинал на заверен препис от Служба по вписванията – гр. София/, с който се установява, че на 11.04.1996 г. М. М. и съпругата му Й. Г. са продали на „Датекс“ ООД 1/10 идеална част от същия недвижим имот, индивидуализиращ се към този момент като дворно място в гр. София, съставляващо имот с пл. номер 1040 по плана на гр. София, м. Зоопарк, цялото с площ от 700 кв.м. за сумата от 10 710 лв.

На същата дата между „Датекс“ООД и М. и Й. М. е сключен в писмена форма договор за доброволна делба на недвижим имот от 11.04.1996 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 75575 с Акт № 285, том XII, дело № 54864, им. п. № 586450 на 13.11.2018 г. С цитирания договор за доброволна делба М. М. и съпругата му Й. Г. като собственици на 9/10 идеални части и Н. Б. И. – управител на „Датекс“ ООД, са постигнали съгласие за прекратяване на съсобствеността и възлагане на имота в дял на “Датекс“ООД,

който става изключителен собственик на процесния имот срещу платена цена на другите съсобственици.

Във връзка със следващия спорен въпрос към кой момент сградата, в която се намират спорните обекти е завършена в груб строеж са представени удостоверение за въвеждане в експлоатация №434/26.04.2016год. на директора на Дирекция "Общински строителен контрол"-СО, вх.№САГ17-ТК00-2242/15.09.2017год. В съдържанието към окончателен доклад съгласно чл.168, ал.6 от ЗУТ, в приложение №3 т.13, и т.14 от преписката приложена от Столична община, е отбелязано съставяне на акт образец №14 като в т.13 е посочено приемане на конструкцията без хидроизолационни работи по покрива от **01.03.2009год.** и акт образец №14 за приемане на конструкцията с хидроизолационни работи по покрива от **30.08.2014год.**, както и **акт 14 от 01.03.2009год.** и неговото съдържание свидетелства, че носещата конструкция на строежа „жилищна сграда с подземни гаражи, абонатна и два магазина“, намираща се в УПИ IV-1040, кв.29, м.Витоша - Вец Симеоново, е в състояние да понесе по време на последващото изпълнение на СМР, както и при експлоатацията му всички постоянни, временни и особени натоварвания съгласно проекта и действащата нормативна уредба.

Приложен е констативен протокол от 10.10.2008год. съставен на основание чл.181, ал.2 от ЗУТ и вх. № АБ 70/10/03.09.2008год. по искане на М. М., в който се сочи, че сградата е изпълнена в груб строеж, частично монтиран ПВЦ дограма, изпълнени са ел.инсталации и ВиК инсталации, частично са изпълнени ОВ инсталации, с вътрешна мазилка, без външни мазилки.

Пред първата инстанция е изслушана СТЕ, чието заключение е достигнало до извод, че процесната жилищна сграда е изградена по смисъла на ЗУТ до степен на завършеност груб строеж към 01.03.2009г. Този извод се обосновава с констатираните по документацията видове СМР, сред които изливане на бетонова плоча на 08.12.2008г., на 13.01.2009г декофриране на тази плоча, свидетелстващо за завършено изпълнение на носещата стоманено бетонна конструкция на сградата, констативен протокол от 10.10.2008г., издаден на осн. чл.181, ал.2 ЗУТ, отразяващ, че за обекта са изпълнени инсталационни и довършителни видове работи, включително вътрешни мазилки. С приложения констативен протокол от 10.10.2008 г., издаден на осн. чл. 181, ал. 2 ЗУТ, се изяснява, че процесната жилищна сграда към този момент е била изградена в груб строеж, с частично монтирана ПВЦ дограма, с изпълнени ел. и ВиК инсталации, с частично изпълнени ОВ инсталации и изпълнени вътрешни мазилки. Към преписката за въвеждане на сградата в експлоатация е било приложено и удостоверение на Дирекция „Софийски кадастър“ - СО на 08.12.2008 г., с което е удостоверено, че възложителят на строежа на процесната жилищна сграда е предоставил всички необходими документи за обекта, съгл. изискванията на чл. 52, ал. 4 от ЗКИР, във вр. с чл.116, ал.1 и чл.175, ал. 5 ЗУТ. От техническата експертиза се установява, че по делото са приложени два броя акт- образец 14 за приемане на конструкцията на процесната жилищна сграда, както следва : акт – образец 14 от 01.03.2009г., надлежно подписан от лицата, изискващи се по Наредба № 3/2003 г. за съставяне на актове и

протоколи по време на строителството и акт- образец 14 от 30.08.2014 г. с идентично съдържание като първоначално изготвения и подписан от същите лица, като единствената разлика в тях според експертизата е в отразяването на строителя на обекта.

При формиране на фактически констатации по спорният въпрос към кой момент сградата е завършена в груч строеж следва да се има предвид, че са съставени два констативни протокола, издадени на едно и също основание /чл. 181, ал.2 ЗУТ/, които се отнасят до една и съща сграда, но са от различни години. Като се има предвид, че в закона не е предвидено правомощие на общинската администрация за ревизиране на последиците при вече упражнена компетентност по чл. 181 ЗУТ, и щом като общинската администрация вече веднъж е удостоверила определено фактическо положение, в случая степента на завършеност на сградата на етап „груб строеж“, това удостоверяване е неотменимо. За момент на реализиране на грубия строеж следва да се имат предвид изводите на вещото лице за завършеност на сградата на този етап през 2009г, които са направени след подробно изследване на всички актове и протоколи, предвидени в Наредба № 3/2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, като подробно е описан всеки акт за приемане на извършените СМР по нива. Този извод напълно кореспондира с представения акт образец 14/01.03.2009г., който според експертизата напълно съответства по съдържание с по-късно съставения акт образец 14/30.08.2014г. с единствената разлика относно изпълнителя и технически ръководител.

Във връзка с възраженията на ответниците, че ищецът не се легитимира като собственик, защото спрямо неговия праводател „Датекс“ООД бившите собственици М. и Й. М. са демонстрирали собственическо отношение, упражнявайки непрекъснато фактическа власт и извършвайки разпоредителни сделки лично от тях като собственици в периода 1997-2007г, са представени множество писмени доказателства и тези обстоятелства не са били очертани като спорни между страните. Представени и приобщени по делото са нотариален акт за замяна от 22.12.2005г, разрешение за строеж от 9.10.2006г. на СО р-н Лозенец, нотариален акт за учредяване право на строеж по нот. д. № 57936/2007г. и др., в които за собственици са посочени М. и Й. М..

Наред с тях пред първата инстанция е било направено още с отговора на исковата молба и възражение за нищожност на договора от 2018г, от който с ищецът черпи права като симулативен, поради липсата на доказателства за плащане на продажна цена и че представените такива са частни документи без достоверна дата. В тази връзка и с оглед на констатираните процесуални нарушения от първата инстанция пред настоящата са приети нови писмени доказателства - предварителен договор от 20.12.1997г., описан в приложенията към нот. акт № 41 н.д. 18327/2018г., видно от съдържанието на който „Датекс“ООД като продавач и М. Г. като купувач са постигнали за сключване на окончателен договор за същия спорен имот срещу продажна цена от 12 376 000 лв /неденоминирани лв/, изплатена напълно и в брой към подписването му. На същата дата е оформено и допълнително споразумение /анекс/ към предварителния договор, с който е постигнато съгласие владението да се предаде на купувача М. Г. след сключване на

окончателен договор в нотариална форма. По повод на процесния нотариален акт от 2018г е сключено и споразумение от 21.12.2018г между дружеството-ищец, М. Г. и „Графити 04“ЕООД, с което ищецът е признал задължението си към М. Г. в размер на 12 376лв, представляваща продажна цена платена на неговия праводетал „Датекс“ООД по предварителен договор от 20.12.1997г, която ищецът се е задължил да заплати на М. Г. в месечен срок след приключване на съдебните дела и предаване владението на всички изградени в процесното дворно място самостоятелни обекти. Видно е също от представените писмени доказателства пред първата инстанция, че продажбата от 2018г е извършена от името на дружеството „Датекс“ООД, действащо чрез пълномощник Г. М., който е син на предишните собственици М. и Й. Г..

При идентично установените факти въззивният състав споделя изводите на първата инстанция, че ищецът не е материално легитимиран по иска, тъй като не установи правото си на собственост върху процесните два обекта на твърдяното придобивно основание по приращение по чл.92 ЗС като собственик на терена. Категорично от обсъдените доказателства се изясни, че процесната сграда е завършена на етап „груб строеж“ през 2009г, и че учреденото в полза на ответницата право на строеж е било реализирано в предвидения в закона 5-год. срок, считано от 2007г и от този момент се е трансформирало в право на собственост върху обособените самостоятелни обекти. В полза на ответницата е възникнало право на собственост върху процесните обекти на посоченото правно основание чрез трансформиране на правото на строеж в собственост върху двата апартамента, учредено през 2007г., с което се отричат заявените права на ищеца, произтичащи от договор за покупко-продажба и договор за доброволна делба от 1996г. Посоченото отрича възникването на права в полза на ищеца въз основа на твърдяното придобивно основание по приращение по чл.92 ЗЗД, защото последният не установява собственост върху терена.

Вписването на прехвърлителните сделки в полза на праводателя на ищеца през 1996г действително не се отразява на вещно-транслативния им ефект, нито придобитото право на собственост по предвиден в закона правен способ би могло да се загуби поради неупражняването му, освен ако друг правен субект не го е придобил по силата на оригинален придобивен способ. По делото обаче безспорно се установи, че договорът за доброволна делба от 11.04.1996г, с който праводателят „Датекс“ООД се легитимира като собственик на 9/10 идеални части е бил вписан в служба по вписвания 22 години по-късно през 2018г непосредствено преди разпоредителната сделка в полза на „Орхидея пропъртис“ЕООД и следва по време вписването на акта за собственост през 2007г, от който ответницата черпи права. Тази сделка, ако е действителна, би имала облигационно действие между страните М. и Й. Г. и „Датекс“ ООД, но не може да породи желаните вещноправни последици, когато преди вписването ѝ има вписана сделка, с която същият прехвърлител или неговият праводател /М. и Й. Г./ са се разпоредили със същото право в полза на друго лице „Комстрой“ООД, което пък се явява праводател на ответницата К.. Поредността на вписването от същия прехвърлител, респективно негов праводател или правоприемник, при деривативните придобивни основания е в основата на непротивопоставимостта, при което

по-късно вписаният акт на разпореждане със същите права не поражда вещноправни последици - чл. 113 ЗС.

От посоченото ще следва, че по-късно вписаният договор за доброволна делба през 2018г., от която праводателят на ищеца черпи права в обем на 9/10 ид.части е непротивопоставим на ответницата К., придобила права по договор за суперфиция вписан през 2007г. Спорът следователно се концентрира до останалите 1/10 идеални части, за които праводателят „Датекс“ООД се легитимира с договор за продажба от 11.04.1996г за спорния терен, сключен между него и М. и Й. М.. Този договор е оформен с нот. акт № 176/96г на нотариус при Софийски районен съд и вписан в служба по вписвания на същата дата. Ответницата не би могла да се позове на владение от страна на посочените лица М., осъществявано в периода 1996-2007 като придобивен способ, защото така ще релевира чужди права в процеса, но всички развити съображения в тази насока е следвало да бъдат разгледани и обсъдени от първата инстанция, включително и за двата процесни договора на плоскостта на възражението за симулативност на придобивната сделка от 2018г., заявено своевременно в срока за отговор на исковата молба.

Съгласно тълкувателно решение 1/2020 от 27.04.2022г. по т.д.№ 1/2020г на ОСТГК, ВКС при разрешаване на спор за собственост, когато страните се позовават на вещни права, придобити по деривативен способ, съдът има задължение да прецени не само валидността на последната сделка /в случая договорът от 2018 между „Орхидея“ ЕООД и „Датекс“ ООД/, но и валидността на предходните, ако доказателства за тях са представени по делото, като в случай, че предходна сделка е нищожна, то и последващите я сделки, макар и валидни, не биха могли да породят вещноправен ефект.

Пред първата инстанция са представени писмени доказателства, които не са оспорени от страните и от тях се установява, че спорният терен, с който бившите собственици М. са се разпоредили в полза на праводателя на ищеца през 1996г впоследствие е бил предмет на множество други вече цитирани разпоредителни сделки от същите лица или чрез представлявани от тях дружества в полза на други страни в периода 2003г- 2007г., като в легитимационните документи те се сочат за собственици на имота, въпреки че са прехвърлили правото на собственост на „Датекс“ООД още през 1996г. От всички писмени доказателства, включително и от удостоверение от 26.04.2016г., се установява, че въпросният терен не е преставал да бъде в тяхна фактическа власт, и че последните са я упражнявали със собственическо отношение с оглед на реализираните в този период разпореждания лично или чрез дружества, в които участват, включително и в „Комстрой“ЕООД /праводател на ответницата/, чиито управител и едноличен собственик до 03.12.2012г е бил М. М., също „М.И.Пропъртис“ЕООД с управители М. М. и Й. Г., в което е бил апортиран процесния имот УПИ IV-1040 и сграда в „груб“ строеж и други. Същевременно е изяснено, че праводателят на ищеца „Датекс“ООД не е бил във владение на процесния имот или за период от 20 години по никакъв начин не е манифестирал правото си на собственост спрямо бившите собственици, извършили множество действия на разпореждане, както и спрямо трети лица, намиращи се в имота. Процесният имот е



деклариран от „Датекс“ООД чак през 2018г непосредствено преди изповядване на сделката в полза на „Орхидея пропъртис“ ЕООД, при същата сделка е представено удостоверение, в което като собственици и ползватели фигурират други лица, а пълномощник на „Датекс“ООД е Г. М. – син на бившите собственици М.. Съвсем обосновани в тази връзка са били подробно изложените доводи на ответницата, поддържани пред първата инстанция /както и в отговора на въззивната жалба/, че в нотариалния акт от 2018г е вписано плащане на цената при подписване на предварителен договор на 19.12.1997г от купувача, който към този момент не е съществувал като юридическо лице, а видно от извлеченията от ТР е вписан на 19.12.2018г. В същото нот. дело е представено и приложено пълномощно, подписано от управителя на „Датекс“ООД с нотариална заверка от 03.07.2018г., с което упълномощени да извършват действия от името на дружеството са именно бившият собственик М. М. и неговият син Г. М., сключили изброените множество разпоредителни сделки с въпросния имот в периода 1996-2007г., когато негов собственик привидно е бил „Датекс“ООД, а цитираната за платена продажна цена от 12 376лв действително е нереална за процесния имот и построената в него 5-етажна сграда.

Тези установени в процеса факти нямат отношение към нищожността на нотариалните удостоверения, тъй като не касаят нарушения на императивни правила, предвидени за нотариалните производства, но имат пряко значение за валидността на правните сделки.

Тези факти свидетелстват, че сключените през 1996г сделки между праводателя „Датекс“ООД и бившите собственици М. са симулативни, тъй като действителната воля на страните е различна от обективизираната в легитимиращите документи – в отношенията помежду им те не са целели настъпването на типичните за разпоредителните сделки правни последици, при които правото на собственост се придобива от друг правен субект. Обсъдените доказателства категорично и недвусмислено установяват разминаване между действителните и афишираните отношения между страните по тези сделки бившите собственици М. и праводателят „Датекс“ООД, като съзнателно е придавано привидно правно състояние за пред трети лица, но зад обективизираното изявление, вътрешната съгласувана между участниците в симулативната сделка воля е да не се породят съответстващите правни последици. В тези случаи, когато правните субекти не желаят изобщо да се породят каквито и да било правни последици, а целят, по една или друга причина, само да създадат такова впечатление у останалите субекти, сделката е абсолютно симулативна и като такава – нищожна от момента на сключването и изобщо не поражда правни последици.

Симулативният договор може да е нищожен и без да прикрива друга сделка, като съдът разкрива нищожността на сделката при иск или по възражение на страната в процеса, когато този въпрос е преюдициален за изхода на спора. В конкретния случай посочените сделки са нищожни поради абсолютна симулация по чл.26 ал.2 предл.5 ЗЗД, поради това и последващата сделка от 2018г не би могла да породя прехвърлителен ефект и този факт е достатъчен, за да бъде отречена материалната легитимация на ищеца. Нещо повече, тя не би могла да породя и облигационен ефект, защото всички обсъдени факти свидетелстват, че

страните по нея- приобретателят ищец и праводателят „Датекс“ООД са целели подобно на предходните сделки да създадат привидно правно състояние пред трети лица, че е променен титуляра на правото на собственост, но в действителност не са имали воля договорът за продажба да породи присъщия си вещно-транслативен ефект. Поради това договорът за продажба от 2018г, с който ищецът се легитимира за собственик на процесния терен е нищожен като абсолютно симулативен и като такъв не би могъл да породи каквито и да било правни последици.

Горните изводи не се опровергават от представените във въззивното производство писмени доказателства – последващ предварителен договор за същия имот от 20.12.1997г между „Датекс“ като обещаител – продавач и предишния приобретател М. М. вече като купувач, нито от приложеното споразумение от 21.12.2018г, уреждащо техни правоотношения по повод на продажната цена, доколкото представляват частни документи, които нямат достоверна дата и не могат да се противопоставят на ответницата.

В обобщение като краен резултат макар и с различни правни съображения изводите на двете инстанции за неоснователност на положителния установителен иск за собственост по чл.124 ГПК съвпадат, което ще има за правни последици потвърждаване на обжалваното решение.

При този изход на спора няма основание да се изменят присъдените пред първата инстанция разноски, а пред въззивната инстанция право на разноски ще има само въззивваемата ответница, която е претендирала и доказала такива за адвокатски хонорар в размер на 3500лв.

Предвид изложеното, САС в настоящия състав

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение от 29.09.2020г. по гр.д. № 2056/2019г. на Софийски градски съд, 1-13 състав.

ОСЪЖДА „Орхидея пропъртис“ ЕООД, ЕИК 205444242 да заплати на Е. С. К. сумата от 3500лв, представляваща разноски пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд на РБ в едномесечен срок от връчване преписи на страните при наличие на предпоставки по чл.280 ГПК.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_