

РЕШЕНИЕ

№ 134

гр. Варна, 14.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диана В. Джамбазова

Членове: Росица Сл. Станчева
Юлия Р. Бажлекова

при участието на секретаря Олга Ст. Желязкова
като разгледа докладваното от Диана В. Джамбазова Въззивно гражданско дело № 20223000500561 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по въззивни жалби, подадени срещу решение № 260007/9.05.2022 г. по гр.д.№ 650/2019 г. на Окръжен съд – Добрич.

Ищецът „Уишбон“ ЕООД – Варна обжалва решението в частта му, с която предявеният срещу Община – Балчик иск с правно основание чл.72, ал.1 от ЗС е отхвърлен за разликата над 499650 лева, до претендирания размер от 1512243.33 лева. Оплакванията са за неправилност поради нарушение на закона, с молба за отмяна и за уважаване изцяло на иска.

Община Балчик обжалва решението в осъдителната му част с оплаквания за недопустимост, постановяване при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и на материални закон. Направено е искане за обезсилване, евентуално – за отмяна на решението и за отхвърляне на предявените искове.

Въззивните жалби са подадени в срок и от надлежни страни и са процесуално допустими. След като прецени доказателствата по делото – поотделно и в тяхната съвкупност, Варненският апелативен съд приема следното:

Предявени са при условията на евентуалност искове от „Уишбон“ ЕООД, гр.Варна, чрез търговски пълномощник Р. Х., срещу Община –

Балчик: с правно основание чл.72, ал.1 от ЗС - за сумата от 1512243.33 лева, съставляваща увеличената стойност на собствения на ответника поземлен имот с идентификатор 02508.51.447 по КК на гр.Балчик, вследствие направените от ищеца в качеството му на добросъвестен владеец подобрения, подробно описани в исковата и в уточняваща молба, ведно със законната лихва; евентуално - на основание чл.61 ал.3 от ЗС; евентуално - на основание чл.59 от ЗС за същата сума, с която ответникът се обогатил без основание за сметка на ищеца, ведно със законната лихва.

Твърденията са, че на основание сключен на 12.12.2007 г. договор за покупко-продажба, ответникът установил владение върху описания в договора имот, без да знае, че купува от несобственици. Въз основа на разрешение за строеж №383/03.12.2008г. изградил в „груб строеж“ жилищните сгради на блок 1, блок 2, басейн, пречиствателна станция за отпадни води.

С влязло в сила на 07.02.2017 г. решение №110/12.10.2016 г.по гр.д. №408/2015г.на БРС по отношение на ищеца било установено, че Община Балчик е собственик на поземления имот. Твърденията са, че при извършване на строителството ищецът не е знаел, че извършва подобрения в чужд имот, поради което ответникът се е обогатил за негова сметка с претендираната сума, която съставлява увеличената стойност на имота.

Ответникът оспорва активната процесуална легитимация на ищеца и отрича собствената си пасивна процесуална легитимация; твърди, че ищецът е във владение на имота и не е легитимиран да води иск по чл.72 от ЗС; че искът по чл.59 от ЗС е недопустим поради предявяване на иск по чл.72 от ЗС. Твърди, че общината не е собственик на поземления имот, който е държавна собственост; оспорва добросъвестността на ищеца при извършването на подобренията; сочи нищожност на решение № 110/12.10.2013 г. по гр.д.№ 408/2015 г. на БРС поради липсата на достоверна дата; оспорва твърденията, че построеното е увеличило стойността на имота; предявява възражение за погасяване по давност на претенцията.

Исковите са допустими и са предявени от надлежен процесуален представител - търговски пълномощник с юридическо образование. Предвид влязлото в сила определение по в.ч.гр.д.№ 342/2020г.на ВАпС, възражението за липса на представителна власт на търговския пълномощник е неоснователно.

Не се спори между страните, установява се от нот.акт №197, т.VI, рег.№ 6323, дело № 1040/2007 г. на нотариус №314 в регистъра на НК, че с договор от 12.12.2007 г. ищецът е закупил от Евг. Н. К., Ст. Евг. К., Н. Х. Н., П. Х. Н., А. Х. Н., М. Х. Н., Н. Ив. Ив., К. Г. К., Й. Г. Н., Др. Г. А., В. Г. П., Д. Ив. Ив., Ив. Й. Ив., Бр. Й. Ив., поземлен имот с идентификатор 02508.51.447 по КК на гр.Балчик, в.з.,Б. ск.“, с площ от 3 284кв.м.

Безспорно е, че описаният договор е развален - с искова молба вх.№ 2940/29.04.2013 г. купувачът – ищец в настоящото производство е предявил иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД срещу продавачите с твърдения, че към момента на продажбата не са били собственици на имота поради незавършена

реституционна процедура в полза на наследниците на Н. А. Гр..

С влязло в сила на 07.02.2017 г. решение № 110/12.10.2016 г. по гр.д.№ 408/2015 г.на БРС е отхвърлен предявеният от “Уишбон“ ЕООД срещу Община - Балчик отрицателен установителен иск по чл.124, ал.1 от ГПК за установяване, че Община Балчик не е собственик на процесния поземлен имот. Погрешното отразяване на годината на съдебното решение не се отразява върху валидността му и няма за последица неговата нищожност.

По делото е установено, че след закупуването на имота през 2007 г., ищецът предприел застрояването му със съзнанието, че упражнява свои права на собственик. Въз основа на издадено разрешение за строеж №383/03.12.2008г. е започнало изграждането на „жилищна сграда и басейн, ЗП -858.60м2 РЗП- 2153.00м2 ЗП сутерен-696.70м2 поэтапно изграждане на жилищните блок 1, блок 2, блок 3“, строеж пета категория в УПИ XXXI кв.4 по плана на в.з.“Б. ск.“гр.Балчик.

Показанията на свид.В. Сл. Н. - брокер на недвижими имоти установяват, че през м.март-м.април 2013 г. в имота имало басейн, сграда-блок 1 в завършен вид /покрив, стени, дограма/, друга сграда-блок 2 на етап плоча. Блок 1 имал 12 апартамента с различна площ. В бл.1 имола един мострен апартамент с обзавеждане. Останалите апартаменти били на шпакловка и замазка, с врати и прозорци. Сграда блок 2 била на трета плоча, правели четвъртата, нещо като покрив, нямала стени, врати и прозорци. Басейнът бил облицован с плочи, около него имало бетонни плочи, някакъв вид камък. Активната строителна работа продължила до 2014 г., когато имало сложени парапети на вътрешните стълби, били поставени, токът бил свързан, водата била прекарана. Малката сграда – блок 2 била в същото положение, както през м.март 2013 г. От страната на пътя имало малка фундаментна ограда с височина около 40см.

За строителството е издаден акт-образец 14 за приемане на конструкцията на 20.12.2011 г., който удостоверява, че сградата съществува физически на етап „груп строеж“ и 5-годишния срок на разрешението за строеж спира да тече. От момента на издаването на този акт правото на собственост върху отделни обекти в сградата вече може да е предмет на разпоредителни сделки, но актът сам по себе си няма вещно-транслативното действие на предвиден в закона правен способ за придобиване на право на собственост.

В този смисъл са констатациите на първоначалната и на повторната СТЕ. Вещите лица установяват степен на завършеност на бл.1 – 63%, а на бл.2 – 50%, която съответства на удостоверената по реда на чл.181, ал.2 от ЗУТ с удостоверение, издадено от Община-Балчик на 18.09.2014 г.

Извършените и налични СМР са описани подробно от вещното лице инж.Д.Б. в приложение-табл.1, което заключение съдът кредитира като задълбочено и обосновано. Предвид липсата на аналитично обсъждане на фактическото състояние на реализираното строителство, съдът не кредитира заключението на в.л.инж.Я. Д..

Заклучението на вещото лице инж.Д. Б. установява, че без извършеното в имота строителство, пазарната му стойност към момента на изготвяне на заключението би била 340550 лева; в резултат на строителството и при отчитане на липсата на съоръжения-пречиствателна станция и трафопост, без остойностяване на пътищата за достъп до имота, пазарната му стойност е 840200 лева. Няма данни някой от изградените обекти в имота да е подлежащ на премахване незаконен строеж. Следователно, размерът на увеличената стойност на имота като разликата между установената от вещото лице инж.Д.Б. стойност на поземления имот с подобренията и стойността му без тях, е в размер на 499650 лева, която ищецът като добросъвестен владеец по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС има право да получи от собственика на имота-Община Балчик.

Качеството на ищеца на добросъвестен владеец се установява от факта, че започвайки строителството в процесния имот, той е действал със съзнанието, че ще стане собственик на построеното. Неговото незнание, че праводателите му не са собственици към момента на покупко-продажбата, не е опровергано. Този факт ищецът е узнал най-рано с влязлото в сила на 30.03.2013г. решение по гр.д.№716/2011г. на РС- Балчик. Знанието - като основание за изключване на презумпцията на чл.70, ал.2 ЗС следва да съществува към момента на сключване на договора, а чл. 70, ал.1 изр.2 ЗС предвижда, че е достатъчно добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание.

Прилагайки чл.72, ал.1 ЗС, ищецът – в качеството му на добросъвестен владеец, може да иска за подобренията сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие от тези подобрения. За определянето ѝ е без значение размерът на действително направените разноски за материали и труд.

Неоснователно е възражението за погасяване на претенцията поради изтичане на петгодишния давностен срок по чл.110 от ЗЗД - давността за вземанията на добросъвестния владеец за извършени подобрения започва да тече от момента, в който владението му бъде смутено от собственика, каквато хипотеза в случая не е налице.

Следователно, искът по чл.72, ал.1 от ЗЗД е основателен до размера на сумата от 499 650 лева. За разликата до 1 512 243.33 лева искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Обжалваното решение е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено изцяло, поради което Варненският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260007/9.05.2022 г. по гр.д.№ 650/2019 г. на Окръжен съд – Добрич.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС на РБ в едномесечен

срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____