

РЕШЕНИЕ

№ 101

гр. Плевен, 14.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, II ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВЕСЕЛА ЛЮБ. САХАТЧИЕВА

Членове: РЕНИ М. СПАРТАНСКА
КРАСИМИР ИВ. ПЕТРАКИЕВ

при участието на секретаря ВЕРГИНИЯ Н. ПЕТКОВА
като разгледа докладваното от ВЕСЕЛА ЛЮБ. САХАТЧИЕВА Въззивно гражданско дело № 20224400500908 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и следващите от ГПК.

С Решение №256/04.03.2022г. на РС-Русе, постановено по гр.д. №3250/2021г. по описа на същия съд, е признато за установено по отношение на П. П. П., с ЕГН *****, от гр.*****, че „БЪЗОВСКИ“ ООД, с ЕИК 117507023, гр.*****, представлявано от управителя Б. И. Б., е собственик на: офис №2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18- 18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 46.44 кв.м., прилежащи части 2.608 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.26, 63427.2.5554.1.28, под обекта 63427.2.5554.1.34, 63427.2.5554.1.30, 63427.2.5554.1.31, над обекта 63427.2.5554.1.5, 63427.2.5554.1.1 и офис №3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1,

разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 60.11 кв.м., прилежащи части 3.241 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.29, 63427.2.5554.1.27, под обекта 63427.2.5554.1.31, 63427.2.5554.1.30, над обекта 63427.2.5554.1.1.

Със същото решение на РС-Русе П. П. П., ЕГН *****, гр.*****, е осъден да предаде на „Бъзовски“ ООД, гр.Русе, с ЕИК 117507023, владението на горните два недвижими имота.

На основание чл.537, ал.2 от ГПК, РС-Русе е отменил нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по давност, № 193, том V, рег. №8392, нот.дело № 751 от 08.10.2020 г. по описа на нотариус А.Ф., с който П. П. П., с ЕГН *****, е признат за собственик по давностно владение на: офис №2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18- 18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 46.44 кв.м., прилежащи части 2.608 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.26, 63427.2.5554.1.28, под обекта 63427.2.5554.1.34, 63427.2.5554.1.30, 63427.2.5554.1.31, над обекта 63427.2.5554.1.5, 63427.2.5554.1.1 и офис №3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 60.11 кв.м., прилежащи части 3.241 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.29, 63427.2.5554.1.27, под обекта 63427.2.5554.1.31, 63427.2.5554.1.30, над обекта 63427.2.5554.1.1.

Отхвърлил е като неоснователни предявените от П. П. П., с ЕГН *****, против „Бъзовски“ ООД, ЕИК 117507023, насрещни отрицателни установителни иски за собственост върху същите два недвижими имота.

Осъдил е П. П. П., с ЕГН *****, от гр.*****, да заплати на „Бъзовски“ ООД, с ЕИК 117507023, разноски по делото в размер на 3506

лева.

Пред ОС-Русе е постъпила въззивна жалба от П. П. П., с ЕГН *****, чрез пълномощника му адв. С. В. С. от АК Пловдив, против горепосоченото решение на РС-Русе. Излагат се доводи за незаконосъобразност на акта, постановен в противоречие с материалния закон и добрите нрави. Моли въззивната инстанция да отмени обжалваното решение и да постанови друго, с което да отхвърли предявения по чл.108 от ЗС иск от „Бъзовски“ ООД, придружен от искане за отмяна на процесния нотариален акт, като уважи иска по чл.124 от ГПК, предявен от ответника. Претендират се разноси по делото. Жалбоподателят счита, че в своите мотиви РС е направил неправилен анализ на събраните доказателства, което от своя страна е довело до незаконосъобразен акт. Сочи, че на 07.11.2007г. ищцовото дружество е придобило правото на строеж. В договора (оформен като нотариален акт) е посочен единствено транслативният ефект. Твърди, че никъде не е уредено кой следва да реализира фактическите действия по материализиране на сградата - т.е. кой следва да извърши строително-монтажните работи. Посочва, че в договора е уредено единствено прехвърлянето на правото на строеж, както и че прехвърлителят не е поемал задължение да реализира строителството така, че сградата да бъде довършена и въведена в експлоатация на посочената цена. В нотариалния акт за учредяване правото на строеж е посочена единствено цена за отстъпено право на строеж. Счита, че за осъществяване на строежа на офисите, посочени в него, „Бъзовски“ ООД е следвало да заплати цена за строежа, посочена в предварителния договор за покупко-продажба от дата 23.07.2007г., който договор съдържа два елемента: цена и уговорка за продажба на право на строеж и цена и етап на осъществяване на строежа от „Европартньори“ ООД. Сочи, че това са факти, цитирани в обжалваното решение, но РС умишлено е пропуснал констатацията, че от представените по делото фактури, издадени от двете фирми, не се установява пълно плащане на договорената в този предварителен договор цена за строежа, която е следвало да плати „Бъзовски“ ООД. Счита, че неустановяването на пълно плащане води до извода за неосъществено право на строеж спрямо „Бъзовски“ ООД. Посочва, че този факт е следвало да бъде доказан от ищеца съгласно Определение на РС. Счита, че постановеното решение противоречи на предварителния доклад на РС. Сочи, че на страница 5 абзац 8 от решението, РС признава, че е наличен

договор за строителство между двете фирми, но не съобразява факта, че не са платени изцяло посочените за строеж цени, тъй като липсват писмени доказателства за такова цялостно плащане. Посочва, че във връзка със заплащането на тази цена е отхвърлено доказателствено искане, направено от страна на ответника, за назначаване на счетоводна експертиза по отношение на двете фирми, дали е осъществено цялостното плащане за процесните имоти. Счита, че отказът на съда да се събере това доказателство, прегражда възможността на ищеца да докаже отрицателен факт, от който да се ползва, а именно -липса на осъществено право на строеж от страна на ищцовото дружество. Релевантен факт към доказване на отрицателния установителен иск, свързан с правото на собственост и имащ значение към доказване на давностното владение.

На следващо място неправилен се явява и изводът на РС на страница 7 от решението, че е налице конкуренция за правото на собственост между ищеца и ответника, тъй като ищецът по първоначалния иск, не може да конкурира право на собственост, без да е доказал осъществено право на строеж, чрез заплащане на пълната договорена цена по предварителен договор от 23.07.2007г., а такова плащане е установено и доказано в пълния договорен обем. Счита, че начинът на тълкуване на правото на суперфиция и външноправните последици с чии средства е реализирано то, е в противоречие с ЕКПЧ относно правото на собственост, като и нарушение на правния принцип за справедливост, спазване на закона, морала и добрите нрави. По този начин РС въвежда принципа, че всеки субект в Република България, може да придобие собственост върху недвижим имот, без да е заплатил договорената цена за построяването му, щом е заплатил само цената за отстъпено право на строеж.Твърди, че ищецът не е осъществил никакви действия по отношение на сградата -нито фактически, нито правни. В потвърждение на това е фактът, че в удостоверението за въвеждане в експлоатация „Бъзовски“ ООД не е регистриран като собственик. Сочи се, че са неправилни изводите на РС-Русе относно това какви актове за сградата е имало към момента на сключване на договора за отстъпено право на строеж, а именно Акт 14 и Акт 15 на сградата. По този начин се въвежда нов предмет на нотариалния акт за отстъпено право на строеж.

Въззивникът твърди, че след подписването на нотариалния акт за покупка на правото на строеж, ищецът тотално се е дезинтересирал от

сградата и не е правил нищо. Оставил е финансовата, фактическата (по строителството) и правната тежест на други лица, и не може да противопостави право на собственост, нито владееене на процесните имоти спрямо ответника. В подкрепа на писмените доказателства са и събраните гласни доказателства, според които свидетелите, ангажирани от ищеца, се опитват да пресъздадат пред съда версия, която няма допирни точки с истината. Показанията им са адаптирани към тезата на ищеца с цел да се „разклати“ установената в нотариалното производство фактология, доказваща изтичане на придобивната давност. Оспорват се показанията на св.Д. П., която е заявила, че са били предадени ключове от И. Б.. РС не е кредитирал доказан факт, че ключалките са сменени веднага след предаването на ключовете, което лишава ищеца да упражни право на владееене. Твърденията на свидетелката обективно няма как да са се реализирали и по отношение на това, че е ходила да проветрява помещенията, т.к. не е имала достъп. Сочи, че св.И. Б. е заявил пред съда неистини, посочвайки, че е посещавал често офисите и е складирали там вещи. Счита, че двете твърдения са оборени от показанията на другите свидетели, които посочват какви и чии вещи е имало в имота. Сочи, че св.И. Б. е признал, че П. и П. са сменяли патрони, но тъй като този факт е в полза на твърденията на ответника, РС го е игнорирал, като не е обсъдил заинтересоваността на свидетеля, за който са представени доказателства, че цели да придобие процесните имоти по изпълнително дело. Сочи, че всички свидетели, които твърдят някакви действия спрямо имотите, не знаят дали е имало ток, поражения върху имотите, извършвани ли са неотложни действия за съхраняване на имота. Също така жалбоподателят твърди, че показанията на ангажираните от ответната страна свидетели са в пълен унисон както със събраните по делото писмени доказателства, така и едни спрямо други, а и с нормалната житейска логика. И петимата са категорични, че за повече от 10 години те са виждали само П. П. да се занимава с имота - да го ползва, стопанисва и да се грижи за него. В повечето случаи лично, а понякога и чрез трети лица. Документалното оформяне на различни аспекти от владението, осъществявано от П. П., не променя факта на неговото (на владението) съществуване. Сочи се, че по делото е приобщено писмено доказателство - нотариална покана, изпратена от „Бъзовски“ ООД, с която то прави изявление за разваляне на договора. Сам по себе си този документ показва липсата на интерес от страна на дружеството да има

отношение към имотите и упражняване на фактическа власт върху тях .

Постъпило е допълнение към въззивната жалба, с което жалбоподателят счита, че датата на придобиване на правото на строеж от ищеца /07.11.2007г./, е релевантна единствено по отношение на правния интерес от воденето на иска. Съдебното решение, съгласно което ищецът е собственик на имота по отношение на „Европартньори“ ООД, има сила на пресъдено нещо само по отношение на страните по него. Настоящото дело се води между други страни, а ответникът П. П. като ФЛ не е бил страна по гр.д.№4659/2017г. по описа на РС-Русе. Счита, че първоинстанционният съд е постановил незаконосъобразно и немотивирано решение, като е приел, че писмените доказателства на л. 48-54 от делото, за които няма изискване да са с нотариална заверка, са с недостоверна дата.Моли да бъде уважена подадената жалба,със законните от това последици.Претендират се деловодни разноски.

Постъпил е писмен отговор от въззиваемата страна „БЪЗОВСКИ“ ООД, с ЕИК 117507023, гр.*****, представлявано от управителя Б. И. Б., чрез адв.Р. Х. от АК-Русе. Излагат се доводи за неоснователност на въззивната жалба. Решението на РС-Русе е правилно и законосъобразно. В заключение моли съда да потвърди обжалваното решение.

Въззиваемата страна счита за неоснователно наведеното в жалбата твърдение, че РС не е направил анализ на събраните доказателства, което е довело до постановяване на незаконосъобразен акт. РС е обсъдил всички събрани по делото писмени и гласни доказателства и се е мотивирал кои от тях кредитира и кои не и защо. Правилен е изводът на съда, че „Бъзовски“ ООД е собственик на процесните имоти ,който съответства на събраните по делото доказателства. Собствеността е доказана с нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж и идеални части от терен №166, том XII, рег. №19940, дело №862 от 07.11.2007г., от който е видно, че ищецът е закупил правото процесните имоти да бъдат построени. Правото на строеж е упражнено с построяването на офисите ,видно от Удостоверение по чл.181, ал.2 от ЗУТ , че сградата е завършена в груб строеж,както и Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с магазини с външни ВиК връзки“ от 11.03.2009г. Сочи, че не са налице задължения към „Европартньори“ ООД, във връзка със строежа на процесните офиси. Това е установено с решение №535/ 21.03.2015г.,постановено по гр.д. №5618/ 2010г.

по описа на РС- Русе ,влязло в законна сила на 29.05.2013г. и решение №57/03.04.2015г. по т.д. № 126/2012г. по описа на ОС-Русе, влязло в сила на 27.07.2016г. Възразява срещу твърдението в жалбата, че след подписването на нотариалния акт за покупка на правото на строеж, „Бъзовски“ ООД се е дезинтересирало от сградата и не е правило нищо, както и че липсата на интерес и ангажимент към помещенията от страна на „Бъзовски“ ООД, е била последвана от действия от страна на П. П. –той е започнал да се грижи за имотите, да ги стопанисва и управлява. По делото безспорно е установено, че на 20.01.2011г. след отправена от въззиваемото дружество нотариална покана, „Европартньори“ ООД, чийто управител е жалбоподателят е предало на „Бъзовски“ ООД ключове за вратите, водещи към процесните офиси и за самите офиси, както и за предаването е съставен констативен протокол с нотариална заверка на подписите. По този начин дружеството е влязло във владение на офисите си. От свидетелските показания на св.Д. П. и св.И. Б. безспорно е установено, че в периода 20.02.2011г. до м. април 2016г. „Бъзовски“ ООД е владяло процесните офиси. След като в началото на м. май 2016г. въззиваемото дружество установява, че офисите са отдадени под наем на трети лица от „Европартньори“ ООД- дружеството, на което ответникът П. П. е управител, „Бъзовски“ ООД е подало жалба в РРП, по която е образувана преписка вх. №5059/2016г. по описа на РРП, приложена по делото. Пред РС-Русе са предявени иски с правно основание чл.108 от ЗС да бъде установено по отношение на „Европартньори“ ООД, че „Бъзовски“ ООД, е собственик на гореописаните недвижими имоти, както и да бъде осъдено дружеството да предаде на „Бъзовски“ ООД владението им, а също така и иски „Европартньори“ ООД да бъде осъдено да заплати на „Бъзовски“ ООД обезщетение за ползването им без основание. Образувано е гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе и с влязло в сила решение предявените иски са уважени изцяло. Сочи се, че защитата срещу нарушеното владение е организирана срещу „Европартньори“ ООД, защото единствено дружеството е демонстрирало владение на имотите на „Бъзовски“ ООД и намерение да ги свои. Твърди се, че „Европартньори“ ООД е отдавало процесните имоти под наем на трети лица, видно от приетите като доказателства по делото договори за наем. „Европартньори“ ООД е твърдяло, че владее имотите, видно от писмения ОИМ по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС- Русе и множеството жалби по изп.дело №20168330400429 по описа на

ЧСИ В. М.. Сочи се, че „Европартньори“ ООД е твърдяло, че е придобило имотите по давност, видно от ИМ по гражданско дело №3613/2018г. по описа на РС-Русе.

На следващо място неоснователно е и твърдението, изложено в допълнение към ВЖ, че РС е извършил съществено закононарушение като в самото решение е въвел служебно довод, който не е твърдян от ищеца, а именно, че писмените доказателства л. 48-54 са с недостоверна дата. Сочи се, че в писмения отговор на насрещния иск, предявен от жалбоподателя „Бъзовски“ ООД изрично е заявило: „Оспорваме доказателствената стойност на: молбата от П. П. П. от 20.04.2009г., протокола от общо събрание на „Европартньори“ ООД от 21.04.2009г., договора от 07.11.2007г., договора за поддръжка и стопанисване на имоти от 16.11.2015г.“ Това са частни диспозитивни документи и не се ползват с материална доказателствена сила. Тези документи са неверни, нямат достоверна дата, а и договорите са между свързани лица. Въззиваемото дружество счита, че същите са съставени и антидатиращи, единствено за да обслужат тезата на ответника по настоящото дело и ищец по насрещния иск, че не „Европартньори“ ООД, а той лично владее процесните имоти ,като ги е придобил по давностно владение.Видно от решение по гр. д. №4659/2017г. по описа на РС- Русе със сила на присъдено нещо е установено, че процесните офиси са владени в периода от 01.05.2016г. до 30.06.2017г. от „Европартньори“ ООД, което е осъдено да предаде владението на „Бъзовски“ ООД и да му заплати обезщетение за ползването им без основание. Касае се за частни диспозитивни документи, които нямат материална доказателствена сила и съдът преценява тяхната истинност в съответствие с всички други събрани по делото доказателства, като не е необходимо да се открива производство по чл.193 от ГПК. Претендират се разноски.

Постъпила е молба от жалбоподателя с искане за отвод на съдебния състав на ОС-Русе, поради участието му в разглеждане на други дела със страна „Бъзовски“ ООД.Последвали са отводи на всички съдии от ОС-Русе.С Определение №527/16.12.2022г. по в.ч.гр.д. №451/2022г. по описа на АС- Велико Търново и на осн.чл.23, ал.2 от ГПК, в.гр.д. №269/2022г. по описа на ОС-Русе е изпратено за разглеждане от ОС-Плевен.

Пред Пл.ОС е образувано в.гр.д. №908/2023г. С Определение

№19/05.01.2023г. съдът е допуснал до разглеждане по същество подадената въззивна жалба от П. П. П., чрез адв.С. С. от АК-Пловдив против решение №265/04.03.2022г. на РС-Русе, постановено по гр.д. №3250/2021г. по описа на същия съд.

В съдебно заседание въззивникът се представлява от адв.С. С. от АК-Пловдив, който заявява,че поддържа въззивната жалба. Претендира деловодни разноски.

В съдебно заседание въззиваемата страна се представлява от адв.Р. Х. от АК-Русе, като излага становище,че подадената въззивна жалба за изцяло неоснователна. Поддържа подадения писмен отговор. Не сочи нови доказателства и не прави доказателствени искания. Представя списък на разноските съгл.чл.80 от ГПК.

На осн.чл.266, ал.1 и ал.3 от ГПК и чл.229, ал.1, т.5 от ГПК, Пл.ОС е оставил без уважение направеното доказателствено искане от въззивника за повторен разпит на свидетелите, разпитани пред РС и искането за спиране на производството по в.гр.д.№908/2022г. по описа на ОС-Плевен, като неоснователни.

Окръжният съд, като прецени доводите, изложени от страните и доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Въззивната жалба е неоснователна.

Решението на Районен съд-Русе е правилно и законосъобразно.

С ИМ ищцовото дружество твърди, че е собственик на:

-офис №2 представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/16.05.2007г. на директора на АК, находящ се на партерен етаж в жилищна сграда на шест етажа с магазини на първия етаж, в гр. ***** с площ от 46,44кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж63427.2.5554.1.26, 63427.2.5554.1.28, под обекта 63427.2.5554.1.34, 63427.2.5554.1.30, 63427.2.5554.1.31, над обекта: 63427.2.5554.1.5, 63427.2.5554.1.1, заедно с 2,608% идеални части от общите части на сградата и от дворното място върху което е изградена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор 63427.2.5554 и

-офис №3 представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/16.05.2007г. на директора на АК находящ се на партерен етаж в жилищна сграда на шест етажа с магазини на първия етаж, в гр. ***** с площ от 60,11кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.29, 63427.2.5554.1.27, под обекта 63427.2.5554.1.31, 63427.2.5554.1.30, над обекта: 63427.2.5554.1, заедно с 3,241% идеални части от общите части на сградата и от дворното място върху което е изградена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор 63427.2.555.

Твърди се, че правото на строеж на офисите ищецът е закупил на 07.11.2007г. от „Европартньори“ ООД, ЕИК 117607130, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж и идеални части от терен №166, том XII, рег.№19940, дело №862 от 07.11.2007г. Сочи се, че управители на „Европартньори“ ООД са ответника П. П. П. и неговия син П. П. П.. Сградата, в която се намират офисите е въведена в експлоатация на 11.03.2009г. Твърди се, че „Европартньори“ ООД първоначално е отказвало да предостави ключове за процесните офиси с твърдения, че дружеството- ищец дължи още пари за същите,като е предявило срещу „Бъзовски“ ООД,гр.Русе иски,по които са образувани две дела – гр.д.№5618/2010г. по описа на РС-Русе и т.д. №126/2012г. по описа на ОС-Русе.По тези дела са постановени влезли в сила решения,с които предявените от „Европартньори“ ООД срещу „Бъзовски“ ООД иски са отхвърлени изцяло като неоснователни.

В ИМ ищцовото дружество твърди, че на 20.01.2011г. след отправена от него нотариална покана до „Европартньори“ ООД,последното е предало ключове за вратите, водещи към процесните офиси, както и за самите офиси, като за предаването е съставен констативен протокол, с нотариална заверка на подписите.По този начин ищцовото дружество е влязло във владение на офисите. Ищецът твърди, че в периода от 20.01.2011г. до края на м.април 2016г. офисите са посещавани периодично от негови представители. В края на м. април 2016г. е решило да почисти офисите и да ги отдаде под наем. На 01.05.2016г. ищецът е установил, че ключалката на междинната врата, водеща към офисите е сменена и дружеството -ищец не е имало достъп до тях. Зад междинната врата, освен процесните офиси, се намира и един офис на „Европартньори“ ООД,като по тази причина ищецът е предположил, че

патронът на междинната вратата е сменен от техни представител. Провеждани са многократно телефонни разговори с „Европартньори“ ООД, като ищецът е настоявал да му бъде предоставен ключ, но това не се е случило. Твърди, че на 02.08.2016г. заради задължение на ищеца, ЧСИ В. М. е насрочил опис на офис №4. В деня на описа е дошъл П. П. П. и отключил междинната врата. След като представители на ищеца са влезли в коридора, водещ към процесните офиси, същите са установили, че вратите и на трите офиси: №2, №3 и №4, са сменени, а бравите им не могат да се отключат с техните ключове. Ищецът твърди, че г-н П. е заявил, че офисите се владеят от „Европартньори“ ООД, като дружеството ги е отдало под наем на трети лица. Ищецът е подал жалба в РП-Русе, въз основа на която е образувана преписка вх. №5059/2016г по описа на РП-Русе. От събраните материали по преписката е установено, че „Европартньори“ ООД като наемодател е отдало под наем: с писмен договор за наем от 01.05.2016г. офис №2 на наемател „ДЖЕЙ ЕР ЕМ“ с управител Б. А. А.; с писмен договор за наем от 12.05.2016г., офис №4 на наемател „НАЦИОНАЛЕН ДИСТРИБУТОР“ ООД с управител П. И. И.; и офис №3 на „РОСПБЕРИ“ ООД, представлявано от Г. Е. А..

В ИМ се посочва, че на 11.07.2017г. „Бъзовски“ ООД, гр. Русе е предявило пред РС-Русе иски с правно основание чл.108 от ЗС да бъде установено по отношение на „Европартньори“ ООД, че „Бъзовски“ ООД, е собственик на гореописаните недвижими имоти и да бъде осъдено ответното дружество да му предаде владението им, както и иски „Европартньори“ ООД да бъде осъдено да му заплати обезщетение за ползването им без основание. Образувано е гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе. Твърди се, че ОИМ „Европартньори“ ООД изрично заявява, че владее офисите, защото са негова собственост. В хода на делото като доказателство е представен и нотариално заверен договор за наем, сключен на 11.01.2018г., с който „Европартньори“ ООД отдава трите офиси № 2, 3 и 4 под наем на Б. Г. Н. за срок от 4 години до 10.01.2022г. Сочи се, че делото е приключило с влязло в сила решение на дата 25.06.2020г., с което предявените от ищеца иски са уважени, с изключение на предявеният иск с пр.осн.чл.108 от ЗС по отношение на офис №4, който в хода на процес е изнесен на публична продажба от ЧСИ В. М. и продаден на трето лице за погасяване на задължение на „Бъзовски“ ООД по изп.дело №20168330400429 по описа на ЧСИ В. М.. В ИМ се сочи, че по същото изп. д. има многобройни жалби от „Европартньори“

ООД, в които се твърди, че именно дружество -ответник владее процесните офиси.

През 2018г. „Европартньори“ ООД е завело срещу ищцовото дружество гр.д. №3613/2018г. по описа на РС-Русе с искане да бъде признато за установено, че същото е собственик на гореописаните офиси, които е придобило по давност, тъй като ги е владяло повече от 10 години. Искът по това дело е оттеглен от „Европартньори“ ООД и делото прекратено след влизане в сила на решението по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС- Русе. След влизане в сила на решението по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе ищцовото дружество се е снабдило с ИЛ,като е образувано и.д. №202091420400772 по описа на ЧСИ В. Н. срещу „Европартньори“ ООД. След насрочване на въвод по отношение на процесните имоти от ЧСИ, от името на П. П. П., който е управител на „Европартньори“ ООД и баща на другия управител П. П. П., е получено уведомление, в което се твърди, че той е собственик на офис №2 и офис №3 и ги владее от 11.03.2009г., когато е издадено удостоверение за въвеждането им в експлоатация. Владее ги и към настоящия момент. Към уведомлението е приложен нотариален акт за собственост на недвижими имоти придобити по давност №193, том V, рег. №8392, дело №751 от 08.10.2020г., вписан в Служба по висванията с вх. Рег. №10328 от 08.10.2020г., акт 1, том 28, дело № 5683, от който е видно, че офиси №2 и №3 са придобити по давност от физическото лице П. П. П.. Ответникът е подал и жалба до ОС-Русе срещу насрочения въвод, но същата в последствие е оттеглена, т.к. въвода не се е състоял.

С оглед изложеното ищецът счита, че за него е налице правен интерес от предявяване на обективно съединени искове с пр.основание чл.108 от ЗС и чл.537,ал.2 от ГПК спрямо ответника П. П. П., че „Бъзовски“ ООД,гр.Русе е собственик на гореописаните недвижими имоти ,както и да бъде осъден ответникът да предаде владението върху процесните два имота.Като резултат от уважаване на претенцията по чл.108 от ЗС да бъде отменен констативния нотариален акт за собственост, с който ответникът е признат за собственик по давностно владение на процесните имоти.

Пред РС е постъпил писмен отговор от ответника в законовия срок, в който се оспорва предявеният иск като неоснователен. Моли РС да го отхвърли изцяло. Претендират се деловодни разноски.

В законоустановения срок ответникът е предявил насрещен отрицателен установителен иск за признаване за установено, че „Бъзовски“ ООД, Русе не е собственик на процесните имоти /офис №2 и офис №3, представляващи самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по КККР на ИД на АК, гр. Русе/.

Ответникът счита, че за него е възникнал правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск с факта, че „Бъзовски“ ООД твърди, че то е собственик на недвижими имоти въз основа на решение №217/12.02.2019г. на РС-Русе, което няма законна сила спрямо него, тъй като не е бил страна по делото, а собствеността е обективизирана в констативен нотариален акт след постановяване на решението.

Постъпил е писмен отговор на насрещната искова молба от ответника /ищец по първоначалната ИМ/, с който се заявява, че искът е недопустим, поради липса на правен интерес от предявяването му. Алтернативно, в случай, че РС приеме иска за допустим, ответникът счита същия за неоснователен. Възразява срещу твърденията на ответника, изложени в насрещната ИМ, като излага подробни разсъждения в тази насока, идентични с посочените в ИМ твърдения относно възникването на право на собственост, невъзможността ответникът да придобие имотите по давност и липсата на задължения към „Европартньори“ ООД.

Пред РС-Русе са събрани многобройни писмени доказателства, както и гласни такива.

Безспорно е установено от фактическа страна по делото, че с нот. акт № 166, том XII, нот. д. № 1862/07.11.2007 г. по описа на нотариус Р. П., „Европартньори“ ООД, като едноличен собственик на правото на строеж за индивидуално обособени недвижими имоти по правилата на етажната собственост, е учредило на „Бъзовски“ ООД, гр. Русе право на строеж за изграждане на процесните недвижими имоти: **офис № 2**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. **** с площ 46.44 кв.м., прилежащи части 2.608 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж

63427.2.5554.1.26, 63427.2.5554.1.28, под обекта 63427.2.5554.1.34, 63427.2.5554.1.30, 63427.2.5554.1.31, над обекта 63427.2.5554.1.5, 63427.2.5554.1.1 и **офис № 3**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 60.11 кв.м., прилежащи части 3.241 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.29, 63427.2.5554.1.27, под обекта 63427.2.5554.1.31, 63427.2.5554.1.30, над обекта обекта 63427.2.5554.1.2 и 63427.2.5554.1.1.

Безспорно е установено, че с Удостоверение на основание чл.181, ал.2 от ЗУТ, сградата е завършена в груб строеж, като е съставен Акт образец 14/19.11.2007г. Не се спори, че на 11.03.2009 г. е издадено Удостоверение №73 за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с магазини с външни ВиК връзки“.

Безспорно е установено, че на 17.01.2011г. на „Европартньори“ ООД,гр.Русе, представлявано от управителя П. П., е връчена нотариална покана от „Бъзовски“ ООД,гр.Русе за предоставяне на ключове за горните офиси, което, видно от констативен протокол на нотариус Л. Ш., е извършено на 20.01.2011г.

Безспорно е установено, че „Европартньори“ ООД е сключило договор за наем с „Джей Ер Ем“ ЕООД, гр.Русе, на 01.05.2016г. на офис №2 за срок от 1 година,като и на 11.01.2018г. офиси №:2, 3 и 4 са отдадени под наем от „Европартньори“ ООД на Б. Г. Н. за срок от 4 години.

Не се спори, че с решение № 207/12.02.2019г., постановено по гр.дело № 4659/2017г. по описа на РС–Русе, са уважени предявените от „Бъзовски“ ООД,гр.Русе ревандикационни искове с пр.осн.чл.108 от ЗС срещу „Европартньори“ ООД досежно офиси № 2 и №3,като е признато за установено по отношение на „Европартньори“ ООД,че „Бъзовски“ ООД,гр.Русе е собственик на процесните два офиса и „Европартньори“ ООД е осъдено да предаде владението върху офис №2 и №3 на „Бъзовски“ ООД,гр.Русе. Със същото решение „Европартньори“ ООД е осъдена да заплати на ищцовото дружество обезщетение за ползване на горепосочените

офиси за периода 01.05.2016г.-30.06.2017г. Решението по гр.д.№4659/2017г. на РС-Русе е влязло в сила на 25.06.2020г.

Не се спори също така, а видно и от приложеното гр.д.№3613/2018г. по описа на РС-Русе, образувано на 31.05.2018г. по ИМ на ищеца „Европартньори“ ООД против „Бъзовски“ ООД, гр.Русе, че са предявени иски с пр.осн.124 от ГПК/установителни иски за собственост досежно същите имоти/, както и че исковите са оттеглени след влизане в сила на решението по гр.дело № 4659/2017г. по описа на РС-Русе и производството по делото е прекратено.

Не се спори, че с нотариален акт №193/08.10.2020 г., н.д.№ 751/2020г. по описа на нотариус А.Ф., ответникът П. П. се е снабдил с констативен нотариален акт за собственост по отношение на процесните имоти, като е признат за собственик по давностно владение на спорните офиси №№ 2 и 3.

Основното възражение на ответника пред РС е, че владението върху процесните имоти му е предадено от „Европартньори“ ООД на 21.04.2009г. в качеството му на ФЛ, както и че оттогава владее имотите като собственик необезпокоявано, управлява ги и ги стопанисва, като е предоставил правото на фирмата, в която е управител да ги отдава под наем и да ги поддържа по силата на договор, сключен между П. П. като ФЛ и „Европартньори“ ООД от дата 16.11.2015г. Също така ответникът посочва, че по отношение на него решение № 207/12.02.2019г., постановено по гр.дело № 4659/2017г. по описа на РС-Русе, няма действие и не простира силата си на пресъдено нещо, тъй като не е бил страна в този процес.

В подкрепа на твърденията си ответникът е представил писмени доказателства /приложени на л.48-54 от делото пред РС-Русе/ относно свикване на ОС на съдружниците на „Европартньори“ ООД относно предаване на владението върху процесните имоти /офиси/ на ответника/управител на същото дружество/, съставяне на приемо-предавателен протокол и сключване на договор за поддръжка от 16.11.2015г./, които първоинстанционният съд не е кредитирал като такива с недостоверна дата и съставени за целите на настоящото производство.

Въззивната инстанция споделя изложените от първоинстанционния съд изводи, досежно фактическите обстоятелства по делото, въз основа на събраните писмени и гласни доказателства, както и направените въз основа на

тях правни изводи.

За успешното провеждане на иска по чл.108 от ЗС е необходимо наличието, в кумулативна даденост, на следните предпоставки: ищецът да е собственик на вещта; тя да се намира във владение на ответника, и последният да я държи без правно основание.

Съгласно Тълкувателно решение № 4/2014г. на ОСГК на ВКС, искът за собственост по чл.108 ЗС /ревандикационният иск/ е иск на невладеещия собственик срещу владеещия неособственик. Предмет на делото по този иск е правото на собственост на ищеца,като силата на пресъдено нещо на това решение ще се формира относно този предмет, а именно твърдяното от ищеца право на собственост на заявеното от него основание.

Правилни са изводите на РС,че ищцовото дружество е собственик на процесните имоти,както и че ответникът в качеството си на ФЛ не е придобил същите по давностно владение съгласно законовите изисквания за необезпокоявано владение и владение за себе си в продължение на 10 години.В тази насока са представените писмени доказателства-констативен протокол с нотариална заверка на подписите от 20.01.2011г. ,с който е отразена предаването на ключовете за процесните помещения на ищцовото дружество от „Европартньори“ ООД ,сключените договори за наем от „Европартньори“ ООД с трети лица на 01.05.2016г. и 11.01.2018г.,в които като наемодател е посочено именно дружеството,представявано от управителя П. П. /без да е посочено,че дружеството действа като изпълнител по силата на договор за стопанисване и поддръжка от 16.11.2015г./ ,книжа ,изходящи от „Европартньори“ ООД/ИМ и писмен отговор по гр.д. №3613/2018г. и №4659/2017г. по описа на РС-Русе/,в които дружеството изрично заявява,че е собственик на процесните офиси по силата на придобивна давност повече от 10 години,влязлото в сила решение на РС-Русе по гр.д.№4659/2017г.,с което по отношение на „Европартньори“ ООД ищцовото дружество в настоящия процес е признато за собственик по отношение на същите имоти ,както и Европартньори“ ООД е осъдено да предаде владението на процесните офиси на Бъзовски“ ООД,гр.Русе и да заплати обезщетение за ползването им от ответното дружество за периода 01.05.2016г.-30.06.2017г.

Прави впечатление,че във всички водени до настоящия момент иски

процеси ,касаещи процесните офиси, „Европартньори“ ООД е демонстрирало фактическата власт по отношение на тези имоти,владееенето им от негова страна на правно основание-собственост,което е наложило и обусловило и правния интерес на „Бъзовски“ ООД,гр.Русе да предяви иск по чл.108 от ЗС против „Европартньори“ ООД,като е образувано и гр.д.№4659/2017г. по описа на РС-Русе,приключило с влязло в сила решение.

Ответникът П. П. се е снабдил с констативен н.акт за собственост по давност/на 08.10.2020г./ след влизане в сила на решението по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе именно ,за да избегне регулиращото и защитно действие на силата на пресъдено нещо/СПН/ с решението на РС-Русе по гр.д.№ 4659/2017г./влязло в сила на 25.06.2020г./,макар и да не е бил страна в процеса.Това е така защото освен непререшаемостта на правния спор между същите страни относно същия предмет,част от същността на СПН е нейното защитно въздействие спрямо материалното право,засегнато от правния спор.Съдебно признатото право трябва да бъде зачетено от съдилищата и от другите държавни органи,ако пред тях се постави въпрос за решаване,който зависи от съдебно признатото право и от неговата принадлежност в полза на правоимащия.Конкретно СПН предпазва правото на собственост от неоснователно претендирани вещни права върху него-проф.Ж.Сталев“Българско гражданско процесуално право“.

В настоящия случай,макар и да не простира своето действие по отношение на ответника ,СПН на постановеното решение по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе е установила правно положение,предпазващо ищеца по този спор, от неоснователно претендирани вещни права върху него. Макар и да е създал впечатление за друго развитие на съдебното признатото право на собственост в полза на „Бъзовски“ ООД,гр.Русе,чрез снабдяването си с констативен н.акт за собственост по давност/на 08.10.2020г./ след влизане в сила на решението по гр.д. №4659/2017г. по описа на РС-Русе,ответникът П. П. не е доказал твърдението си/и в качеството си на ищец по предявения насрещен иск/,че е придобил процесните имоти по давностно владение.Правилно РС не е кредитирал представените от него писмени доказателства досежно предаване на владението на ответника от страна на дружеството,в което той е управител ,представляващи частни диспозитивни документи,съставени между свързани лица и без достоверна дата,неползващи се с материална доказателствена

сила.Неясни и противоречиви са и показанията на свидетелите,сочени от ответника в тази насока,като показанията на св.П. П. са обсъдени от РС ,отчитайки заинтересоваността от изхода на делото на този свидетел/син на ответника/.

На следващо място не е доказано обстоятелството,че ответникът е владял офисите лично в качеството си на ФЛ постоянно,непрекъснато и необезпокоявано повече от 10г.

Налице е и третата предпоставка за уважаване на претенцията по чл.108 от ЗС,а именно ответникът да владее към настоящия момент процесните офиси.

Въззивната инстанция счита,че обжалваното решение на РС-Русе е правилно и законосъобразно,не са допуснати процесуални нарушения при постановяването му.Изводите на първоинстанционния съд са обосновани и във основа на правилна преценка на събраните по делото доказателства.

С оглед уважаването на исковата претенция с пр.основание чл.108 от ЗС,правилно е уважен и акцесорния иск с пр.основание чл.537, ал.2 от ГПК за отмяна на нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по давност, № 193, том V, рег.№8392, нот.дело № 751 от 08.10.2020 г. по описа на нотариус А.Ф., с който П. П. П., с ЕГН *****, е признат за собственик по давностно владение на: офис №2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 46.44 кв.м., прилежащи части 2.608 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.26, 63427.2.5554.1.28, под обекта 63427.2.5554.1.34, 63427.2.5554.1.30, 63427.2.5554.1.31, над обекта 63427.2.5554.1.5, 63427.2.5554.1.1 и офис №3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.5554.1.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-18/16.05.2007г. на изп. директор на АК, находящ се на партерен етаж на жилищна сграда №1, разположена в ПИ с идентификатор 63427.2.5554, гр. ***** с площ 60.11 кв.м., прилежащи части 3.241 % ид.ч. от общите части на сградата, съседни самостоятелни обекти в

сградата: на същия етаж 63427.2.5554.1.29, 63427.2.5554.1.27, под обекта 63427.2.5554.1.31, 63427.2.5554.1.30, над обекта 63427.2.5554.1.1.

При този изход на спора по предявения главен иск, правилно и законосъобразно са отхвърлени като неоснователни предявените от П. П. П., с ЕГН *****, против „Бъзовски“ ООД, ЕИК 117507023, насрещни отрицателни установителни иски за собственост върху същите два недвижими имота.

Предвид изложеното следва да бъде потвърдено решението на РС-Русе.

При този изход на делото въззивникът П. П. П., с ЕГН *****, от гр.*****, следва да бъде осъден да заплати на „Бъзовски“ ООД, с ЕИК 117507023, гр.*****, представлявано от управителя Б. И. Б., направените деловодните разноски за настоящата съдебна инстанция, в размер на 2600лв. адвокатско възнаграждение, съгласно представен Списък по чл.80 от ГПК.С оглед цената на предявените иски и фактическата и правна сложност на делото, не е налице прекомерност на адв.възнаграждение на пълномощника на въззиваемата страна „Бъзовски“ ООД, с ЕИК 117507023, гр.Русе съгласно разпоредбата на чл.78, а.5 от ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА на осн.чл.272 от ГПК Решение №256/04.03.2022г. на РС-Русе, постановено по гр.д. №3250/2021г. по описа на същия съд.

ОСЪЖДА П. П. П., с ЕГН *****, от гр.*****, **ДА ЗАПЛАТИ** на „БЪЗОВСКИ“ ООД, с ЕИК 117507023, със седалище и адрес на управление гр.*****, представлявано от управителя Б. И. Б., разноски по делото в размер на **2600лв.**, представляващи адвокатско възнаграждение.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____