

# РЕШЕНИЕ

№ 1320

гр. София, 07.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: АТ. Кеманов

Членове: Ася Събева  
Кристина Филипова

при участието на секретаря Ирена М. Дянкова  
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20221000500815 по описа за 2022 година

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

С решение № 266830/06.01.2.2021г., постановено по гр.д.№ 8076/2017г., по описа на СГС, ГО, 6 състав, са уважени обективно съединени искове с правно основание чл.72 ал.1 и 2 ЗС и чл.59 ЗЗД, като Е. Л. Ч. и Т. Ч. са осъдени да заплатят в полза на А. А. В. и Т. Н. В. **сумата от 158 667 лв.** (сто петдесет и осем хиляди шестстотин шестдесет и седем лв.), представляваща увеличена стойност вследствие извършени подобрения в периода от 01.07.2015 г. до 10.04.2017 г. в следния недвижим имот: УПИ с площ от 420 кв.м., който имот съгласно действащия градоустройствен план, одобрен със Заповед № РД- 02-14-92 от 26.02.1987 г. е означен като парцел XXVII-603 в кв.70 по плана на в.з. Банкя и който имот съобразно действащата КККР на район Банкя, одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-1367/18.02.2016г. на Началник на СГКК-София представлява поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3086 с площ от 415 кв.в. и сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1., с адрес на поземления имот: гр.Банкя, общ.Столична, район Банкя, ул. „\*\*\*“, ведно със законната лихва върху главницата, както и **сумата от 1900 лв.** (хиляда и деветстотин лв.) направени разноски за запазване на имота - охрана, както **сумата от 136 лв.** (сто тридесет и шест лв.) заплатени данъци за 2017г. към СО, район Банкя, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на предявяване на ИМ -23.06.2017г. до

окончателното им изплащане, а на осн.чл.78 ал.1 ГПК сумата от 14 075,17 лв. (четиринадесет хиляди седемдесет и пет лева) направени разноски.

Със същото решение е отхвърлен като неоснователен предявения иск за разликата над 2036 лв. до пълния претендиран размер от 3080,53 лв., представляваща заплатени допълнителни административни услуги, разходи за извършените подобрения, ведно със законната лихва върху главницата, считано от 23.06.2017г., като неоснователен в тази част.

Присъдени са разноски, като А. А. В. и Т. Н. В., са осъдени да заплатят на основание чл.38, ал.2 ЗА на адв.Ж., адв.възнаграждение в размер на 30,76 лв. (тридесет и 0,76 лв.)

***В срока по чл.259 ГПК срещу решението е депозирана въззивна жалба от ответниците по делото.***

***Жалбоподателите-ответници*** Е. Л. Ч. и Т. Ч. оспорват решението изцяло и молят съда да го отмени и отхвърли претенциите в пълен размер. Изтъкват факта, че придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан е самостоятелен специфичен придобивен способ по смисъла на чп. 77 ЗС и за разлика от гражданскоправните сделки, при него няма договаряне между страните, поради което не представлява сделка и не е сред посочените правни основания по смисъла на чп.70 ал.1 ЗС. Искът по чл.72 ЗС урежда правоотношения за подобрения при сделки, посочени в чл.70, ал.1 ЗС, за разлика от които придобивното основание - чрез постановление за възлагане на ЧСИ не е сред тях и изобщо не е сделка, а едностранен властнически акт на ЧСИ. Възлагането има вещноправно прехвърлително действие. Това определя придобиването чрез публична продан като самостоятелен специфичен придобивен способ по смисъла на чл.77 ЗС. /Мотиви към ТР № 5 от 18.05.2017 г. по тълк, д. № 5/2015г. на ВКС, ОСГКІ. Затова считат, че обезщетението, дължимо на А. и Т. В.и не може да стане по реда на чл.72 ал.1 ЗС или по чл.74 ал.1 ЗС, а по реда на чл.441 ГПК с иск за вреди срещу ЧСИ Г. Д., поради незаконосъобразно принудително изпълнение, в резултат на което е отменена публичната продан. Именно в чл.441 ГПК и чл.74 ал.1 ЗС е уредена отговорността при незаконосъобразно принудително изпълнение на съдебния изпълнител, Подобренията, извършени в недвижимия имот от купувача на отменената публична продан, представляват за него вреди, за които отговорност носи съдебният изпълнител, а не собствениците на имота. Считат за недопустимо обезщетението да се търси от длъжниците Ч., тъй като те не носят отговорност за извършени в имота им СМР по променен проект, без тяхно желание и съгласие. Тези всички СМР-та, както и измененията в проекта им не са желани, поради което до момента категорично се противопоставят, не приемат имота в застроеното му състояние и не желаят извършените СМР-та. Вярно е, че обратното действие на решението на ВКС, с което се отменя постановлението за възлагане не може да заличи правната действителност - фактическата власт върху имота и факта на СМР-та, представяни като подобрения, са станали при съзнанието на ищите В., че подобряват свой собствено имот, придобит на валидно законно основание, въпреки че мопба вх.№ 4144/17.03.2016г. по гр.д.3066/2016г. на ВКС е вписана и надлежно връчена, а Заповед № РД-50-29/29.05.2016г. на СО за изменение на издаденото разрешение за строеж на процесната жилищна сграда е

влязла в законна сила на 09.06.2016г., поради което всички подобрения са извършени след 09.06.2016г., а следователно и след датата на узнаване и връчване на молбата за отмяна на постановлението, **което ги прави недобросъвестни**. Липсват доказателства за това, че ищците са били уведомени за искането за връщане на имота по издадения обратен изп. лист. Твърдят, че ищците са упражнявали фактическа власт върху сградата като държатели и нямат право на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по реда на чл. 72 ЗС. Още повече еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.603.1 е била самостоятелен обект на правото на собственост, изградена в груб строеж и не е била предмет на публичната продажба, съответно не е придобита собствеността от ищците с постановлението за възлагане, което е отменено. В постановлението за възлагане не фигурира построената в имота сграда, а само земята, върху къщата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана /ТР № 5 от 16.05.2017г. по тълк.д.№ 5/2015г. на ВКС, ОСГК/. Затова считат, че процесната жилищна сграда, бидейки самостоятелен обект, е останала извън предмета на извършеното отчуждаване с постановлението за възлагане от ЧСИ, поради което ищецът не представлява добросъвестен владеец по смисъла на чл.70 ал.2 ЗС, поради отсъствието на деривативна прехвърлителна сделка, която да е годна да го направи собственик на съществуващата сграда с достигнат вече етап "груб строеж" и издаден акт обр.14. **Освен това сочат, че** съдът неправилно приел, че за установяване момента на осъществяване на груб строеж на сградата, осъществен при действието на ЗУТ, единственото допустимо доказателствено средство е акт по чл.181 ал.2 ЗУТ. Считат, че моментът на изграждане на сградата в груб строеж, може да се установи с всички доказателствени средства, вкл. показания на свидетели, които съдът е допуснал и разпитал. Съгласно приетия доклад по делото и допуснатата задача по комплексна експертиза вещото лице следвало да установи каква е стойността на имота без подобрения и каква е пазарната стойност към настоящия момент, с подобренията в него. В същия смисъл е Определение от 16.04.2018 г. по чл.140 ГПК, както и приетият окончателен доклад по делото в о.с.з. на 20.11.2018 г. **Твърдят, че този въпрос остава неизяснен, доколкото нито една от двете СТЕ и заключения - първоначално и повторно - не установяват пазарната стойност на имота с подобренията към настоящия момент.** Претендират разноски.

**Въззиваемата страна** А. А. В. и Т. Н. В. оспорват жалбата и молят съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Посочват, че оспорват твърдението, че сграда с кадастрален идентификатор 02659.2194,3086,1 е съществувала като самостоятелен обект и е била нанесена в кадастъра към датата на извършване на описа, оценката и публичната продажба с Постановление за възлагане от 27.04.2015г. по изп. дело № 20147810400196 на ЧСИ Г. Д., рег.№ \*\*\*, с район на действие СГС. Видно от представените писмени доказателства, вкл. изслушаните комплексни СТЕ, такава сграда не е съществувала във вид „груб строеж“ по смисъла на чл.181 ал.3 ЗУТ, а имотът е представлявал към датата на публичната продажба следното: НЕДВИЖИМ ИМОТ с кадастрален идентификатор № 02659.2194.603, с площ по кадастрална карта от 906 кв.м. с адрес на поземления имот: гр.Банкя, уп.\*\*\*, ведно с находящата се в имота **недовършена сграда, която към датата**

**на съставяне на възлагателното постановление на ЧСИ е била в етап строителство изпълнено до „кота +5.70. Считат, че до датата на постановяване на Решение № 34 от 21.04.2017г., произнесено по гр.д.№ 3066/16г. по описа на ВКС, са били добросъвестни владетци по смисъла на чл.70 ал.1 ЗС, а ответниците не са оборили презумпцията за добросъвестност по чл.70 ал.2 ЗС. Оспорват доводите на жалбоподателите, че с факта за узнаване завеждане на делото за отмяна на Постановление за възлагане от 27.04.2015г. по изп.д.№ 20147810400196 на ЧСИ Г. Д. пред ВКС, с молба с вх. № 4144/17.03.2016г. владението им се трансформира в такова на недобросъвестни владетци. Претендират разноси.**

**Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

Първоинстанционният съд е бил сезиран с иск с правно основание чл.72 ЗС, а в условие на евентуалност чл.59 ЗЗД.

Ишците А. А. В. и Т. Н. В. твърдят, че по реда на публичната продажба, са определени за купувачи и им е възложен с Постановление за възлагане от 27.04.2015г. по изп.дело № 20147810400196 на ЧСИ Г. Д. с рег. № \*\*\* на КЧСИ недвижим имот с кадастрален идентификатор 02659.2194.603, с площ по кадастралната карта от 906 кв.м., с адрес на поземления имот: гр. Баня, район Баня, ул. „\*\*\*“, ведно с находящата се в имота недовършена сграда, която към датата на съставяне на възлагателното постановление на ЧСИ е в етап строителство изпълнено до кота +5,70 м. Твърдят, че в срок са внесли предложената от тях цена в размер на 95 985 лв. Постановлението влязло в сила и били въведени във владение на имота. Две години след въвеждането им във владение, с Решение № 34 от 21.04.2017г., гр.д. № 3066/2016 г., ВКС, ГК, 2 отделение, постановено по реда на чл.303, т.6 ГПК, Постановлението от 27.04.2015 г. е отменено, с което била възстановена висиящността на изпълнителното производство. Поддържат, че в периода от влизане в сила на постановлението за възлагане от 27.04.2015г. до 21.04.2017г., в качеството си на добросъвестни владетци, осъществили подобрения в имота, с които увеличили стойността му със сумата от 167 714,60 лв., равняваща се на вложените средства и труд, описани в ИМ в табличен вид. Твърдят, че са заплатили и направили допълнителни административни разходи на обща стойност 3080,53 лв. по повод процесния имот, чиято стойност също претендират, като платена на отпаднало правно основание. Претендират сумата от 158 667 лв., представляваща извършени подобрения върху имота, които са увеличили неговата стойност, както и сумата от 3080,53 лв., представляваща заплатени суми на отпаднало правно основание във връзка с извършени административни разходи по повод процесния имот, ведно със законната лихва върху двете главници, считано от 23.06.2017г.-датата на исковата молба до окончателното издължаване и направените разноси.

Ответниците сем.Ч. оспорват исковете като неоснователни и молят съда да ги отхвърли. Твърдят, че ишците не владеят имота, придобит с постановление за възлагане от 27.04.2015г., а само го държат на отпаднало правно основание. Оспорват да са извършили

подобрения в имота в периода от 27.04.2015г до 21.04.2017г. Оспорват начина на определяне на претендираната от ищите увеличена стойност на имота.

**От фактическа страна се установява, че жалбоподателката Е. Л. Ч. се легитимира като собственик на основание договор за покупко-продажба, обективиран в н.а. № 42, том II, рег. № 6450, дело № 261 от 01.12.2001 г. на нотариус с рег.№ \*\*\*, на следните недвижими имоти, а именно: незастроен УПИ целия с площ от 420 кв.м., който имот съгласно действащия градоустройствен план, одобрен със Заповед № РД-02-14-92 от 26.02.1987 г. е означен като парцел XXVII-603 в кв.70 по плана на в.з. Банкя и незастроен УПИ целия с площ от 471 кв.м., който имот съгласно действащия градоустройствен план, одобрен със Заповед № РД-02-14-92 от 26.02.1987 г. е означен като парцел XLIII-605 в кв.70 по плана на в.з. Банкя, които парцели към 11.06.2015 г. и съобразно действащата КKKP, одобрена със Заповед РД-18-13/17.01.2012г. на Изп.директор на АГКК представляват поземлен имот с идентификатор 02659.2194.603 с площ 906 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес на поземления имот: гр.Банкя, общ.Столична, обл.София (столица), район Банкя, ул. „\*\*\*\*“ (скица на поземлен имот № 15-241444/11.06.2015 г. на СГКК-гр.София).**

За УПИ XXVII-603, кв.70 по плана на в.з Банкя се установява наличие на издадено разрешение за строеж № 50/16.03.2006г. (представен по изп.дело) и одобрени строителни книжа за еднофамилна жилищна сграда на името на Е. Л. Ч.. За УПИ XLIII-605 в кв.70 по плана на в.з. Банкя, не се установява наличие на издадено разрешение за строеж и одобрени строителни книжа, видно от писмо на СО, район Банкя с рег.№ АГ1100-32/09.01.2015 г. От писмо на СО, район Банкя с рег.№ АГ1100-4/28.01.2015г. и във връзка със запитване на съдебния изпълнител, се установява, че за изградената в УПИ XXVII-603, кв.70 по плана на в.з Банкя жилищна сграда, в архива на района **няма данни за издадено удостоверение по чл.181 ЗУТ**. По изп.дело са представени още констативен акт от 22.12.2006г., с който е установено съответствие на строежа с издадените строителни книжа и че ПУП е приложен по отношение на застрояването. Представена е и заповедна книга, от която се установява, че към 09.04.2009 г. и съгласно одобрените проекти са изпълнени кофраж и армировка на плочите на втория етаж, както и кофраж и армировка на плочата на втория етаж.

От приобщеното към доказателствата по делото копие от изп.дело № 20147810400196 по описа на ЧСИ Г. Д. с рег. № \*\*\*, район на действие СГС, се установява, че същото е образувано по молба на вискателя „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД срещу длъжниците А. Т. Ч., Е. Л. Ч. и Т. Ч. Ч. за принудително събиране на сумите по издаден изпълнителен лист от 20.01.2014 г., въз основа на заповед за изпълнение по чл.417 ГПК от 20.01.2014 г., ч.гр.д. № 778/2014 г. по описа на СРС, 64 състав.

Върху двата УПИ през месец юли 2014 г. е вписана възбрана в полза на банката-вискател, след което върху тях е насочено принудително изпълнение чрез опис, оценка и публична продан. След осъществена публична продан в периода от 20.03.2015г.-20.04.2015г. с протокол от 21.04.2015г. ищецът А. В. е обявен за купувач. С постановление за възлагане на недвижим имот от 27.04.2015г., влязло в законна сила на 22.05.2015г., процесният имот е

възложен на А. А. В. за сумата от 95 985 лв. Имотът е придобит от ищеца в режим на СИО с неговата съпруга Т. Н. Ч., видно от приетото по делото удостоверение за граждански брак от 15.10.1978г.

След 01.07.2015г. купувачите, като възложители, сключват поредица договори за СМР с цел довършване на сградата и благоустройство на имота, по повод на което са направили множество разходи - предмет на делото. След възлагане на имота, В. предприел действия по осъществяване на процедурата за обединение на двата УПИ, като подал заявление рег.№ 01-374131 от 23.12.2015г., която процедура е завършила с издаване на заповед за изменение на КККР № 18-1357 от 18.02.2016г., въз основа на която са нанесени двата поземлени имоти съответно с идентификатори 02659.2194.3086 с площ от 415 кв.в. и 02659.2194.3087 с площ от 479 кв.м., както и сграда с идентификатор 02659.2194.3086.1. Във връзка с тази процедура и за периода от 10.12.2015 г. до 12.04.2016 г. ищецът е заплатил на АГКК общо сума в размер на 130 лв. На 10.12.2015 г. е заплатил и сума от 35 лв. на „Улично осветление“ ЕАД за услуга: преглед на проект. На 11.01.2016г. ищецът сключил договор с „ЧЕЗ Електро разпределение България“ АД за присъединяване на процесния имот към разпределителната мрежа, а на 03.02.2016г. сключил и договор за продажба на ел.енергия с място на продажба и доставка - процесния имот. Във връзка с тези договори и в периода от 10.11.2015 г. - 03.02.2016 г. ищецът заплатил на „ЧЕЗ Електро разпределение България“ АД обща сума в размер на 212,69 лв., съобразно приетите по делото фактури на стр.90, 96 и 97 от делото.

На 12.01.2016 г. ищецът сключил и договор със „Софийска вода“ АД за присъединяване на имота към водоснабдителните и/или канализационни системи и за предоставяне на услугите ВиК. Във връзка с договора заплатил на „Софийска вода“ АД сумата от 24,48 лв. На 26.04.2016г. и за охрана на имота с помощта на сигнално- известителна техника, ищецът сключил договор с „Професионална защита- Електроник“ ООД, във връзка с който договор направил разходи в общ размер на сумата от 1964,57 лв., видно от платежни документи /л.117, 121 и 122/.

С Акт от 23.05.2016г., издаден от ЕТ „В.-73 К. Г.“ и поради смяна на строителния надзор е установено, че към 23.05.2016 г. състоянието на строежа на процесния имот е следното: изпълнена е конструкцията на сградата **до кота +5,70 м без покривна конструкция** и некачествена зидария. Не е изпълнена хидроизолация и дренаж около строежа. Обектът не е захранен с ток и вода. Не са изпълнени водопроводна, канализационна, електро и отоплителна инсталация, не са монтирани врати и дограми. Посочено е, че поради некачествено извършена зидария, същата следва да бъде премахната. Не са установени неизпълнени СМР в отклонение от одобрен проект, не са установени на място доставени материали, инвентар, съоръжения и др., които да не са употребени в строежа.

На 21.06.2016г. е издаден акт обр.14 за приемане на конструкцията, с който е констатирано, че конструктивните елементи на строежа са изпълнени в съответствие с одобрените проекти и е разрешено изпълнението на довършителните работи.

С влязла в сила на 09.06.2016г. Заповед № РД-50-29 от 20.05.2016 г. на Главен архитект на СО, район Баня е допълнено Разрешение за строеж № 50/16.03.2006г. за промяна по време

на строителство на процесния обект, изразяваща се в следното: на партера се обособяват три спални и две бани на мястото на кабинет, дневна, кухня с трапезария, баня и тоалетна, на второ ниво между оси 1 и 3 се обособява голяма дневна на мястото на дневна с кухненски бокс и баня, между оси 3 и 4-трапезария с кухненски бокс на мястото на спалня, мокрото помещение се увеличава и става баня, между оси 4 и 5-двете спални стават една голяма спалня с дрешник, на трето ниво дървеният покрив не се изпълнява, а се обособява като използваема тераса, рампата пред гаража се увеличава, част от прозорците на всички фасади на сградата се преработват. Промените не засягат носещата конструкция на сградата. Показателите за площите се променят както следва: ЗП=105 кв.м. и РЗП=280,21 кв.м.

На 04.08.2016г. е издаден констативен акт обр.15 за установяване годността за приемане на строежа и е извършено предаване на строежа от строителя на възложителя.

На 25.11.2016г. е издаден протокол акт 19, двустранно подписан от двете страни по договора (ищеца и третото лице „Фокси Билд“ ЕООД), с който е удостоверено, че посочените в него видове работи към 25.11.2016 г. са завършени и подлежат на заплащане в общ размер на сумата от 160 714,60 лв.

На 30.11.2016 г. от „Фокси Билд“ ЕООД е издадена фактура № 1908 за сумата от 33 600 лв. с ДДС с основание: частично плащане по протокол акт 19. С преводно нареждане от 01.12.2016 г. ищецът е превел по фактурата сумата от 23 600 лв.

На 10.04.2017г. строителният надзор „Ласто 14“ ЕООД е издал технически паспорт на процесната сграда, представляваща еднофамилна жилищна сграда с местонахождение гр.Банкя, УПИ XXVII-603, кв.70, м.в.з.Банкя.

**По молба на длъжниците Е. Л. Ч. и Т. Ч. и с Решение № 34/21.04.2017г., постановено по гр.д. № 3066/2016 г. по описа на ВКС, П ГО, е отменено на основание чл.303, ал.1, т.6 от ГПК постановлението на ЧСИ за възлагане на недвижим имот от 27.04.2015г., поради нередовно призоваване на длъжниците. Въз основа на издаден обратен изпълнителен лист от 12.06.2017г., ищецът А. А. В. е осъден да предаде на ответниците Ч. владението на процесните имоти, което е осъществено принудително в хода на настоящото производство. Въводът е реализиран от ЧСИ на 26.07.2022г.**

С оглед възражението на жалбоподателите Ч., че още преди 2015г. сградата е била построена до етап груб строеж респ. публичната продан е незаконосъобразно проведена, тъй като е изнесен само УПИ, без сграда, в о.с.з. на

01.10.2018г. са ангажирани гласни доказателствени средства, а именно - разпит на св. С. Т. Б., Д. С. Б., В. К. К., Б. С. Б., П. А. Г.-зет на ищите.

СГС правилно е разпределил доказателствената тежест, като е посочил, че предмет на доказване от страна на ответниците, сега жалбоподатели Ч., е единствено факта дали сградата е била изградена до етап груб строеж към датата на публичната продан т.е. към март-април 2015г., доколкото именно те черпят благоприятни за себе си правни последици от него. *При съвкупен анализ на събраните гласни и писмени доказателствени средства, СГС е формирал правилен извод, че към датата на публичната продан през*

**април 2015г. сградата все още не е била завършена до етап груб строеж. САС напълно споделя този извод, съгласно двете комплексни СТЕ, към април 2015г.** процесните имоти са били необитаеми, тъй като сградата, изграждаща се в единия от имотите е била в процес на строеж, изградена до втора плоча, без покрив. Т.е. доказано е, че същата е била в невъзможност за обитаване. От друга страна собствениците ѝ - длъжниците по изп.дело на ЧСИ Д., от 2012г. са живеели преимуществено в Албания, поради което и в рамките на принудителното изпълнение не са намерени на посочения адрес, а са били призовани по реда на чл.47 ГПК. Към датата на постановлението за възлагане-27.04.2015 г. сградата не е била в степен на завършеност „груб строеж“. Това е станало едва през месец юни 2016 г., когато е издаден акт обр.14 за приемане на конструкцията на името на В., с който е констатирано, че конструктивните елементи на строежа са изпълнени в съответствие с одобрените проекти и е разрешено изпълнението на довършителните работи и когато е издадено удостоверение за груб строеж, за което ищецът заплатил на СО район Банкя сумата от 250 лв.-на 27.06.2016 г.

От заключението на депозираната на л.475 основно и л.498 допълнителна комплексна съдебно-техническа и счетоводна експертиза, прието от съда като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните, се установява, че към датата на постановлението за възлагане 27.04.2015г. процесната сграда е била в строеж, с изпълнени кофраж и армировка на колони и плоча-втори етаж, който извод на експертиза кореспондира с писмените доказателства, обсъдени подробно по-горе в мотивите на настоящото решение (заповедна книга представена по изпълнителното дело). В периода от м.април 2009 г. до момента на закупуване на имота от В., по делото няма доказателства, от които да се установява, че строежът е спиран по общия ред или че са извършвани някакви строителни дейности. Към момента на депозиране на ИМ 23.06.2017г. сградата е била на етап груб строеж-със завършен покрив и частично извършени довършителни работи.

Оценката на извършените от ищите СМР възлиза на сумата от общо 158 667 лв. Извършените СМР, свързани с довършване на сградата кореспондират с тези по договора за изработка и приложението към него. Всички СМР извършени в сградата след закупуването ѝ от ищите, са необходими за довършване на сградата в настоящия ѝ вид. Установява се, че към датата на експертизата - 12.11.2018 г. „Фокси билд“ ЕООД е издало фактури №1908/30.11.2016г. на стойност 33 600 лв.с ДДС, № 2801/30.11.2017г. на стойност 20 000 лв. с ДДС и № 2850/21.12.2017г. на стойност 16 000 лв., или обща стойност на СМР-69 600 лв. Осчетоводяването на фактурите е извършено със счетоводни статии към датата на издаване на фактурите по дебита на сметка 411 „Клиенти“ и по кредита на сметки 703 „Приходи от продажба на услуги на СМР“ с размера на данъчната основа и дебита на сметка 4532 „Начислена данък за продажбите“ с размера на начисленото ДДС. С платежни нареждания от 12.12.2016г.- 33 600 лв., 15.12.2017 г.- 20 000 лв. и 22.12.2017 г.-16 000 лв., ищецът е заплатил сумата от 69 600 лв.

Установява се, че за допълнителни административни услуги, свързани с изграждане на имота, ищецът е заплатил общо сума в размер на 3048,06 лв. Установява се, че увеличената



стойност на имота към 2017 г. спрямо 2009 г. е в размер на 169 543 лв. При определяне на тази стойност, вещите лица са взели предвид, че към момента на закупуването м.април 2015 г. сградата е била в строеж, а към 2016 г. процесната сграда вече е завършена в груб строеж, вкл.довършителни работи, но е негодна за обитаване, а незавършен обект не би могъл да бъде предмет на сделка за ползване под наем.

Във връзка с оспорване на заключението СГС е допуснал повторна комплексна СТЕ и ССЧЕ /л.590/, която потвърждава заключението на първоначално приетата по делото експертиза, като дава различни стойности, без особено съществена разлика между тях. Така извършените СМР оценява на 160 874,60 лв., като също намира посочените в договора за изработка от 19.10.2015г. и приложението към него стойност на СМР да отговарят на действително извършените, установени на база приложената документация и извършен оглед и подробно описани в Таблица 1. Потвърждава се извода, че посочените в договора за изработка от 19.10.2015 г. и приложението към него дейности на извършените СМР отговарят на пазарните цени към датата на тяхното извършване. Увеличената стойност на имота към 23.06.2017 г. е в размер на 158 683 лв.

По делото са изслушани и приети основна комплексна СТЕ /л.475/, допълнителна /л.498/ и повторна комплексна СТЕ /л.590/. Изрично по задача първа към повторната СТЕ е отразено да се отчете степента на завършеност на сградата в имота към публичната продан и да се определи стойността, вида и обема на довършителните СМР, извършени от В.. В т.6 от заключението изрично е направено разграничението каква е стойността на имота към 27.04.2015г. /публичната продан/ и респ. към 23.06.2017г. със и без подобренията, като е направен извод каква е увеличената стойност. В самото удостоверение по чл.181 ЗУТ изх.№ РБН16-ГР-94-999 от 07.06.2016 г.

се удостоверява достигнатия етап „груб строеж“ от строителната дейност на Е. Ч. и Т. Ч., като в същото удостоверение е цитиран Акт обр.14 от 15.02.2009 г., чийто достигнат етап на строителство удостоверява самото удостоверение. Удостоверението по чл.181 ЗУТ е издадено на 07.06.2016 г. т.е. преди влизане в сила на 09.06.2016 г. на Заповед № РД-50-29/29.05.2016г. на СО за изменение на издаденото разрешение за строеж на процесната жилищна сграда, т.е. **удостоверението по чл.181 ЗУТ на Столична община е издадено преди предприемането на строителни действия от страна на А. В. по изменените проекти.** Затова през периода от датата на осъществената публична продан и издаване на постановлението за възлагане на Поземлен имот с идентификатор 02659.2194.603 от 27.04.2015 г. до датата на влизане в законна сила на 09.06.2016г. на Заповед № РД 50-29 от 20.05.2016г. ищецът А. В. не би могъл да извършва каквито и да е законосъобразни СМР по промяна покривната конструкция на сградата и вътрешното разположение на стаи и преградни стени в отклонение на първоначално издаденото Разрешение за строеж № 50/2006 г. По делото няма данни, нито ищецът В. твърди да е продължил строежа по първоначално издаденото Разрешение за строеж № 50/2006г. Следователно между двата акта- издаването на постановлението за възлагане на 27.04.2015г. и влизането в сила на 09.06.2016 г. на Заповед № РД 50-29 от 20.05.2016г. не са извършвани СМР по новия невлязъл в сила проект

и не е променяна покривната конструкция.

Ето защо САС прие, че не е необходима трета повторна или допълнителна СТЕ, още повече е недопустимо установяването на действителната дата на завършването на сградата в груб строеж със свидетелски показания, с оглед правилата на чл.164 ал.1 т. 2 и т. 3 пр.1 ГПК, тъй като за доказване на това обстоятелство се изисква писмен акт - Акт, образец 14. В тази връзка е формирана по реда на чл. 290 ГПК практика на ВКС, съгласно която доказването на грубия строеж е допустимо с всякакви доказателствени средства **само когато сградата е била изградена преди приемането на ЗУТ – 31.03.2001г., а такива твърдения по делото няма въведени, доколкото първото издадено разрешение за строеж на името на Ч. е от 2006г.**

Няма новопредставени доказателства пред настоящата инстанция.

***При така установената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:***

Съгласно ППВС № 6 от 27.12.2974г., право на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по чл.72 и чл.74 ЗС има само владелецът, но не и държателят, като при изясняване дали подобрителят е владеец, съдилищата са длъжни да изхождат от презумпцията на чл.69 ЗС, като изследват доколко тя не е оборена. САС споделя напълно формираните крайни изводи за основателност на предявената претенция за заплащане на обезщетение в размер на извършените за подобрения разноси т.е. презумпцията не е оборена пълно и главно от страна на ответниците Ч..

**Постановление № 6 от 27.12.1974 г. на Пленума на Върховния съд и последвалата трайна съдебна практика приемат, че разпоредбите на чл.72 и 74 ЗС регулират правоотношения, породени от неоснователното обогатяване на собственика на вещта с подобренията, извършени само от владелеца на същата. При ликвидиране на облигационни отношения, породени от извършен от подобрителя строеж в чужд имот, е необходимо да се изясни преди всичко в какво качество той го е извършил. В мотивите на р.VI от ППВС № 6/74г. е прието, че **вземането на владелеца извършил подобрения в чужд имот, става изискуемо от момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или от момента, когато то бъде смутено от собственика с предявяване на иск за имота.** Според Р 1297/57 г. на IV г.о., правото на иск на владелеца /добросъвестен или недобросъвестен/ на чужд имот, за направените подобрения се поражда от момента на предаване на подобрения имот на собственика или от предявяване на иска за връщането му на последния. Обратният въвод е реализиран в хода на производството пред въззивна инстанция на 26.07.2022г. т.е. вземането е вече изискуемо.**

За да възникне правото на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по чл. 72, ал. 1 ЗС, ищите следва да докажат главно и пълно следните предпоставки на иска: че са извършили подобрения в чужд имот под формата на влагане на труд и средства, в резултат на които е подобрена функционалната характеристика на недвижимия имот като обект на

правото на собственост, че извършените подобрения в чужд имот, са увеличили неговата стойност, т.е. без тяхното съществуване стойността на недвижимия имот би била значително по-ниска, че ищите- подобрители на чуждия имот имат качеството на добросъвестни владетци по смисъла на чл. 70, ал. 1 ЗС към момента на извършване на подобренията, респ. ако владетците не са добросъвестни, ответниците- собственици на имота са знаели за извършените подобрения и не са се противопоставили на тяхното осъществяване. Първите две предпоставки безспорно са доказани пълно и главно от страна на въззиваемите В., като спорен пред въззивна инстанция е въпросът дали двамата са добросъвестни владетци или приравнени на тях.

Съгласно чл.70 ЗС добросъвестно е владението, което е установено на правно основание, годно да направи владелеца собственик, без той да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е опорочена, като тази добросъвестност се преценява към момента на възникване на правното основание и се предполага до доказване на противното. Правно основание за добросъвестно владение по чл.70 ал.1 ЗС могат да бъдат всички прехвърлителни (транслативни) двустранни или едностранни сделки, като продажбата, замяната, дарението, завет, както и административни актове с вещноправни последици. Правно основание е и съдебното решение по конститутивен иск, с което се прехвърля правото на собственост или ограничено вещно право, т.е. всеки юридически акт с вещноправни последици. Съобразно приетото с т.10 от ППВС 6/1974 г. владението, основано на нищожно придобивно основание, е недобросъвестно, освен когато е нищожно поради опорочена форма за валидност и приобретателят не е знаел за порока.

***Затова следва да се отговори на въпроси дали отменената от ВКС публична продан на ЧСИ по реда на чл.303 ГПК /поради нередовно призоваване на длъжниците/ може да се приравни на годно правно основание по смисъла на чл.70 ЗС. Според настоящата съдебна инстанция отговорът е положителен по следните съображения:***

Съгласно приетото в ТР № 6 от 20.05.2022 г. по тълк.д. № 6 от 2020 г. на ОСГТК на ВКС, влезлите в сила постановления по чл. 496, ал. 1 ГПК за възлагане на недвижим имот след извършена публична продан не подлежат на отмяна по реда на чл.303 и сл. ГПК. Съгласно т.3 от Тълкувателно решение № 7 от 31.07.2017 г. по тълк.д. № 7 от 2014 г. на ОСГТК на ВКС, на отмяна подлежат само съдебни актове, които разрешават материалноправен спор със СПН, каквито постановленията за възлагане не са. Поради това подадената молба за отмяна на влязлото в сила постановление за възлагане на недвижим имот е била недопустима и като такава е следвало да бъде оставена без разглеждане, а производството по делото прекратено.

Публична продан - като едностранен акт на принудително изпълнение на съдебния изпълнител, има характеристиката на **принудителна продажба**. Този извод се налага поради това, че съдебният изпълнител действа като орган на принудително изпълнение, който прехвърля имота на длъжника независимо от неговата воля, правото на собственост се придобива след плащане на цената, въз основа на влязлото в сила възлагателно постановление и **затова публична продан не може да бъде развалена, поради евикция или**

**скрити недостатъци.** Като акт на съдебния изпълнител, постановлението за възлагане подлежи на съдебен контрол по реда на чл.435 ал. 3 ГПК. Нормата определя активната легитимация и основанията за обжалване. След като постановлението влезе в сила, публичната продан може да се оспорва само по исков ред /чл.496 ал. 3 ГПК/. Недействителността на публична продан може да се установява чрез самостоятелен установителен иск, чрез позоваване от ищеца, възражение от ответника в друго производство /т. 3 от ТР № 4/11.03.2019 г. на ОСГТК на ВКС/, а трето лице, което твърди свое право на собственост върху имота- предмет на проданта, разполага с петиторна защита. Тези изводи произтичат пряко от действащата правна уредба, определяща обхвата на защита, даден от законодателя и очертаващ правните последици от проведена публична продан и съответно влязло в сила възлагателно постановление. Производството по публична продан, чийто окончателен акт е постановлението за възлагане е част от изпълнителния процес и неговият обхват - обективен и субективен и цели, следва да се вземат предвид, когато се преценява ефективността на защитата на субективните права, която следва да бъде дадена, **с оглед принципа за справедливост на процеса.** Това изключва възможността тази преценка да се свежда до ефективност на защитата срещу отделното изпълнително действие, без да се търси отражението ѝ върху изпълнителното производство като цяло. Прилагането на отмяната би създавало предпоставки за **удвояване на контрола** върху законосъобразността на атакуваното постановление на ЧСИ, като освен възможността за обжалване по реда на чл.435, ал.3 ГПК, ще създаде възможност за отмяната му по реда на чл. 307 ГПК. При позитивен изход на процеса по чл. 307 ГПК, предвид неговите особености - възобновяване на действията пред съдебен изпълнител, при неограничените възможности за пролонгиране на производството назад във времето /сроковете по чл. 305 ГПК/, процесът пред съдебен изпълнител може да се върне към момент, в който изпълнителното производство е приключило или е във фаза, при която страната няма да има интерес от отмяната.

Ето защо САС намира, че отмененото от ВКС постановление за възлагане на имот на ЧСИ следва да се приравни на вече отпаднало, но годно правно основание по смисъла на чл.70 ЗС. **Недобросъвестно е владението, осъществено на правно основание, което не е годно да направи владелеца собственик, каквато е хипотезата на нищожните правни сделки, с изключение на опорочена форма на валидност /изрично ПП 6-1974-ВС РБ, т.10/. В случая формата е спазена, а основанието не е нищожно, а отменено неправилно от ВКС, съгласно вече остаряла практика, която е преодоляна с горепосоченото тълкувателно решение /което безспорно няма обратно действие/. Следователно, купувачите се явяват добросъвестни владелци.** Добросъвестният владелец може да търси обезщетение за необходимите разноски, както и за сторените в имота подобрения и то със сумата, която е увеличила стойността на тези подобрения. **СГС е формирал аналогичен извод, а именно че публичната продан може да бъде считана за годно правно основание по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС, когато е валидна т.е. към април 2015г. и до отмяната от ВКС през 2017г. сем.В. са добросъвестни владелци.** Възражението на ответниците, че с получаване на призовката от ВКС през 2016г., с която В. са уведомени за производството по чл.303 ГПК за отмяна на влязлото в сила Постановление за възлагане, владението на същите

се е превърнало в недобросъвестно такова, поради което и всички извършени подобрения след тази дата са извършени от тях в качеството им на недобросъвестни владетци, също е преценено като неоснователно, съобразно т.4 от задължителното за съда ППВС № 6/1974г. Съгласно същото извършените подобрения при постановено унищожаване, разваляне или **отменяване на придобивното основание при липса на вина на приобретателя и незнание от страна на последния за порока на придобивното основание остават да бъдат уредени на базата на неоснователното обогатяване. Специално за подобрителя следва да намерят приложение разпоредбите на чл.72 ЗС.** Това е така, защото по време на подобряването подобрителят е имал съзнанието, че упражнява свои правомощия на собственик. Обратното действие на съдебния или административния акт по унищожаването, развалянето или отменяването на придобивно основание не заличава по правната действителност както протеклата фактическа власт, така и факта на подобренията, станал при съзнанието на подобрителя, че подобрява своя собствена вещ, придобита на валидно законно основание – влязло в сила Постановление на ЧСИ. С чл.72 ЗС законодателят е счел за справедливо ликвидацията на правоотношенията, породени от подобряването на вещта от добросъвестния владеец със заплащане на по-голямата сума между увеличената стойност и действителните разходи, защото това подобряване се извършва със съзнанието, че вещта е окончателно придобита на законно основание, и се влага повече усърдие за по-добро качество и по-голяма дълготрайност на подобрението. По тази причина, когато такова обезщетяване в чл.72 ЗС е допуснато при сделка, която никога не е направила подобрителя собственик, а при унищожено, развалено или отменено придобивно основание подобрителят е имал нещо повече, тъй като той е бил считан, макар и временно за действителен собственик, **няма основание същият да бъде обезщетен като недобросъвестен владеец.**

Неоснователни са и възраженията на ответниците, че те не са желали и не желаят извършените подобрения. Безспорна е съдебната практика, че когато подобренията са извършени от добросъвестен владеец, те остават в имота независимо от желанието на собственика, като последният ги заплаща, без да има право да иска тяхното премахване, стига да не става дума за незаконно строителство, подлежащо на премахване, каквото в настоящия случай не е налице. Ето защо искът правилно е уважен изцяло за сумата от 158 667 лв., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане. **В качеството им на акцесорни основателни са и другите искове – за направени разноси по адм.разходи и охрана на имота.**

С оглед гореизложеното и при съвпадане изводите на първа и настоящата инстанции, решението следва да бъде потвърдено в обжалваната му част.

#### **ПО РАЗНОСКИТЕ:**

На основание чл.78 ал.3 ГПК жалбоподателите следва да заплатят в полза на въззиваемата страна направените пред въззивна инстанции разноси в размер на сумата от 3600 лв. Възражението за прекомерност съдът намира за неоснователно предвид фактическата и правна сложност.

Воден от горното и на основание чл. 272 от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 266830/06.01.2.2021г., постановено по гр.д.№ 8076/2017г., по описа на СГС, ГО, 6 състав в обжалваната осъдителна част.

*ОСЪЖДА* Е. Л. Ч., ЕГН \*\*\*\*\* и Т. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, ет. \*\*\*, ап.1 **ДА ЗАПЛАТЯТ В ПОЛЗА НА** А. А. В., ЕГН \*\*\*\*\* и Т. Н. В., ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес: гр.\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* и със съдебен адрес: гр.\*\*\*, бул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, ет. \*\*\*, сумата от 3600 лв./три хиляди и шестстотин лева/, направени по делото разноски за въззивна инстанция.

В необжалваната отхвърлителна част решението е влязло в сила.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му на страните с касационна жалба пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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