

# РЕШЕНИЕ

№ 137

гр. София, 01.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-2**, в публично заседание на шестнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас Маджев

при участието на секретаря Габриела М. Влагова Боботилова като разгледа докладваното от Атанас Маджев Търговско дело № 20211100901563 по описа за 2021 година

### **Производството е по реда на чл.365 и сл. ГПК.**

Образувано е по искова молба с вх. № 11272/02.08.2021 г., която е подадена от „Е.Б.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*, срещу „С.“ АД, с ЕИК \*\*\*\*, като посредством нея пред съда е предявен за разглеждане иск при квалификацията на чл. 87, ал. 3 ЗЗД, във връзка с чл. 189, ал. 1 ЗЗД за разваляне на сключения на 22.01.2021 г. между „Е.Б.“ ЕООД и „С.“ АД във формата на нотариален акт договор за покупко-продажба на недвижим имот – терен с разположени в него сгради, находящ се в гр. София.

Ищецът посочва, че на 22.01.2021 г. встъпил с ответното дружество в продажбено правоотношение, като в качеството си на купувач закупил недвижим имот, съставляващ ПИ с идентификатор 68134.1506.380, ведно с построените в него четири сгради с идентификатори 68134.1506.380.1, 68134.1506.380.2, 68134.1506.380.3 и 68134.1506.380.4 срещу заплащането на определена продажна цена, а продавачът се задължил да му прехвърли собствеността върху посочените имоти. Страните се уговорили, че продажната цена за придобиване на имотите ще бъде изплатена от купувача в полза на продавача в срок от 5 работни дни, считано от настъпване на покъсната от следните дати : датата на вписване на нотариалния акт, в чиято форма е сключен договора за продажба от 22.01.2001 г. в Служба по вписванията – гр. София и датата на издаване от СВ-София на удостоверение за тежести, от чието съдържание да е видно че върху продавания имот няма вписани други нотариални актове за прехвърлителни сделки, както и за липса на вписани актове за учредяване на вещни и облигационни тежести. Изтъква се, че до момента на подаване на ИМ ответното дружество не било изпълнило задължението си да представи на разположение на ищеца-купувач удостоверение за тежести, като назованата причина за това била, че в резултат на направени допълнителни проучвания за статута на имота се разбрало, че теренът и разположените в него сгради във времето са станали предмет на правни разпореждания в част от който ответникът манифестиращ се за собственик изобщо не е бил страна. Пояснява се, че с решение на Столичния общински съвет датиращо още от

1997 г. капиталът на ответното дружество /тогава общинска фирма/ е бил намален със стойността на редица недвижими имоти, в т.ч. и с този предмет на коментирания продажба, като конкретния имот бил включен в капитала на друго общинско дружество – „Софийски имоти“ ЕАД, за което е обстоятелство е съставен и акт за общинска собственост от 04.11.1998 г. Впоследствие през 1999 г. „Софийски имоти“ ЕАД този терен и сградите в него на трето лице – ЕТ „А.-М.-\*\*-М.Г.“, а през 2007 г. този нов собственик също е извършил разпореждане с това недвижимо имущество продавайки го В.В.Г.. Така разкритите след сключване на договора за продажба обстоятелства и липсата на предоставено от продавача на купувача удостоверение за тежести довели до това, че купувача не изплатил уговорената продажна цена по сделката, защото същата не била в състояние да прехвърли упоменатия в нея имот, тъй като същия не бил притежание на продавача. Това положение създавало за ищеца-купувач преобразуващото право да поиска разваляне на продажбената сделка.

В срока по чл. 367 ГПК ответното дружество – „С.“ АД чрез законният си представител е упражнило правото си на писмен отговор по ИМ, като е квалифицирал предявения с нея иск за неоснователен и недоказан. Дружеството настоява, че именно то има качеството на титуляр на правото на собственост върху имотите предмет на договора за продажба сключен на 22.01.2021 г. и това било видно от отразяването в акта за частна общинска собственост, откъдето личало, че имотът е включен в капитала на „С.“ АД. Освен това евентуалното изваждане от капитала на дадена вещ и апортирането ѝ в капитала на друго дружество може да бъде последица само от сключването на двустранна сделка, а не на властнически акт, както поддържа ищеца. Подобен акт би бил нищожен.

На 19.10.2021 г. препис от постъпилия писмен отговор е връчен на дружеството-ищец, което в пределите на срока по чл. 372 ГПК не се е възползвало от процесуалното си право да упражни допълнителна ИМ по делото.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение, намира от фактическа и правна страна следното:

С договор за продажба на недвижим имот от 22.01.2021 г., сключен във формата на нотариален акт пред нотариус – Ст. Тютюнджиев се установява, че ищецът – „Е.Б.“ ЕООД е встъпило в продажбено правоотношение закупувайки от ответника – „С.“ АД недвижим имот, съставляващ – Поземлен имот и разположени в него сгради, а именно : Поземлен имот с идентификатор 68134.1506.380 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД 18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, гр. София, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 08.12.2020 г.; с административен адрес: гр. София, район „Искър“; площ по кадастрална скица - 2 138 кв. м. (две хиляди сто тридесет и осем квадратни метра); трайно предназначение на територията - урбанизирана; начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект; стар идентификатор - няма; номер по предходен план - 380, квартал: 25а, при съседни на поземления имот поземлени имоти с идентификатори: 68134.1506.2071 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди седемдесет и едно); 68134.1506.2129 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди и сто двадесет и девет); 68134.1506.381 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста осемдесет и едно), и; 68134.1506.2075(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди седемдесет и пет, заедно с разположените в поземления имот сгради с идентификатори 68134.1506.380.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда

петстотин и шест точка триста и осемдесет точка едно) със същия административен адрес; застроена площ от 114 кв. м. (сто и четиринадесет квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; стар идентификатор - няма, номер по предходен план - няма; 68134.1506.380.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка две) със същия административен адрес; застроена площ от 242 кв. м. (двеста четиридесет и два квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; 68134.1506.380.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка три) със същия административен адрес; застроена площ от 193 кв. м. (сто деветдесет и три квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; 68134.1506.380.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка четири) със същия административен адрес; застроена площ от 223 кв.м. (двеста двадесет и три квадратни метра); брой етажи – 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата – няма данни; предназначение – промишлена сграда, заедно с всички останали подобрения и приращения в този поземлен имот. По сделката е предвидено купувачът да заплати на продавача продажна цена в размер на сумата от 130 000 лв. без ДДС в срок до 5 банкови работни дни, смятано от по-късната дата измежду датата на вписване в Служба по вписванията- Имотен регистър, гр. София, на нотариален акт, в чиято форма се обективира горепоисаната сделка, от една страна, и датата на издаване от същата служба на удостоверение за тежести, от което да е видно, че върху продавания имот няма вписани други нотариални актове за прехвърлителни сделки, както и за липса на вписвани актове за учредяване на вещни и облигационни тежести, от друга.

Съгласно Решение № 117 от 26.06.1978 г. на Министерски съвет на НРБ е прието ДСО „С.“ от системата на Министерството на строителството и строителните материали да премине към Софийски градски народен съвет, считано от 01.07.1978 г.

С решение от 11.07.1989 г. състав на Софийски градски съд, Фирмено отделение е регистрирал по ф.д. № 967/1989 г. общинска фирма – „С.“ гр. София, като за учредяването на посочения правен субект е взето решение № 1 от 26.06.1989 г. на Столичния народен съвет, с което решение е прекратено съществуването на СО „С.“.

С решение от 04.07.2000 г. състав на Софийски градски съд, Фирмено отделение по ф.д. № 967/1989 г. е извършил вписване в регистъра на търговските дружества на еднолично АД с общинско имущество с фирмено наименование – „С.“ ЕАД.

Въз основа на решение взето с Протокол № 22 от 31.01.1997 г. на Столичен общински съвет се установява, че е извършено намаляване на уставния фонд на общинска фирма „С.“ с недвижими имоти, технологично оборудване и строителни съоръжения на стойност 7 608 295 лв., съгласно Приложение 1 към протокола, като същите са предоставени за управление и стопанисване на „Софийски имоти“ ЕАД. Освен това със същия протокол е взето и решение за преобразуването, считано от 01.02.1997 г. на ОФ „С.“ в еднолично акционерно дружество с общинско имущество „С.“, като същото поема активите и пасивите на ОФ „С.“, съгласно приложение 2 и встъпителен баланс /приложение 3/. Според приложение № 1 наречено „Справка за отписаните дълготрайни материални активи от баланса на ОФ „С.“ са отписани земи с обща площ от 26 540 кв.м., които са разположени в района на язовир – Искър и складова база – Орион, а сред сградите попада – Метален цех и работилница с площ от 174 кв.м.

С акт за частна общинска собственост № 361 от 04.11.1998 г. издаден от СО-Район Искър и вписан в СВ-София са актувани, като общински – производствена

сграда – метален цех и работилница със застроена площ от 174 кв.м., с прилежащия ѝ терен, находящ се в кв. 25, парцел VI, която е въведена в експлоатация през 1990 г. и има смесена конструкция /метална и тухлена/, като имота се намира в гр. София, район – Искър, кв. 25, парцел VI, Индустриална зона - I част. Отбелязано е, че описаният имот е включен в капитала на търговско дружество – „Софийски имоти“ ЕАД.

По делото е прието след изслушване без да е осъществено оспорване от страните експертно заключение по допуснатата СТЕ, в което от вещото лице – Ш. са дадени отговори, че недвижимият имот съставляващ ПИ с идентификатор 68134.1506.380 е идентичен с УПИ VI, в квартал 25а, по плана на НПЗ „Искър юг“, 1-а част, като в този имот преди изготвянето на кадастралната карта, която е одобрена през 2012 г. не са отразени други сгради, освен сградата описана в АОС № 361 от 04.11.1998 г., която е описана като метален цех и работилница със застроена площ от 174 кв.м.; че метален цех и работилница със застроена площ от 174 кв.м. не съвпада по място с никоя от намиращите се понастоящем в ПИ сгради, в т.ч. не е налице еднаквост в строителните материали и строителната техника на изграждане между всички сгради.

Други доказателства от значение за спора не са ангажирани.

**По отношение на иска с правна квалификация чл. 87, ал. 3 ЗЗД, във връзка с чл. 189, ал. 1 ЗЗД**

Най-напред с оглед противоречивата практика относно въпроса, дали действието на развалянето на договор за прехвърляне на вещи права върху чужд имот настъпва по право по силата на постановено съдебно решение за отстраняване спрямо приобретателя на имота, или за такъв ефект е необходимо допълнително упражняване на иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД бе образувано тълкувателно дело № 1/2019 г. пред ОСГТК на ВКС, като в рамките на същото се постанови тълкувателно решение, с което се прие, че развалянето не настъпва по право, съответно че иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД за постановяване на такова разваляне е допустим. Следователно в случаят СГС е сезиран с допустим за разглеждане иск от „Е.Б.“ ЕООД имащ за предмет именно разваляне на договор за продажба сключен през 2021 г.

За успешното провеждане на исковата защита по така предявения за разглеждане иск ищецът е обременен с тежестта да проведе пълно доказване на следните материални предпоставки : че е страна по сключен договор за продажба на недвижим имот упоменат в ИМ, по което има качеството на купувач, а ответника е действал като продавач, но последния не може да го прехвърли, защото имотът принадлежи други му. В тежест на ответникът пък е да проведе насрещно доказване, че имотът е бил част от правната му сфера към момента на сключване на продажбената сделка с ищеца и същата е произвела типичният си транслиращ ефект.

От събраните по делото писмени доказателства, в т.ч. отделените между страните за безспорни обстоятелства следва да се приеме, че на 22.01.2021 г. страните са сключили по между им договор за продажба, чиито предмет са имотите описани в нотариален акт № 32, за които е посочено, че са собственост на ответника-продавач. Всяка от страните по спора има качеството на страна по възникналото материално продажбено правоотношение, а именно ищецът е купувач, а ответникът – продавач. Този договор е действителен и обвързващ правната сфера на всяка една от страните, като по силата на същия продавачът се е задължил да прехвърли правото на собственост върху описаните в ИМ недвижими имоти, а купувачът да заплати уговорената продажна цена. За да мотивира преобразуващото си право на разваляне по чл. 189, ал. 1 ЗЗД ищецът се позовава, че към момента на сключване на коментираната продажбена сделка имотите предмет на същата не са били притежавани от ответника-продавач, а от трето за материалното правоотношение лице. Тъй като се касае до твърдение за отрицателен факт, то в тежест на продавача-ответник се поражда

процесуалното задължение да проведе насрещно доказване, че към 22.01.2021 г. е имал качеството на собственик на продадените договора за продажба инкорпориран в нотариален акт № 32 недвижими имоти. Доказване от такова естество обаче настоящият съдебен състав намира, че не е било реализирано в пределите на проведеното съдебно дирене. От писмените доказателства ангажирани по делото не може да се направи извод, че „С.“ АД е било титуляр на правото на собственост върху имотите продадени на 22.01.2021 г., нито към по-ранен момент, нито към момента на изповядването на самата сделка. По делото изобщо не са налице доказателства, че в капитала на „С.“ АД към определен момент е бил включен поземления имот описан в ИМ. От съдържанието на решение № 8 от 31.01.1997 г. на СОС, в което е посочено, че „С.“ АД поема активите и пасивите на ОФ „С.“, съгласно приложение № 2 и встъпителния баланс – приложение № 3 не може да се установи какви са конкретните активи, които е притежавала преобразуващата се общинска фирма, в това число, дали сред тях попада цитирания в ИМ поземлен имот, който към този момент е бил означаван като УПИ VI, в квартал 25а, по плана на НПЗ „Искър юг“, 1-а част, съответно че те са станали част от имуществото на ответното дружество. Това е така, защото по делото не са ангажирани цитираните Приложения № 2 и № 3, а единствено приложение № 1, където са изброени отписаните ДМА от баланса на ОФ „С.“, поради извършеното намаление на капитала му. Титул за собственост на посочения УПИ VI, в квартал 25а, по плана на НПЗ „Искър юг“, 1-а част /понастоящем ПИ с идентификатор 68134.1506.380/ не съставлява и приобщения като доказателство по делото АОС № 155 от 27.05.1998 г., доколкото в него не се открива имот с подобни характеристики. В допълнение следва да се посочи, че дори да се приеме, че посочения имот е бил непарична част от капитала на „С.“ АД, в т.ч. че не е бил предмет на извършеното от СОС с решение от 31.01.1998 г. намаление на капитала на дружеството, то предвид извършеното вписване по партидата на „С.“ АД на заличаване на обстоятелството – непарична вноска от капитала, което е станало на 24.01.2008 г., то няма как да се приеме, че след този момент дори и преди това коментирания имот да е бил част от капитала на „С.“ АД е продължил да е такъв след 24.01.2008 г., в т.ч. и към момента на сключване на продажбената сделка, за чието разваляне се настоява от ищеца-купувач. В допълнение право на собственост за „С.“ АД не се установява да съществува и от допълнително извършено придобиване на имота на по-късен етап /между 24.01.2008 г. и 22.01.2021 г./ на друго правно основание, което е годно да направи продавача по атакуваната сделка собственик. При липсата на установено за „С.“ АД право на собственост върху терена, то същия няма как да се легитимира за носител и на правото на собственост върху изградените в него четири сгради, който да са придобити чрез способа на приращението уреден в чл. 92 ЗС, защото основна предпоставка за възможна реализация на подобен оригинален способ за придобиване на право на собственост върху сграда е притежанието на правото на собственост върху земята, в която сградата е била построена. Както вече се отбеляза обаче – ответника „С.“ АД не се легитимира, като собственик на поземления имот, в чийто параметри са изградени сградите, което изключва възможността същия да е станал собственик по реда на чл. 92 ЗС и на сградите построени в него.

Предвид това, че имотите – предмет на продажбената сделка станала на 22.01.2021 г. не се установява да са били притежание на продавача-ответник, то предявеният срещу него иск за разваляне на договора за продажба по смисъла на чл. 87, ал. 3 ЗЗД, във връзка с чл. 189, ал. 1 ЗЗД се явява доказан в своето основание и следва да бъде уважен, като се постанови разваляне на сделката.

По разноските: С оглед изхода на делото и на основание [чл. 78, ал. 1 от ГПК](#), ищецът е субектът, в чийто ползва възниква право да търси присъждане на разноски. Неговият пълномощник изрично формулира искане с такъв предмет, като ангажира

списък по смисъла на чл. 80 ГПК, където изчерпателно е посочен видът и размера на разноските, които се претендират /1300 лв. – държавна такса, 74 лв. – такса за вписване на ИМ; 800 лв. – възнаграждение за вещо лице и 2 400 лв. – адвокатско възнаграждение. Проверката на приложените по делото доказателства потвърждава, че ищецът е извършил разноски от посочения вид в съответните поискани размери. Заплащането на тези суми следва да обремени ответника, в чиято полза разноски не се следват, поради изцяло неблагоприятният за него изход на спора.

Водим от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**РАЗВАЛЯ** по предявения от „Е.Б.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Изгрев“, ул. \*\*\*\*, офис 2 срещу „С.“ АД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Триадица“, ул.\*\*\*\*, иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, във връзка с чл. 189, ал. 1 ЗЗД договор за продажба на недвижим имот от 22.01.2022 г. сключен във формата на нотариален акт № 32, том I, рег. № 732, дело № 31 от 2021 г. по описа на нотариус – С.Т., с район на действие – Софийски районен съд имащ за предмет : Поземлен имот с идентификатор 68134.1506.380 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД 18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, гр. София, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 08.12.2020 г.; с административен адрес: гр. София, район „Искър“; площ по кадастрална скица - 2 138 кв. м. (две хиляди сто тридесет и осем квадратни метра); трайно предназначение на територията - урбанизирана; начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект; стар идентификатор - няма; номер по предходен план - 380, квартал: 25а, при съседни на поземления имот поземлени имоти с идентификатори: 68134.1506.2071 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди седемдесет и едно); 68134.1506.2129 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди и сто двадесет и девет); 68134.1506.381 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста осемдесет и едно), и; 68134.1506.2075(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка две хиляди седемдесет и пет, заедно с разположените в поземления имот сгради с идентификатори 68134.1506.380.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка едно) със същия административен адрес; застроена площ от 114 кв. м. (сто и четиринадесет квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; стар идентификатор - няма, номер по предходен план - няма; 68134.1506.380.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка две) със същия административен адрес; застроена площ от 242 кв. м. (двеста четиридесет и два квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; 68134.1506.380.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка три) със същия административен адрес; застроена площ от 193 кв. м. (сто деветдесет и три квадратни метра); брой етажи - 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; 68134.1506.380.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда петстотин и шест точка триста и осемдесет точка четири) със същия

административен адрес; застроена площ от 223 кв.м. (двеста двадесет и три квадратни метра); брой етажи – 1 (един); брой самостоятелни обекти в сградата – няма данни; предназначение – промишлена сграда, заедно с всички останали подобрения и приращения в този поземлен имот, който договор е сключен между „С.“ АД, с ЕИК \*\*\*\* и „Е.Б.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\* в качеството на купувач.

**ОСЪЖДА** „С.“ АД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Триадица“, ул. \*\*\*\*, да заплати в полза на „Е.Б.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Изгрев“, ул. \*\*\*\*, офис 2, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер от 4 574,00 лв., представляваща съдебни разноси направени от ищеца за защитата му в развитото се исково производство пред Софийски градски съд.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски градски съд:** \_\_\_\_\_