

РЕШЕНИЕ

№ 250

гр. София, 06.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Ралица Димитрова
Нина Стойчева

при участието на секретаря Таня Ж. Петрова Вълчева
като разгледа докладваното от Ралица Димитрова Въззивно гражданско дело
№ 20221000503342 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивни жалби на „Главпроект 07“ ЕООД срещу решение № 261182/04.04.2022г. и решение № 262046/21.06.2022г., на СГС, ГО, 6 състав, постановени по гр.д. № 5312/18г. като с първото са уважени искове по чл.108 от ЗС и чл.30, ал.3 от ЗС, а с второто е допусната поправка на очевидна фактическа грешка.

Жалбоподателят „Главпроект 2006“ ЕООД е депозирал въззивна жалба срещу № 262046/21.06.2022г., на СГС, ГО, 6 състав, постановено по гр.д. № 5312/18г. по реда на чл.247, ал.1 от ГПК.

Жалбоподателят „Главпроект 07“ ЕООД твърди, че обжалвания съдебен акт е недопустим в частта, в която едновременно е уважен иск по чл.108 от ЗС, предявен при условията на евентуалност/алтернативност по отношение на обособена част от топла връзка и по отношение на четири самостоятелни обекта/помещения в топлата връзка. Във връзка с недопустимостта се излагат съображения. Обжалваното решение е неправилно. Неправилно е прието на кого е принадлежало правото на собственост върху самостоятелни обекти във високата и ниската сграда, както и в топлата връзка през различните периоди от построяването на сградния

комплекс до завеждане на делото; кога е възникнала етажната собственост, кои сгради и обекти съставляват част от нея, до кой момент съществува тя, дали е образувана нова етажна собственост; кои части от „топлата връзка“, припадащи се към 11етажната сграда, имат характер на общи части за етажната собственост, респективно кои помещения от нея имат характер на индивидуална собственост. Неправилно е отхвърлено направеното от въззивника – ответник възражение, че е собственик на основание апорт и въз основа на изтекла в негова полза придобивна давност. Това е обусловено от неправилния извод, че цялата обособена част от топлата връзка, включваща фойе, кухня към столова и столова е обща част по предназначение към момента на възникване на етажната собственост по отношение на единадесет етажната сграда. Неправилно е прието, че до 07.06.1995г. единствен собственик на сградата е била държавата- едноличен собственик на капитала на „Главпроект“ ЕООД. Жалбоподателят поддържа, че още през 1993г. бившата ДФ „Главпроект“ е преобразувана в ЕООД с държавно имущество и от тогава собствеността върху сградата става частна собственост. Това обстоятелство не е прието за безспорно в протокола от съдебното заседание, проведено на 22.10.2019г. В жалбата се проследява промяната в собствеността върху сградния комплекс от държавна в частна. Поддържа, че е единствен собственик на 11 етажната сграда и липсва съсобственост, поради което няма и етажна собственост. Съдът изобщо не е обсъдил извършеното през периода 1991-1994г. фактическо разделяне на топлата връзка. Въз основа на това преустройство се прекратява първата „етажна“ собственост. Правилно е прието в решението, че за определяне предназначението на находящите с в обособената част от топлата връзка помещения, следва да бъде определено какво е то към момента на възникване на етажната собственост. Но неправилно е определен началният момента на възникването ѝ, без да се съобрази датата на плащане по договора за покупко продажба на обособената част от 07.06.1995г., на която е прехвърлена собствеността – чл.9, ал.1 от Договора, а оттам и датата на образуване на „третата“ етажна собственост- 21.06.1995г., а не 07.06.1995г. Към този момент обособената процесна част от топлата връзка, припадаща се към 11етажната сграда включва: реално обособена част от входно фойе на цялата топла връзка с площ от 210 кв.м.; реално обособена част от столова на цялата топла връзка с площ от 210 кв.м.; цялата кухня към столова с площ от 240

кв.м. като към бетажната сграда не се придава никаква част от кухнята. Тези три помещения не са били обща част по предназначение. Такава е само реалната обособена част от входното фойе, тъй като е осигурявало достъп на двамата етажни собственици до техните етажи от 11етажната сграда. Столовата и кухнята са обслужвали ЕТД с държавно имущество „Главпроект“ ЕООД. Съдът е приел, че топлата връзка представлява едноетажна постройка, която в миналото е осигурявала достъпа до двете сгради- 11 етажната и бетажната, че на по- късен етап след преустройство, те са имали обособени самостоятелни входи, а топлата връзка е преустроена в общо пет броя самостоятелни помещения, както и четири от тях стават част от 11етажната сграда, след като е изградена разделителна стена, а единият от обектите е към бетажната сграда. Правилно е прието, че достъпът до обособените помещения е самостоятелен за всяко едно от тях през дворното пространство към бул. „Шипченски проход“. Неправилно е прието, че четирите обособени помещения са обща част по предназначение. Това противоречи на изложеното в исковата молба. Съдът не е съобразил представените по делото строителни книжа за извършеното преустройство в едноетажната сграда. Не е обсъдил приетата като доказателство Виза за преустройство и смяна на предназначението, одобрена със заповед № РД-09-50-22/05.01.2005г., която е основание за извършените преустройства на помещения в топлата връзка, както е посочено в техническата експертиза. Не са обсъдени многобройните писмени доказателства за четвъртото помещение – ресторант „Пица Доминос“, както и тези, отнасящи се до кафе- бюфет. Съдът неправилно е приложил материалния закон- чл.38, чл.40 и чл.41 от ЗС. Не е съобразено, че извършеното преустройство през периода 1995-1996г. е узаконено през 1996г. мотивите на обжалваното основно решение са вътрешно противоречиви. Правилно е прието, че ЗТСУ/отм/ не предвижда изискванията, въведени в ЗУТ за формата за действителност за приемане на решение за преустройство на общи части в отделни самостоятелни обекти. Неправилно е прието, че за извършените преустройства не се установява постигнато общо съгласие на всички етажни собственици за промяна на предназначението, макар че са цитирани показанията на свидетеля Бояджиев и са изброени декларациите- съгласия от 2003г. за преустройствата на топлата връзка в отделни самостоятелни помещения. Съгласие е имало още през 1994г., когато е извършено разделянето на двете сгради, обективизирано в

Протоколи № 13 и № 14. Съгласието на Държавата като собственик на 100% от капитала на трите преобразувани търговски дружества, е безусловно изразено в същите протоколи. Съгласие за преустройствата през периода 1996г-2006г. е изразено в исквата молба, където е посочено, че те са извършени с негово съгласие. Въззивникът поддържа, че от събраните доказателства е установено, че той е собственик на топлата връзка. Неправилният извод на съда, че преустроените самостоятелни обекти в топлата връзка са общи части и предназначението им не е променено, е довело и до отхвърлянето на възражението му за придобиването им по давност. Жалбоподателят сочи, че от 1995г., евентуално от 2005-2006г. топлата връзка няма статут на обща част. Възражението му за давност е основателно за периода 1995г., евентуално от 2007г., датата на апорта, до 2018г. Счита, че искът по чл.108 от ЗС е неоснователен и поради това такъв е и искът по чл.30, ал.3 от ЗС. По отношение на решението по чл.247 от ГПК се сочи, че липсва несъответствие между мотивите и диспозитива на решението от 04.04.2022г. Съдът се е произнесъл по ненадлежно заявено искане. Изложени са доводи във връзка с неправилността на поправката на очевидна фактическа грешка.

Затова моли въззивния съд да обезсили решението на СГС в недопустимата част и прекрати производството по делото, да го отмени изцяло в допустимата част и отхвърли предявените иски. Моли да се отмени решението, постановено по реда на чл.247 от ГПК и молбата на ищеца да се остави без уважение.

Жалбоподателят „Главпроект 06“ ЕООД счита за неправилно решението по чл.247 от ГПК досежно периода на присъдените суми.

Затова моли да се отмени решението в тази част.

В депозиран писмен отговор в законоустановения срок „Главпроект 2006“ ЕООД е изразил становище за неоснователност на подадената въззивна жалба от ответника. Счита, че СГС е обсъдил всички факти и доводи на страните. Соци, че решението е допустимо, правилно и законосъобразно.

В депозиран писмен отговор в законоустановения срок „Главпроект 07“ ЕООД счита жалбата на ищеца срещу решението по чл.247 от ГПК за недопустима и да бъде оставена без разглеждане или без уважение.

Съдът след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства в първоинстанционното и въззивно производство по реда на чл.235 от ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

СГС е сезиран с иски по чл.108 и чл.30, ал.3 от ЗС. Ищецът „Главпроект 2006“ ЕООД твърди, че с ответника „Главпроект 07“ ЕООД са единствените собственици в 11 етажна сграда, находяща се в гр. София, ул. „***“ № 6/ високо тяло/ Двете дружества са собственици в режим на етажна собственост на отделни етажи, а именно: ответникът на част от партерния етаж и на етажи от 2ри до 8ми включително. Ищецът е собственик на етажи 9, 10 и 11 от сградата. Двете дружества са собственици на съответните идеални части от правото на собственост от общите части на същата в съотношение 27, 3 % за ищеца и 72, 7% за ответника. В това съотношение са съсобственици в самостоятелни обекти, обособени в пристройката на административната сграда на нивото на партерния етаж, т.нар. бивша топла връзка. Тези търговски обекти се отдават под наем от ответника, който не му заплаща припадащата му се идеална част от 27, 3%. „Главпроект 2006“ ЕООД твърди, че топлата връзка, свързваща двете административни сгради, находящи се ул. „***“ № 6 е обща част по предназначение. Тя е означена и в АДС, в който фигурират и двете сгради, като високо и ниско тяло. Топлата връзка е означена като входно и обслужващо ниско тяло, свързващо двете сгради и включва: входно фойе, стол и кухня с обща застроена площ от 650 кв.м. по АДС. Тя е била използвана за вход към сградите. Столовата и кухнята са се ползвали от служителите в тях. Ищецът сочи, че през 1991г. държавно предприятие „Главпроект“ е било реструктурирано в няколко юридически лица, еднолична собственост на държавата. Между тях е било разпределено имуществото му. Първата е ДФ „Главпроект“, регистрирана със съдебно решение от 11.03.1991г. Втората е ДФ „Градоустройство Главпроект“, регистрирана със съдебно решение от 30.09.1991г., впоследствие преобразувана в ЕООД. Третата е ДФ „АСИ Стройпроект“, регистрирана с решение от 27.06.1991г., а след това преобразувана в ЕООД. Между трите дружества е разделена собствеността на двете сгради и топлата връзка на основание заповед № РД-02-14-78/01.04.1991г. и Протокол № 5/19.03.1993г. Така през 1994г. ДФ „Главпроект“ е запазила правото на собственост върху 11 етажната сграда, включително сутерена към сградата и топлата връзка със столова, кухня и фойе. „АСИ Стройпроект“ ЕООД и „Градоустройство

Главпроект“ ЕООД са придобили правото на собственост върху етажи от ниското тяло/ шестетажна сграда/. През 1995г. топлата връзка е преградена и са обособени два отделни входа към всяка сграда като за високата 11 етажна сградата входът остава през топлата връзка от към бул. „Шипченски проход“. Това е старият вход, който е съществувал. Преграждането е извършено така, че столовата с кухнята към нея и фойето от топлата връзка са предоставени в оперативно управление на ДФ „Главпроект“, собственик на 11етажната сграда. През 1993г. ДФ „Главпроект“ е преобразувана в ТД „Главпроект“ ЕООД с едноличен собственик държавата и е било приватизирано. С Договор за покупко- продажба на част от 11 етажната административната сграда като обособена част от „Главпроект“ ЕООД е продадена на СД „ПроСофт- Г.“. Обособената част включва 9, 10 и 11 етаж. С продажбата възниква етажна собственост между „Главпроект“ ЕООД и СД „ПроСофт- Г.“. Всеки от съсобствениците притежава право на собственост върху идеални части от общите части на сградата по естеството и предназначението им. В приватизационната оценка от 2003г. изрично е описано, че дружеството притежава 41, 95% от топлата връзка и от общите части, но това са първоначалните 57, 7%, описани в АДС. „Главпроект“ ЕООД има 72, 7%, а ищецът 27, 3%. Процесните 27,3% ид.ч. от правото на собственост върху общите части на сградата включват и бившата топла връзка, тъй като тя се състои от помещения, които са предназначени да обслужват нуждите и на двамата етажни собственици. Впоследствие „ПроСофт- Г.“ АД като правопреемник на СД „Прософт- Г.“ е апортирало 9, 10 и 11 етаж от високата сграда в капитала на новоучреденото дружество „Ауър Пропъртис“ ЕООД. През 2006г. „ПроСофт“ АД продава 100% от капитала на „Ауър Пропъртис“ ЕООД на „Стройинвест 2003“ ЕООД. С решение № 2/25.05.2006г. последният е вписан като едноличен собственик на капитала на „Ауър Пропъртис“ ЕООД. Със същото решение е вписана промяна в наименованието на дружеството в „Главпроект 2006“ ЕООД. Едноличният собственик на капитала на последното „Стройинвест 2003“ продава на „М.С. Прожект“ 100% от капитала му. Тази промяна е вписана. Така „Главпроект 2006“ ЕООД е собственик на 9,10 и 11 етаж от процесната сграда и 27, 3% ид.ч. от общите части на сградата, включително и от топлата връзка. С договор от 02.06.2003г. са продадени 2000 дяла, представляващи 100% от капитала на „Главпроект“ ЕООД на „Стройинвест 2003“ ЕООД. Към

момента на тази приватизационна сделка етажни собственици в 11етажната сграда са били „Главпроект“ ЕООД и „ПроСофт- Г.“ АД. На 22.05.2007г. „Главпроект“ ЕООД се снабдява с нотариален акт № 17/22.05.2007г., според който е признат за собственик на етажи от втори до осми включително, части от сутерена и на 72,7% ид.ч. от общите части на сградата, включително и от топлата връзка от 628, 57 кв.м., включваща и фойе от 148 кв.м. Със съдебно решение от 29.06.2007г. е регистрирано ново дружество с наименование „Главпроект 07“ ЕООД, чиито едноличен собственик на капитала е „Главпроект“ ЕООД. Капиталът на „Главпроект 07“ ЕООД е формиран от непарична вноска, извършена от едноличния собственик на капитала „Главпроект“ ЕООД, на което пък едноличният собственик на капитала е „Стройинвест 2003“ ООД. Апортът включва недвижим имот, включително от 2ри до 8ми етажи от процесната сграда, части от сутерена и на 72,7% ид.ч. от общите части, включително топла връзка от 628, 57 кв.м., включва 148 кв.м. фойе. Между ищеца и ответника не е съществувал спор относно съсобствеността в общите части на сградата в това число и в топлата връзка. Двете дружества заедно са започнали нейното преустройство като целта е тя да бъде преградена и в нея да се обособят четири отделни помещения- търговски обекти, които да се отдават под наем. Разделянето първоначално не е било извършено по предвидения в закона ред и помещенията не са били въведени в експлоатация. Действия по снабдяване със строителни книжа са предприети през 2012г. След преграждането всеки е запазил правото си на собственост върху идеални части от топлата връзка. За тези помещения са били сключвани договори за наем от ответника, но ищецът не е претендирал да му се заплати частта от наема. След 2014г. отношенията им са се влошили и ищецът е отправял покани към ответника за дължимите суми. Лишавайки го от част от наема ответникът е нарушил правото му на собственост. Първото помещение е с площ от 150 кв.м. и представлява банков клон на „ПИБ“ АД с месечен наем от 1600 евро без ДДС или 3 129, 33 лв. без ДДС. Второто помещение е с площ от 104 кв.м. и се ползва от „Л.Н.Сълюшънс“ ООД с месечен наем от 1560 евро без ДДС или 3051, 09лв. без ДДС. Третото помещение е с площ от 104 кв.м. и се ползва като копирен център с месечен наем от 1560 евро без ДДС, променен с анекс на 1290, 16 евро без ДДС или 2 523, 33лв. Четвъртото помещение е с площ от 286 кв.м., собственост на Център за изследване на демокрацията, представляващо

ресторант „Дон Домат“. За доброволно уреждане на отношенията им ищецът е изпратил нотариална покана до ответното дружество на 07.12.2016г., връчена му на 09.12.2016г. С нея го е поканил да му заплати сума, равняваща се на 27, 3% ид.ч. от получените наеми за период от пет години назад, считано от 09.12.2016г. Общата сума, която ищецът претендира като наем от четирите помещения е 170 499, 04лв. за периода 20.04.2013г. до 20.04.2018г. като за помещението, ползвано от „ПИБ“ АД е за периода 20.04.2013г. до 06.7.2016г. Затова моли съда да признае за установено по отношение на „Главпроект 07“ ЕООД, че „Главпроект 2006“ ЕООД е собственик на 27, 3% ид.ч. от обособена част, представляваща топла връзка, припадаща се на 11етажната сграда, съответно на толкова идеални части от отделните четири помещения и да бъде осъден ответника да му ги предаде. Моли съда осъди ответника да му заплати сумата от 37 675, 93 лв. като частичен иск от 127 963,25лв. обезщетение на основание чл.30, ал.3 от ЗС, в едно със законната лихва, считано от предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане. Претендира разноски.

В депозиран писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК ответникът „Главпроект 07“ ЕООД оспорва исквете като ги счита за допустими. Оспорва изложеното в исковата молба относно топлата връзка, а именно, че обособените след преустройство самостоятелни обекти са обща част на 11 етажната сграда, като твърди, че никога не е била такава. Оспорва праводателите на ищеца да са придобили право на собственост в нея и върху отделните четири обекти. Оспорва ищецът да е извършвал строителни дейности по отношение на топлата връзка. Строителството е извършено от „Главпроект 07“ ЕООД и неговия праводател „Главпроект“ ЕООД. Оспорва идеални части от правото на собственост върху идеални части на сградата да включват и частта от бившата топла връзка. През 1992г. е било променено предназначението като са се обособили два входа за всяка една от двете сгради. Коридора, кухнята и столовата са били индивидуална собственост на „Главпроект“ ЕООД. Оспорва, дружеството като ответник да притежава 72, 7% ид.ч от топлата връзка. Оспорва да е възникнала етажна собственост по отношение на процесната сграда и на топлата връзка. Ответникът твърди, че в последната са били обособени три помещения като четвъртото е отделна пристройка. Поддържа, че преустройството окончателно е извършено през 2003-2006г. Той не оспорва посочените в отговора факти. Твърди, че е

придобил правото на собственост върху топлата връзка на основание апорт през 2007г. Направено е възражение за давност за периода от 1993г., респективно от 2007г. до 2018г. като присъединява владението и на своя праводател. Счита, че владението е било добросъвестно, при условие на евентуалност, че е недобросъвестно и продължило несмушавано до датата на завеждане на иска. Оспорва иска по чл.30, ал.3 от ЗС.

С оглед твърденията в исковата молба и в отговора на същата са отделени за безспорни между страните следните факти: Ищецът „Главпроект 2006“ ЕООД е собственик на 9ти, 10ти и 11ти етаж, а ответникът „Главпроект 07“ ЕООД на част от партерния етаж, на 2ри до 8ми етажи включително. Ответното дружество отдава под наем три преустроени като самостоятелни търговски обекти, находящи се в т.нар. топла връзка, както и още един обект- ресторант, посочен в исковата молба като четвърто помещение, считано от 2006г. и към настоящият момент; ответникът не е заплащал на ищеца суми от получените наеми. СД „Прософт Г.“ е било преобразувано в „ПроСофт Г.“ АД като то е апортирало през 2006г. 9ти, 10ти и 11 етажи в капитала на „Ауър Пропъртис“ ЕООД, което пък го е прехвърлило на „Стройинвест 2003“ ЕООД. Дяловете на „Ауър Пропъртис“ ЕООД са прехвърлени на „Главпроект 2006“ ЕООД, а след това те са прехвърлени от „Стройинвест 2003“ ЕООД на „М.С.Прожект“ ЕООД. Прието е за безспорно, че фактическото разделяне на топлата връзка между собствениците на 11етажната сграда и собствениците на бетажната сграда е станало най- късно към 1995г. като преди този момент е имало един единствен вход.

Не е спорно, че с АДС № 11249/16.09.1982г. са актувани като държавна собственост терен, ниско и високо тяло, входно и обслужващо ниско тяло, свързващо ги, състоящо се от входно фойе, стол, кухня към стола; медицински пункт; клуб и други помещения. Високата 12етажна сграда според АДС е построена през 1966г., а по-ниската от 7 етажа е построена през 1964г. Обслужващото ниско тяло, включващо входно фойе, стол, и кухня към стола е с обща площ от 650 кв.м. Целият имот е предоставен за оперативно управление на КНИПИАТ „Главпроект“ и се намира на административен адрес ул. ****“ № 6.

Безспорно е, че решение № 334/11.03.1991г. КНИПИАТ „Главпроект“ е

преобразуван в ДФ „Главпроект“ на основание Указ № 56 за стопанската дейност.

Безспорно е обстоятелството, че от ДФ „Главпроект“ са обособени още две държавни фирми: „Градоустройство Главпроект“ ЕООД с държавно имущество и ДФ „АСИ- Стройпроект“. ДФ „Главпроект“ се предава за оперативно управление 10 етажа от високата сграда от 2ри до 11 етаж; „Градоустройство Главпроект“ ЕООД получава оперативното управление на три етажа от ниското тяло/ от 4ти до 6ти етаж/ и АСИ „Главпроект“ ООД получава за оперативно управление два етажа от ниското тяло -2ри и 3ти етаж. Разпределено е стопанисването и управлението на общите части между трите дружества: за ДФ „Главпроект“-57%, за „Градоустройство Главпроект“-23,7% и за АСИ „Главпроект“ ООД-18, 6%.

Към исковата молба са представени решения на СГС, с които са регистрирани ДФ „Главпроект“- Решение от 11.03.1991г. , „Градоустройство Главпроект“ ЕООД с държавно имущество правопреемник на ДФ „Градоустройство Главпроект“ – решение от 30.09.1991г.; ДФ „АСИ Стройпроект“ като правопреемник на „НИПИ по Типизация“ е регистрирана с решение от 27.06.1991г. Държавната фирма е преобразувана в ЕООД „АСИ- Главпроект“ ООД с решение от 17.10.1991г.

С протокол № 14 е извършено фактическа делба на ниската сграда на ул. „***“ № 6 между „АСИ Главпроект“ ЕООД и „Градоустройство Главпроект“ ЕООД.

С протокол № 13/16.03.1994г. е извършено фактическа делба на сградата на ул. „***“ № 6. Според този документ „Главпроект“ ЕООД получава сутерен и 11 етаж, от топлата връзка – фойе, столова. Сутеренът е с площ от 232, 96 кв.м. до абонатната станция и 17,08 кв.м. след абонатната станция или общо 280, 64 кв.м. Посочени са границите с ниската сграда.

Безспорно е, че с договор за покупко- продажба от 07.06.1995г. на „част от административна сграда – София“, обособена част от „Главпроект“ ЕООД София по реда на чл.35, ал.1 от ЗППДОП е продадена на СД „ПроСофт- Г.“. То е купило от МТРС част от административна сграда на ул. „***“ №6/високо тяло/, състоящо се от сутерен и единадесет етажна сграда с обща разгъната застроена площ от 4 064 кв.м., построени върху терен от 504 кв.м., абонатна станция-56,88 кв.м. и трафопост -28,43кв.м. Обособената част се

състои от девети, десети и единадесети етажи на административната сграда, както и 27, 3% ид.ч. от общите части на административната сграда и 27, 3% ид.ч. от правото на собственост на мястото, върху което е изградена административната сграда/ високо тяло/ и 27,3% ид.ч. от земята, върху която са изградени съоръженията към административната сграда- абонатна станция и трафопост. С договора е учредено право на ползване върху две паркоместа.

С договор за покупко- продажба на дружествени дялове от 15.05.2006г. „Про Софт- Г.“ АД е прехвърлило на „Стройинвест 2003“ ООД 100% от капитала на „Ауър Пропъртис“ ЕООД, внесен с непарична вноски- недвижим имот на стойност 1 698 000 лв.

Видно от ДВ бр.63/06.08.1997г. е, че СД „ПроСофт- Г.“ е преобразувано в „ПроСофт- Г.“ АД. По делото е представен учредителен акт на „Ауър Пропъртис“ ЕООД, в който е описан апортът. Учредителният акт е вписан в СВ. С решение № 1/04.04.2006г. в ТР е вписано ЕООД „Ауър Пропъртис“ с едноличен собственик на капитала „Прософт“ АД. С решение № 2/29.05.2006г. е вписано в регистъра на търговските дружества прехвърлянето на 100% от капитала на „Ауър Пропъртис“ ЕООД на „Стройинвест 2003“ ООД.

Не се оспорва, че с договор от 08.07.2010г. за продажба на дружествени дялове „Стройинвест 2003“ ООД е продало на „М.С.Прожект“ ЕООД 100% от капитала на „Главпроект 2006“ ЕООД. По делото е представен Учредителен акт на „Главпроект 2006“ с описана в него непарична вноски.

С нот. акт № 153/22.05.2007г. „Главпроект“ ЕООД е признат за собственик на описаните в него части от сградата на ул. „***“6.

С договор за приватизационна продажба от 02.06.2003г. на 2000 дяла, представляващи 100% от капитала на „Главпроект“ ЕООД, гр. София „Стройинвест 2003“ ООД е закупило 100% от капитала на „Главпроект“ ЕООД.

С решение за регистрация от 29.06.2007г. е регистрирано „Главпроект 07“ ЕООД с едноличен собственик на катилата „Главпроект“ ЕООД. Представен е дружествен акт /Устав/ на „Главпроект 07“ ООД, в който е описана непаричната вноски. Уставът е вписан в СВ.

С покана от 07.12.2016г., връчена на същата дата на ответника,

последният е поканен да плати на ищеца част от наемите за отдаваните под наем помещения, равна на 27,3% .

Към исковата молба са представени и други писмени документи-строителни книжа и писма, с оглед твърденията в нея.

Ответникът е представил към отговора на исковата молба писмени доказателства- договори за наем, архитектурни проекти, АДС.

С молби от 21.10.2019г. и 22.10.2019г. „Главпроект 07“ ЕООД е представило писмени доказателства във връзка с фактическото преустройство на топлата връзка- строителни книжа, както и договори за наем и анекси към тях, декларации – съгласие от 2003г. за преустройство на топлата връзка.

С писмо от 17.07.2020г. от СО са представени заверени копия от строителни документи- удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж от 16.07.2013г. за обект банков офис, разрешение за ползване от 15.01.2009г. за базова станция на GSM оператор с възложител „Главпроект 2006“ ЕООД, разрешение за строеж от 06.11.2013г. на „Главпроект 2006“ ЕООД за преустройство на съществуваща базова станция в покрив на административна сграда, разписни листа, одобрени строителни книжа.

С писмо от 10.07.2020г. СО е предоставила заявление за издаване на виза от „Главпроект“ ЕООД, 2 бр. скици, АДС № 11249/82г., съдържащ се вече в кориците на делото и жалба.

С писмо от 24.07.2020г. на МРРБ са представени писмени доказателства.

По делото е приет Информационен меморандум на „Главпроект“ ЕООД, гр. София от месец януари 2003г. във връзка с приватизацията му, Приватизационна оценка на същото дружество от месец декември 2002г., допълнение към Информационен меморандум и приватизационна оценка на дружеството, конструктивно становище.

Със заповед № РД-02-14-435/30.04.1996г. е намален капитала на „Главпроект“ ЕООД с 4271 дяла като е извадено правото на собственост върху следните обекти: обособена част от административна сграда на „Главпроект“ ЕООД на ул. „****“ № 6 с припадащите се общи части от входно фоайе, стълбища, асансьори в размер на 27,3% ид.ч., включително идеална част от застроения терен на сградата на обща стойност 3 978 хил. лв.

Със заповед РД-02-14-287/05.06.1995г. е извършено намаляване и увеличаване на капитала на „Главпроект“ ЕООД, „АСИ Главпроект“ ЕООД и „Градоустройство Главпроект“ ЕООД.

По делото е допусната техническа експертиза, която е описала имота, в който се намират двете сгради и обслужващото ниско тяло като е посочила техните площи. Според застроителния план на м. „Гео Милев“ е от 01.03.1976г. и според него теренът на „Главпроект“ е в кв.106, между ул. „***“, бул. „Шипченски проход“ и бул. „Чапаев“. Вещото лице е направило оглед на място като е отразило констатациите си. Установило е, че процесното едноетажна пристройка е осигурявала към минал период достъп до двете сгради, които са имали общ доход през пристройката. По-късно, в резултат на преустройства, двете сгради са с обособени отделни входове, а едноетажната пристройка/топла връзка/ е преустроена в 5 самостоятелни търговски обекти. Четири от тях са към 11етажна сграда и един към бетажната сграда. Изградена е разделителна стена. Достъпът до търговските обекти е самостоятелен за всеки от тях през дворното място от към бул. „Шипченски проход“. Общата площ на три от обектите, отдавани под наем е 358 кв.м. Вещото лице е посочило какви строителни книжа и разрешения за строеж са издадени на ответника за преустройство и промяна на предназначението на фойе и столова в пицария „Доминос“, в банков салон и в помещение за размножителна техника. Вещото лице не е могло да установи кога са обособени самостоятелни входове към двете сгради, което не е недопустимо, защото са самостоятелни. В съдебно заседание вещото лице е допълнило заключението си.

Вещото лице Д. е изготвила допълнителна техническа експертиза, в която е посочено, че кухнята към стола е част от топлатата връзка между двата блока. Няма отделна пристройка, извън топлатата връзка, свързваща 11 етажната и бетажната административни сгради. Вещото лице е направило анализ на представените по делото писмени доказателства и е установило, че част от топлатата връзка/пристройка/ е останала заедно с 11 етажната сграда в УПИ III - за адм. сграда. Преграждането на топлатата връзка е станало пред 1995-1996г. След това част от топлатата връзка- фойе е осигурявала достъп до 11 етажната сграда. Тя е имала същият вход и към 1995г. Към същата година топлатата връзка е включвала фойе и столова. Според вещото лице

новият самостоятелен вход към 11 етажната сграда е изграден пред 2005-2006г. При изграждането на сградите- високо и ниско тяло, помещенията в топлата връзка са били обслужващи. Според експерта има доказателства за законност на следните обекти: размножителна техника, банков офис , пицария „Доминос“. Те са изпълнени в съответствие с одобрените строителни книжа. За заведението под 4 на схемата на л.378 не са приложени проекти и такива на са намерени в НАГ и в район „Слатина“.

Съдът възприема заключението- основно и допълнително, като компетентно, обективно, безпристрастно и неоспорено от страните.

По делото е допусната счетоводна експертиза, която е дала заключение за общата сума, получена от ответника от наеми за периода 20.04.2013г. до 20.04.2018г., както и каква част от наема съответства на идеалните части на ищеца.

Съдът възприема заключението като компетентно, обосновано, безпристрастно и неоспорено от страните.

На основание чл.214 от ГПК въз основа на молба на ищеца/л.612, т.2/ е допуснато увеличение в размера на иска по чл.30, ал.3 от ЗС в общ размер на 127 963, 25лв. за целия исков период.

Във връзка с направеното от ответника възражение за изтекла в негова полза придобивна давност са събрани гласни доказателства.

Свидетелите О. и М. познават сградата на „Главпроект“. Описват, че има две сгради- едната е висока 12-13 етажа, а другата на шест етажа. Преди 1989г. е имало едни вход от към бул. „Шипченски проход“. Свидетелите описват как са се променяли сградите през годините.

Свидетелят М., работи в „Главпроект 07“ ЕООД и заявява, че до 2006г. „Прософт“ не е имала претенции към процесните помещения, а до 2018г. и „Главпроект 2006“. Ищецът не е извършвал строително – монтажни работи по отношение на обектите. Такива са извършвани от „Главпроект 07“ и са били за негова сметка и за сметка на държавната фирма „Главпроект“. Свидетелят М. е бил съуправител на фирма „Главпроект“.

Свидетелят Т. заявява, че за периода 2006г.- до 2015г. е бил наемател на помещение от около 220 кв.м. – ресторант в партера в сградата на „Главпроект“. Първоначално е преговарял и е сключил договори с Я. Б. от

„Стройинвест“. Всичко е било в полуразрушен вид и е направил основен ремонт за негова сметка. Познава Здравко М. , който е бил съдружник на Я. Б. в „Стройинвест“. Основно свидетелят е контактувал с Я. Б..

Свидетелят Я. Б. излага, че познава сградата на ул. „***“ № 6. През 2003г. е участвал в приватизационна сделка като съдружник и управител на „Стройинвест“ ООД. Топлата връзка е едноетажна и свързва двете тела- 11етажното и бетажното. Има голяма застроена площ. Преди приватизацията е имало столова, голямо фоайе и едно малко помещение- копирен център. Той и З. М. са били съдружници в „Стройинвест 2003“ ООД и решили да извършат преустройство като направят ресторант, банка. Той се е занимавал със строителството и той е намирал наематели. Това е било 2008г., 2009г. и 2010г. След това З. М. е регистрирал нова фирма на името на съпругата си „Главпроект 07“. Тя е започнала да сключва договорите за наем. Направила са и друга фирма „Главпроект 2006“, които са отдавали четирите помещения под наем. „Стройинвест“ е прелял активите си в „Главпроект 07“. Не е имало спорове между „Главпроект 2006“ и „Главпроект 07“. Приходите от наеми са делени по равно. Така е било до лятото на 2014г., когато е бил отстранен.

Съдът дава вяра на показанията на свидетелите като основаващи се на лични впечатления за фактите, които излагат, подкрепят се от писмените доказателства, поради което ги счита за достоверни.

С оглед твърденията и възраженията на страните са приети и други писмени доказателства.

СГС е приел за основателни предявените искиове.

Допуснати са поправки на очевидни фактически грешки в първоначалното решение.

Пред настоящата инстанция са ангажирани писмени доказателства, изходящи от СО- район „Слатина“ и от СО- НАГ, които са нови по смисъла на чл.266 от ГПК .

При така установената фактическа обстановка от правна страна съдът приема, че предмет на въззивно разглеждане са обективно съединени искиове с правно основание чл.108 и чл.30, ал.3 от ЗС.

Въззивният съд се произнася служебно по валидността на първоинстанционното решение, по допустимостта му в обжалваната част, а

досежно неговата правилност е обвързан от посоченото в жалбата, с изключение на допуснато нарушение на императивна материално правна норма.

Обжалваният съдебен акт е валиден.

В жалбата е наведен довод за недопустимост на иска с правно основание чл.108 от ЗС. Сочи се, че са уважени едновременно евентуален/алтернативен иск по отношение на „обособена част от топла връзка“ и по отношение на четирите самостоятелни помещения в топлата връзка. Петитумът на иска по чл.108 от ЗС, формулиран в исковата молба и в молбата уточнение от 05.06.2018г., не сочи на два иска, предявени при условията на евентуалност или алтернативност. Използването на думата „съответно“ в петитума и на „респективно“ в диспозитива на решението означава конкретизиране на обособената част на топлата връзка, в смисъл от какво точно се състои тя и върху какво се разпростира правото на собственост на ищеца в обем на 27, 3% ид.ч. Поради това по отношение на този иск няма недопустимост на първоинстанционното решение.

Искът с правно основание чл.108 от ЗС за предаване владението на идеални части от обща част по предназначение в етажна собственост е допустим доколкото се отнася до обособени обекти, трансформирани в самостоятелни такива към сградата, в която ответникът е собственик на отделни етажи, представляващи главна вещ и той сам осъществява владението върху четирите обекта./ Р № 47/25.04.2012г. по гр.д. № 929/11г., II г.о./

По правилността на обжалвания съдебен акт.

По иска с правно основание чл.108 от ЗС.

Основателността на ревандикационната претенция зависи от наличието на три кумулативно дадени предпоставки: ищецът да е собственик на имота, ответникът да го владее и това да е без правно основание.

В тежест на ищеца е да докаже своята активна материалноправна легитимация с всички допустими доказателствени средства. Т.е. да установи, юридическите факти, от които произтича субективното му материално право на собственост върху спорния имот в твърдения от него обем. Предмет на доказване е също и обстоятелството, че ответникът владее

имота и това е без валидно правно основание. Независимо от становището му ищецът е длъжен да докаже всички предпоставки, обуславящи основателността на иска по чл.108 от ЗС. В този смисъл той трябва да ангажира допустими доказателства за установяването им.

Ищецът „Главпроект 2006“ ЕООД извежда своето субективно материално право от договор за приватизация на обособена част на еднолично търговско дружество с държавно имущество „Главпроект“ ЕООД, включваща 9ти, 10ти и 11ти етажи от 11етажната административна сграда, находяща се в гр. София, ул. „****“ № 6, заедно с 27,3% ид.ч. от общите части на сградата, толкова идеални част от правото на собственост върху мястото, върху което е изградена и толкова идеални части от земята, върху която са изградени съоръженията към административната сграда- абонатна станция и трафопост. Че ищецът е собственик на трите етажа не е спорно по делото, както и че „Главпроект 07“ ЕООД е собственик на част от партерния етаж, на етажи от 2ри до 8ми включително в 11етажната сграда на ул. „****“ № 6.

Спорен по делото е въпросът за това дали ищецът притежава 27, 3 % ид.ч. от едноетажното тяло, наречено топла връзка, състояща се от четири помещения, образувани след извършено вътрешно преустройство или ответното дружество е собственик на цялото входно и обслужващо ниско тяло, свързващо двете административни сгради, т.нар. топла връзка. Това налага да се проследи какъв е бил характерът ѝ към момента на изграждането ѝ. В АДС № 11249/16.09.1982г. е актувано входно и обслужващо ниско тяло, свързващо високото и ниско тяло, включващо входно фойе, стол и кухня към стола. Целият сграден комплекс, заедно с други обслужващи помещения, е бил предоставен за оперативно управление на КНИПИАТ „Главпроект“ при МСА. Актът за държавна собственост, съгласно чл.5 от ЗДС, удостоверява възникването, изменението и погасяване на правото на собственост на държавата върху недвижими имоти. Той е официален документ по смисъла на чл.5, ал.2 от ЗДС, но въпреки това няма правопораждащо действие. Т.е. той само констатира права, но не ги поражда. Затова има само констативно действие, но не и конститутивно. За да се ползва, като официален удостоверителен документ, с обвързваща съда материална доказателствена сила относно удостовереното право на собственост, същият следва да съдържа не само описание на имота и

местонахождението му, но и посочване на фактическото и правно основание, по силата на което имотът е придобит от общината. Аналогично на възприетото в Тълкувателно решение № 11/2012 г. от 21.03.2013 г. по т.д. № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС досежно доказателственото значение на констативния нотариален акт, на основание чл. 179, ал. 1 ГПК актът за държавна собственост се ползва с обвързваща материална доказателствена сила само за отразените в него факти, а за собствеността на държавата следва да му се признае легитимиращо действие, по силата на която актуваният имот се счита за държавна собственост, до доказване на противното, като държавата не носи тежестта да доказва основанието, на което е съставен актът за държавна собственост. Съгласно чл.114, ал.1 от ППЗДС обстоятелствата, констатирани в акта за държавна собственост, съставен по надлежния ред, имат доказателствена сила до доказване на противното. Т.е. от АДС от 1982г. става ясно, че по предназначение ниското тяло е имало характер на обща част по предназначение. /Р № 125/02.07.2019г. по гр.д. № 3576/18г., IV г.о. на ВКС, Р № 134/22.5.2013г. по гр.д. № 51/13г., II г.о. на ВКС/.

Съгласно чл.7 от ЗС /ДВ бр.36/08.05.1979г./, чл.2 и чл.94 от НДИ/отм./ държавата е предоставяла на държавните учреждения и предприятия правото на стопанисване и управление, тъй като собствеността според Конституцията от 1971г. и чл.2 от ЗС, в горната редакция, е била държавна. През 1991г. КНИПИАТ „Главпроект“ е преобразувано в ДФ „Главпроект“ по Указ № 56 за стопанската дейност, от която са създадени две еднолични дружества с ограничена отговорност с държавно имущество „ Градоустройство Главпроект“ ЕООД и ДФ „АСИ -Стройпроект“, а в последствие преобразувано в еднолично с държавно имущество „АСИ-Главпроект“ ООД.

С решение от 12.08.1993г. ДФ „Главпроект“ е преобразувана в еднолично дружество с държавно имущество „Главпроект“ ЕООД. Това преобразуване е станало на основание Закона за образуване на еднолични търговски дружества с държавно имущество в сила от 01.07.1991г. Между тези три дружества е извършено разпределение на сградите на ДФ „Главпроект“, бивш КНИПИАТ „Главпроект“, съобразно заповед № РД-02-14-78/01.04.1992г. на МТРС. Протокол № 13/16.03.1994г. и Протокол № 14, подписани от представители на трите държавни дружества за предаване на имущество, нямат вещнопрехвърлителен ефект, а само удостоверяват

предаването на владението на части от сградите, включително и разпределяне на общите части. В това фактическо разпределение не е участвало входното и обслужващо ниско тяло, поради което следва да се приеме, че то продължава и запазва функционалността си както осигуряващо достъпа до високото и ниско тяло. При това образуване и преобразуване на три търговски дружества с държавно имущество не е възникнала етажна собственост, доколкото едноличен собственик на капитала им е останала държавата. Тя е имала правото да определи предназначението на всеки обект, включително и на общите части, каквото е представлявало входното и обслужващо ниско тяло. / Р № 33/02.06.2022г. по гр.д. № 2419/21г., ВКС, II г.о./ Едва с извършването на приватизацията на обособена част от 11етажната сграда от „Главпроект“ ЕООД на 07.06.1995г. чрез продажба на СД „ПроСофт- Г.“ е възникнала етажна собственост между двете дружества. Меродавният момент, към който се преценява статута на входното и обслужващо ниско тяло, което няма спор по делото, че е т.нар. топла връзка, е моментът на възникване на етажната собственост. Това е 1995г. и към него топлата връзка е запазила функцията си на входно и обслужващо ниско тяло, т.е. обща част по предназначение./Р №33/02.06.2022г. по гр.д. № 2419/21г., ВКС, II г.о./ Поради това „Главпроект 2006“ ЕООД е притежавало 27,3% ид.ч. от топлата връзка като обща част от сградата, през която към момента на договора за приватизация и възникване на етажната собственост с държавата. Тя е продължила да има характер на обслужващо помещение, осигуряващ достъпа и до двете административни сгради. С оглед твърденията на ответника, сега жалбоподател, че обособените самостоятелни търговски обекти, са негова собственост и не са обща част по предназначение, подлежи на изследване въпросът за това дали извършеното преустройство и смяната на предназначението е станало със съгласието на другия етажнен собственик, а именно ищецът по делото, респективно неговият праводател. Трябва да бъде обсъдено и дали извършената промяна на общата част и на предназначението е станало по правилата на действащите към този момент строителни правила и норми- т.2 от ТР № 34/01.08.1983г. на ОСГК на ВКС. Съгласието за промяна на предназначението може да бъде дадено писмено или с конклюдентни действия. Не е спорно, че фактическото разделяне на топлата връзка между двете сгради е станало най-късно към 1995г. Преди това е имало един вход от към бул. „Шипченски проход“ за достъп до тях.

Затова съгласие за промяна на предназначението на ниското обслужващо тяло/топла връзка/ трябва да бъде дадено от етажния собственик, който към 2003г. е „ПроСофт-Г.“ АД. Към този момент е действал ЗУТ. Според чл.185, ал.1 от него, не се изисква съгласие на останалите собственици на етажната собственост при преустройство на обекти, помещения или части от тях, когато не се променя предназначението им; не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; не се изменят съществено общите части на сградата, когато се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или по делителната стена или пред обслужващи помещения по една вертикална ос или се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици. Съгласно ал.2 на същата разпоредба извън случаите по ал.1 се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици-непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части – съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. Т.е. предвидена е писмена форма като условие за действителност на съгласието на етажните собственици и непосредствените съседи на обекта за извършване на промяна на предназначението на едно помещение. В съответствие с това разрешение на закона е дадено съгласие в писмена форма с нотариална заверка на подписите от етажния собственик „ПроСофт-Г.“ АД, както и от непосредствените съседи на обекта, за промяна на предназначението на партерните помещения на сградите в търговски обекти и фойе през от 13.11.2003г. С оглед на тези декларации- съгласие се установява, че има налице съгласие от етажния собственик и непосредствените съседи на топлата връзка за промяна на предназначението ѝ в самостоятелни търговски обекти. Другият етажен собственик в 11етажната сграда е едноличното търговско дружество с държавно имущество „Главпроект“ ЕООД, което е поискало промяната на предназначението. Извършеното преустройство е вътрешно и в съществуващите външни граници на едноетажното обслужващо помещение. Даденото съгласие за промяна на предназначението му е довело до преустановяване на значението на топлата връзка като обща част. Това е било възможно, защото тя е не била обща част по естеството си. От заключението на допълнителната техническа експертиза се установява, че за

три от самостоятелните търговски обекти има строителни книжа и преустройството е извършено при спазване на строителни правила и норми. За тях са били изградени самостоятелни входи от към бул. „Шипченски проход“, както и нов вход, различен от съществуващия още от построяването на сградите. Т.е. едноетажното тяло, топла връзка, е преустановило своя обслужващ характер по отношение на единадесет етажната сграда- етажна собственост./ Р № 63/25.05.2021г. по гр.д. № 3196/20г., ВКС, I г.о/ Това са помещенията, предназначени за пицария „Доминос“, за банков офис и това, обособено за размножителна техника. За четвъртото помещение, обозначено на схемата на л.378, т.2 под № 4, няма приложени строителни книжа по делото, както и такива не са открити в НАГ и СО- район „Слатина“. Поради това по отношение на него няма извършена промяна на предназначението му и то остава обща част по предназначение. За останалите три помещения, за които преустройството е извършено при спазване на действащите строителни правила и норми, съсобствеността върху тях от принудителна и неделима се е превърнала в обикновена съсобственост. / Р № 136/26.04.2011г. по гр.д. № 5115/08г., ВКС/, именно 27, 3% ид.ч. за „Главпроект 2006“ ЕООД и 72, 7% ид.ч. за „Главпроект 07“ ЕООД. Представения по делото нот. акт № 153/22.05.2007г. установява, че „Главпроект“ ЕООД е признато за собственик на 72, 7% ид.ч. от общите части на сградата, **включително** топла връзка от 628, 57 кв.м. Т.е. дружеството не е придобило изцяло правото на собственост върху нея като обща част.

Аргумент в подкрепа на извода, че топлатата връзка не е била изцяло собственост на „Главпроект“ ЕООД се намира в Информационния меморандум от месец януари 2003г. и Приватизационна оценка от месец декември 2002г. на „Главпроект“ ЕООД. В частта за „Сгради“ от меморандума е отбелязано, че дружеството притежава 41, 95% от входното и обслужващо ниско тяло със застроена площ от 650 кв.м., каквато е площта по АДС от 1982г. Същото е посочено и в приватизационната оценка. Т.е. при приватизацията на „Главпроект“ ЕООД през 2003г. приватизиращото дружество „Стройинвест 2003“ ООД е придобило 72,7% ид.ч. от входното и обслужващо ниско тяло с площ от 650 кв.м. като за размера на идеалните части няма спор по делото. Т.е. при преобразуването си в еднолично търговско дружество с държавно имущество по реда на чл.17а от ЗППДОП/отм/ „Главпроект“ ЕООД, вписано с решение № 2/12.08.1993г. на

СГС, е придобило толкова идеални части от общите части на сградите, включително и от входното и обслужващо ниско тяло, по отношение на които му е било предоставено оперативното управление. Фактическият състав включва три елемента: държавата са е собственик на конкретното имущество, то да е било предоставено за стопанисване и управление на държавно предприятие и с акта на държавния орган за преобразуването му в търговско дружество това имущество да не е изрично изключено от имуществото, което се включва в капитала на търговското дружество/ т.2Г от ТР № 4/2014/14.03.2016г. на ОСГК на ВКС. При наличието на тези предпоставки вещно-транслативният ефект настъпва по силата на самия акт за преобразуване на държавното предприятие в търговско дружество и от момента на възникването му. Със заповед № РД-02-14-435/30.04.1996г. е намален капитала на „Главпроект“ ЕООД със 27, 3% идеални части общите части на обособената част от административна сграда на обща стойност 3 978 хил. лв. Намаляването на капитала е обнародвано в ДВ бр.41/14.05.1996г., Неофициален раздел, съгласно чл.150, ал.1 от ТЗ, поради което следва да се счита, че намаляването на капитала е съобразено със закона и е породило правни последици.

При установената обикновена съсобственост между страните по делото по отношение на три от преустроените самостоятелни търговски обекти подлежат на разглеждане правоизключващото и правопогасяващо възражение на въззивника, въведени в процеса с отговора на исковата молба, а именно, че е придобил правото на собственост върху входното и обслужващо ниско тяло/топла връзка/ чрез апорт, извършен през 2007г. и на основание давностно владение за периода от 1993г. до 2018г. или от 2007г. до 2018г.

Първото основание за придобиване на правото на собственост е непарична вноска в капитала на „Главпроект 07“ ЕООД от „Стройинвест 2003“ООД, едноличен собственик на капитала на „Главпроект“ ЕООД. Видно от Устава на дружеството, че капиталът на новоучреденото дружество е внесен чрез непарична вноска в размер на 1 200 000лв., а именно недвижимият имот, описан подробно в Устава. Апортът е извършен по правилата на чл.72 и чл.73 от ТЗ и е вписан с решение № 1/29.06.2007г. на СГС. Непаричната вноска е включвала 72, 7% ид.ч. от общите части на

сграда, включително топлата връзка с площ от 628, 57 кв.м. По силата на непарична вноска жалбоподателят не е придобил изцяло правото на собственост върху процесната топла връзка, респективно на самостоятелните обекти, намиращи се в нея, обособени чрез вътрешно преустройство.

По правопогасяващото възражение за изтекла в полза на въззивното дружество погасителна давност за периода 1993г. до 2018г. или при условията на евентуалност от 2007г. до 2018г.

Придобивната давност е институт, който е уреден в чл. 79 и чл.80 от ЗС. Тя е свързана с упражняване на фактическа власт върху недвижим имот през определен период от време, с изтичането на който, владелецът придобива правото на собственост върху него. Според чл.154 от ГПК всяка страна доказва направените от нея твърдения и възражения, от които черпи за себе си благоприятни правни последици. Ако те не бъдат установени в процеса с всички допустими и относими доказателствени средства, в което се състои тежестта на доказване, то съдът трябва да приеме, че твърдените факти не са се осъществили. С оглед на това в тежест на „Главпроект“ ЕООД е да докаже, че е упражнявало фактическа власт върху процесния имот за периода от 1993г. до предявяване на исковата молба. За да има владение, респективно настъпването на правните последици на придобивната давност, е необходимо да са се осъществили и двата признака на владението: упражняване на фактическа власт и намерението да се държи имота като свой. Съгласно ТР № 1/0608.2012г. на ОСГК на ВКС, независимо от какъв юридически факт произтича съсобствеността, е възможно този от съсобствениците, който упражнява фактическа власт върху чуждите идеални части, да превърне с едностранни действия държането във владение. Ако се позовава на придобивна давност за чуждата идеална част, той трябва да докаже при спор за собственост, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението да владее техните идеални част за себе си. От показанията на разпитаните свидетели не може да се установи, ответното дружество да е извършвал действия, с които да демонстрира спрямо ищеца намерението си да свои неговите идеални части за себе си. Сключването на договори за наем не може да обоснове намерение за своеене, а е само действие на обикновено управление на

съсобствената вещ.

На основание чл.82 от ЗС въззивното дружество е присъединило владението на своя праводател „Главпроект“ ЕООД. Не е спорно, че последното е търговско дружество с държавно имущество и такова е било до 2003г., когато е приватизирано. Затова за периода от 1993г. до 1995г. давност не е текла доколкото собственик на капитала е била държавата, включително и върху входното и обслужващо ниско тяло/топла връзка/. Към 1995г. топлата връзка е била обща част, поради което не е можела да се придобива по давност. Тя е такава до 2006г., когато е променено предназначението ѝ и е престанала да бъде обща част. Според събраните гласни доказателства тогава вече са били обособени самостоятелните търговски обекти и са отдавани под наем. След извършване на приватизация на „Главпроект“ ЕООД давност би могла да тече като владението се е осъществявало от „Стройинвест 2003“ ООД. В един период от време това дружество е било едноличен собственик на капитала и на двете дружества, страни по делото- 2007-2010г. С оглед приетата съсобственост в топлата връзка праводателят на жалбоподателя би бил недобросъвестен владелец по отношение на идеалните части на ищеца. Затова периодът от време, който би довел до придобиване на правото на собственост е десетгодишен. В тази връзка следва да се обсъди писмо, намиращо се на л.90, т.1 от делото, подписано от управителя на „Главпроект 07“ ЕООД и адресирано до управителя на „Главпроект 2006“ ЕООД. В него е посочено, че част от проектната документация трябва да бъде подписана от съсобственика на сградата и топлата връзка, поради което управителят на ищцовото дружество лично или чрез пълномощник да я подпише и съгласува. Съдържанието на писмото по същество представлява признание на правото на собственост на „Главпроект 2006“ ЕООД върху топлата връзка. Съгласно чл.84 от ЗС по отношение на придобивната давност се прилага чл.116 от ЗЗД. Последната разпоредба е обща и съдържа основанията, които водят до прекъсване на давността. Първото от тях е посочено в б. „а“ на чл.116 от ЗЗД, а именно признаване на вземането от длъжника. То е връчено на управителя на „Главпроект 2006“ ЕООД на 02.12.2011г. За да породи правно действие признанието трябва да е адресирано до кредитора, т.е. до този, на когото се противопоставя владението. Изявлението, материализирано в писмото, изхожда от управителя на дружеството, поради което обвързва последното./

по аргумент от Р № 50071/26.01.2023г. по гр.д. № 3047/22г., ВКС, I г.о., ТР № 4/2019/14.10.2022г. на ОСГТК на ВКС, Р № 36/11.04.2018г. по гр.д. № 1795/17г., ВКЩС, г.о., Р № 361/25.02.2013г. по гр.д. № 1094/11г., ВКС, I г.о./

В отговора на исковата молба писмото е оспорено, като е посочено, че такова писмо не се съдържа в архива на дружеството- жалбоподател и че няма достоверна дата по отношение на него. Изложени са твърдения, че е създадено за нуждите на процеса. Това по същество не е оспорване по смисъла на чл.193 от ГПК, доколкото не е оспорена неговата автентичност, т.е. че изявлението не изхожда от лицето, което е посочено като автор на документа. Ответникът не е оспорил, че подписът на автора му не е на управителя на дружеството, поради което следва да се посочи, че писмото е истински частен свидетелстващ документ. Неговото съставяне, а именно, най-късно на 02.12.2011г., когато е връчено на управителя на дружеството- ищец, кореспондира с писма, изходящи до СО- район Слатина с изх. № 26-00-186 /1/11.11.2011г., Писмо № 26-00-186/3/02.12.2011г. за отстраняване на констатирани нередовности на представен проект за одобряване на преустройство и промяна на предназначението на фойе и столова към административна сграда в пицария „Доминос“, както и във връзка с преустройство и промяна на предназначението на столова в банков офис- писмо от СО- Район „Слатина“ № 26-00-979/4/ 29.09.2011г. Всички те са адресирани до управителя на „Главпроект 07“ ЕООД, който към този момент и към изготвяне на писмото е била Д. Б.. С оглед на това следва да се приеме, че писмото е с достоверна дата, а именно, че е изготвено най- късно на 02.12.2011г. и е истински частен документ. Поради което от тази датата теклата придобивна давност в полза на въззивника е прекъсната и от тогава започва да тече нова давност, както предвижда чл.117, ал.1 от ЗЗД. До 20.04.2018г., когато е предявена исковата молба, десетгодишната давност по чл.79, ал.1 от ЗС не е изтекла и правото на собственост върху 27, 3% ид.ч. от топлатата връзка, състояща се от посочените в исковата молба помещения, не е преминало в патримониума на „Главпроект 07“ ЕООД. Оборена е законовата презумпция на чл.69 от ЗС. По отношение на помещението под № 4 на схемата на л. 378, т.2 то е останало обща част и не би могло да бъде придобито по давност. Възражението за придобивна давност е неоснователно.

По делото не се спори, че жалбоподателят упражнява фактическа власт

върху процесните помещения и към момента, като това е без основание.

Налице са всички предпоставки за основателност на ревандикационния иск.

По иска с правно основание чл.30, ал.3 от ЗС.

Нормата предвижда, че всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съобразно частта си. Не е спорно, че тя е 27, 3% ид.ч. Не се спори, че „Главпроект 07“ ЕООД е отдавало под наем четирите помещения без да заплаща на ищеца припадащата се част от получавания наем. Според заключението на счетоводната експертиза частта на „Главпроект 2006“ ЕООД от наеманата цена е в размер на 127 963, 25лв. за исковия период. За този размер искът е основателен.

Поради изложеното предявените искове с правно основание чл.108 от ЗС и чл.33, ал.3 от ЗС са основателни и решението на СГС от 04.04.2022г. следва да бъде потвърдено.

По въззивните жалби срещу Решение № 262046/21.06.2022г., постановено по гр.д. № 5312/18г. по реда на чл.247 от ГПК.

Производството за поправка на очевидна фактическа грешка може да бъде иницирирано от страните по делото, както и служебно от съда. Започването му не е ограничено във времето.

За да е налице очевидна фактическа грешка трябва да е налице противоречие между приетото в мотивите на съдебния акт и отразеното в диспозитива.

Ищецът е подал молба за поправка на очевидна фактическа грешка на решението от 04.04.2022г. Въззивният съд като направи проверка на решението по чл.247 от ГПК намира, че същото е недопустимо в частта, в която е допусната поправка на очевидна фактическа грешка досежно размера на иска по чл.30, ал.3 от ЗС от 127 963, 25лв. на 165 396, 18лв. Съображенията за това са следните: С молба от 17.03.2020г., л.612, т.2 от делото, ищецът е поискал промяна в размера на тази претенция, предявена като частична за сумата от 37 675, 93 лв., до 127 963, 25лв. Изрично е посочено, че това е пълен размер на иска за целия исков период. За увеличената сума е заплатил и съответната държавна такса. В съдебното

заседание, проведено на 29.06.2021г. на основание чл.214 от ГПК е допуснато изменение на иска по чл.30, ал.3 от ЗС чрез увеличение в пълен общ размер от 127 963,25 лв. за целия исков период или със сумата от 90 287, 32лв. Т.е. искът вече не е частичен, а в пълен размер и той е посоченият в диспозитива на решението от 04.04.2022г. Волята, както на ищеца, така и на съда е ясна, няма противоречие по отношение на нея, обективизирано в съдебния акт. Допускайки поправка на очевидна фактическа грешка относно размера на иска по чл.30, ал.3 от ЗС съдът се е произнесъл извън искането на страната, както и при липса на очевидна фактическа грешка. Затова в тази част обжалваното решение е недопустимо и следва да бъде обезсилено.

По отношение на периода на законната лихва, а именно от 20.04.2013г. до 06.07.2016г., посочен в основното решение или от 20.04.2013г. до 20.04.2018г., както е допусната поправка на очевидна фактическа грешка. В жалбата на „Главпроект 2006“ ЕООД е посочено, че първият период е по отношение на второто помещение, а вторият период се отнася за останалите три помещения. Видно от исковата молба е, че само по отношение на първото помещение-банков салон, обезщетението за ползване е за периода от 20.04.2013г. до 06.07.2016г., за останалите помещения то е за периода 20.04.2013г. до 20.04.2018г. В мотивите на решението от 04.04.2022г. като исков период по иска е посочен този от 20.04.2013г. до 06.07.2016г. и същият е отразен в диспозитива му. Затова няма допусната очевидна фактическа грешка, като дори и ищецът не е поискал поправка в този смисъл.

По разноските.

При този изход на спора на жалбоподателят не се дължат разноски.

Ответникът по жалбата е направил искане за присъждане на разноски и такива му се дължат за въззивната инстанция в размер на 6 525лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 261182/04.04.2022г. на СГС, ГО, 6 състав, постановено по гр.д. № 5312/18г.

ОБЕЗСИЛВА решение № 262046/21.06.2022г., на СГС, ГО, 6 състав, постановено по гр.д. № 5312/18г. в частта, в която е допусната поправка на очевидна фактическа грешка досежно размера на иска по чл.30, ал.3 от ЗС като недопустимо.

ОТМЕНЯ решение № 262046/21.06.2022г., на СГС, ГО, 6 състав, постановено по гр.д. № 5312/18г. в частта, в която е допусната поправка на очевидна фактическа грешка досежно периода на иска по чл.30, ал.3 от ЗС като неправилно.

В останалата част, решението, постановено по чл.247, ал.1 от ГПК е влязло в сила.

ОСЪЖДА „Главпроект 07“ ЕООД, ЕИК 175317880, гр. София, ул. „***“ № 6 и със съдебен адрес: гр. София, бул. „Ал. Стамболийски“ № 104, ет.4, ап.24 чрез адв. С. К. да заплати на „Главпроект 2006“ ЕООД, ЕИК 175065707, гр. София, ул. „***“ № 6 и със съдебен адрес: гр. София, ул. „Хр. Белчев“ № 2, ет6, офис 21 чрез адв. А. Д. сумата от 6525лв./ шест хиляди петстотин двадесет и пет лева/ разноски по делото пред САС.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщението до страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____