

РЕШЕНИЕ

№ 48

гр. Силистра, 26.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СИЛИСТРА в публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Теодора В. Василева

Членове: Добринка С. Стоева
Натали Яс. Жекова

при участието на секретаря Галина Н. Йовчева
като разглежда докладваното от Натали Яс. Жекова Въззивно гражданско дело
№ 20233400500420 по описа за 2023 година
и за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба, депозирана от ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН *****, с фирма „ДЕНИМ-91-Ю. А.“, ЕИК 118007745, със седалище и адрес на управление: с. Зебил, общ. Главиница, ул. „Четвърта“ № 10, против Решение № 170 от 12.08.2023 г., постановено по гр.д. № 459/2022 г. по описа на РС-Тутракан, с което бил отхвърлен като неоснователен предявеният от жалбоподателя иск срещу „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, представлявано заедно и поотделно от И.И.и Й.Й., за признаване за установено в отношенията между страните, че ищецът – жалбоподател в настоящото производство, е собственик по давностно владение, осъществявано от 09.08.2013 г. на УПИ ХХ в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, с площ от 7520 кв.м., ведно с построените в него сгради: производствен цех с площ 1100 кв.м., административна сграда 108 кв.м., шлосерска работилница 60 кв.м., трафопост 12 кв.м., портиерна 12 кв.м. и външни тоалетни 30 кв.м.

Решението се оспорва като неправилно и необосновано. Жалбоподателят намира за неоснователен извода на първоинстанционния съд, че облигационното действие на предварителния договор изначално опровергава намерението на ищеца за своеене, както и че по делото не се

установява същият да е променил намерението си за свое. Релевира доводи, че владението му следва да се квалифицира като добросъвестно, доколкото същият научил, че продавачът по представения по делото договор не бил собственик на процесния имот непосредствено преди завеждане на делото. Счита, че упражняването от него владение като добросъвестно такова, довело до придобиване на процесния имот по давност.

Моли окръжния съд да отмени обжалваното решение и да реши делото по същество. Не представя нови доказателства и не прави доказателствени искания във връзка с обжалването. Претендира разноски.

В о.с.з. от 27.02.2024 г. жалбоподателят не се явява лично, представлява се от адв. Д., която поддържа депозираната жалба. По същество навежда аргументи, че жалбоподателят е придобил процесния имот по давност, основана на добросъвестно владение.

Моли обжалваното първоинстанционно решение да бъде отменено, като бъде постановено такова, с което жалбоподателят бъде признат за собственик по давностно владение на описания с исковата молба недвижим имот, ведно с построеното в него метално хале. Претендира разноски.

В законоустановения срок по чл. 267 ГПК от страна на ответника по въззивната жалба – „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, представлявано заедно и поотделно от И.И. и Й. Й., постъпил отговор, чрез процесуален представител, с който изразява становище за правилност, обосновааност и законосъобразност на обжалваното съдебно решение. Въззиваемото дружество навежда доводи за неоснователност наведените с въззивната жалба твърдения, свързани с кумулативното наличие на двата елемента на владението, както и за правилност на изводите на съда, че в настоящия случай се касае за недобросъвестно владение. Релевира твърдения, че упражняваната от жалбоподателя фактическа власт не била необезпокоявана, а многократно прекъсвана, доколкото по отношение на имота били предявявани претенции. Ответникът счита себе си за собственик на процесните сгради, предвид липсата на изискуемата от закона форма на сключената от жалбоподателя сделка. Намира, че липсва съществен елемент от фактическия състав на придобивната давност, а именно – изтичането на изискуемия от закона 10-годишен срок.

Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а първоинстанционното решение – потвърдено. Не представя нови доказателства и не прави доказателствени искания. Претендира разноски.

В о.с.з. ответното дружество се представлява от юрк. М., която поддържа депозирания от името на същото писмен отговор. По същество намира за ново релевираното от жалбоподателя твърдение за наличие на добросъвестно владение. Навежда аргументи, че жалбоподателят упражнявал държане, а не владение по отношение на процесния имот. В условията на евентуалност сочи, че в случай че се приеме, че е било налице владение, същото следва да се счита за недобросъвестно.

Моли жалбата да бъде отхвърлена, като първоинстанционното решение бъде потвърдено. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

За да постанови обжалвания първоинстанционен акт, съдът изложил следните съображения. Като взел предвид заключението на назначената и приета в първоинстанционното производство СТЕ, приел, че процесното хале било трайно прикрепено към носещата му конструкция от стоманобетонни фундаменти, чрез анкерни групи и болтове, поради което не можело да бъде демонтирано и преместено, без да бъде разрушено на своите съставни части. Същото се намирало в УПИ ХХ-общ, в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил е с площ 7520 кв.м., към който като придаваеми части по регулация към имота, участвали в него: с 3048 кв.м. имот с пл.№ 166; с 2877 кв.м. имот с пл.№ 167; с 1350 кв.м. имот с пл.№ 172 с 1350 кв.м.

При съобразяване доказателствата по делото и правната уредба, действала към момента на приватизиране на въззиваемото ответно дружество, първоинстанционният съд приел за неоснователни всички възражения на ответника, че същият не е придобил собствеността върху земята, доколкото било без значение, че същата никога не била вписана в баланса му. При анализ на представените по делото договори за покупко-продажба и другите писмени доказателствата и предприетите действия от ответника за продажба на халето, съдът направил извод, че страните по първата отчуждителна сделка – „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411 и „Ехо-Строй“ ЕООД, ЕИК 107577330, били наясно, че предметът ѝ не са металните отпадъци от премахването на сградата, а самата сграда като недвижимост. При тълкуване на представените договори за покупко-продажба съдът извел наличието на предпоставките за конверсия на двата нищожни договора за покупко-продажба на недвижимата вещ в предварителни такива по чл. 19 от ЗЗД със същия предмет, тъй като изискуемата за тях обикновена писмена форма била спазена, като същевременно приел, че съглашението им има за предмет прехвърляне на суперфициарно право. Изхождайки от позоваването от ищеца на нищожността на договора за покупка на сградата, наричайки го предварителен, и знанието му, че същият е негоден да прехвърли собственост, както и и насочването на иска срещу ответното дружество, първоинстанционният съд приел за изначално опровергано намерението за своеене на ищеца.

Същевременно първоинстанционният съд изложил съображения, че по отношение на процесните постройки липсва намерение за своеене, доколкото фактическата власт по отношение на тях била установена като държане, като по делото не било установено ищецът, който през целия процес поддържа л, че знаел, че ответникът бил собственик, да е променил намерението си да държи сградата, вместо за друго, за себе си. Горният извод основал на мотивите, обективирани в Решение № 159/14.06.2013 г. по гр.д. № 1492/2013, II г.о., с които ВКС приел, че очакването за придобиване на правото на собственост въз основа на сделка изключва намерението вещта да се свои преди това, т.е. изключва намерението фактическата власт да се упражнява за

себе си преди сключването на договора. При промяна в субективното отношение към вещта, държателят следва да уведоми собственика за това, т.е. да демонстрира спрямо него намерението си занапред да свои вещта. С оглед възприетата от съда липса на намерение за своеене, отхвърлил иска за придобиване собствеността на постройките по давностно владение.

Отделно от горното, посочил, че дори и при неправилност на изложеното каузално тълкуване, фактическа власт следвало да се квалифицира като недобросъвестно владение по чл. 79, ал. 1 от ЗС, установено на 09.08.2013 г., като до приключване на съдебното дирене пред първата инстанция на 19.07.2023 г., не достигали 21 дни за изтичане 10-годишния срок и изводът за неоснователност на иска по отношение на сградата оставал непроменен.

По отношение на земята съдът приел, че липсват твърдения за наличие на договорно основание за отстъпване на ползването ѝ, поради което фактическата власт по отношение на нея била установена от ищеца чрез завземането ѝ, с оглед на което същата следвало да се квалифицира като владение. Намерил за недоказани твърденията на ответника за наличие на претенции на трети лица, годни да прекъснат владението върху земята. По отношение владението на земята, приел същото за спокойно.

Настоящият състав, като прецени събраните по делото доказателства, прие от фактическа страна следното.

Видно от приложения по делото договор за покупко-продажба от 09.08.2013 г., сключен между „Ехо-Строй“ ЕООД, ЕИК 107577330 /продавач/ и жалбоподателя ЕТ „Деним-91-Ю. А.“, ЕИК 11800745 /купувач/, намиращ се на л. 6-9 от първоинстанционното дело – негов предмет бил метално хале с площ от 1 100 кв.м., ведно с временно и трайно скрепените към и в халето елементи находящо се в с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, кв. 2, парцел 20, като по отношение на поземления имот било изрично посочено, че е актуван с АДС № 52/1995 г. В тежест на купувача било предвидено задължение за заплащане на цена в размер на 132 000, 00 лв. Продавачът се легитимирал като приобретател на процесното метално хале по договор за покупко-продажба от 28.05.2011 г., сключен между него и „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411 /л. 56-57/, което било бракувано от продавача с Протокол за бракуване на дълготрайни материални (нематериални) активи от 31.05.2011 г. поради дълга употреба и физическо изхабяване чрез демонтаж и продажба на използвани отпадъци /л. 58/.

Задължението на прехвърлителите и по двата цитирани договора се ограничавало в прехвърляне собствеността върху процесното хале. Собствеността единствено върху последното /описано като производствено хале и помещение за канцелария/ била придобита от ответното дружество /тогава ДФ „Жити“/ от ДФ „Агромашина“-Русе с Протокол от 18.05.1989 г. срещу заплащане на остатъчна цена в размер на 123 318 лв. /л. 10/. Видно от приложения Протокол за окончателно приемане и въвеждане в действие от 28.08.1986 г. – обектът бил въведен в действие от 1986 г. /л. 12-14/. С

Разпореждане на МС № 27/04.05.1993 г. на осн. чл. 17, ал. 2 ЗППДОБП, във вр. чл. 147, ал. 2 и 159, ал. 2 ТЗ и чл. 1 от ПМС № 265/1992 г. на МС ДФ „Жити“ било преобразувано в еднолично акционерно дружество с държавно имущество /л. 59-60/. С Решение № 2409/30.06.1993 г. на Русенския окръжен съд по фирмено дело № 53 по описа на съда за 1989 г. било регистрирано с предмет на дейност производство на тел и телени изделия, като правопреемник на всички права и задължения, активи и пасиви на ДФ „Жити“ – гр. Русе /л. 61/

Процесната постройка е разположена върху УПИ, по отношение на който бил съставен Акт № 52 за държавна собственост от 15.12.1995 г. на осн. чл. 81 от НДИ, ПМС № 53 от 15.03.1993 г. и писмо № Ж 08-00-03 от 14.07.1994 г. на Жити ЕАД /л. 11,46/. Видно от Удостоверение с изх. № 1-2151-1/27.10.2022 г. – за процесния имот бил съставен акт за държавна собственост с предоставени права за оперативно управление на „Жити“ ЕАД и не е постъпвало искане за отписване /деактуване/ от регистрите за имоти „Държавна собственост“ /л. 29/. Видно от Писмо 53-0095/13.11.1992 г. на гл. специалист „Държавни имоти“ към момента на съставянето му не било възможно актуване на имота, доколкото след постъпили искания от наследници на имота, не била изяснена собствеността върху земята. /л. 88/

В същия – УПИ XX в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, с площ от 7520 кв.м., участвали имот № 116 /3 048 кв.м./, имот № 167 /2 877 кв.м./, имот № 172 /1 350 кв.м./ с придаваемо държавно място 245 кв.м. /видно от приложените по първоинстанционното дело скици на л. 15-16, 27, 88-89, 1-4, 106/. Общата данъчна оценка на имота възлиза на 25 483, 80 лв., от които 14 178, 50 лв. – данъчна оценка на производствения обект; 11 305, 30 лв. – данъчна оценка на земята /л. 28/.

Съдът кредитира гореописаните заверени за вярност писмени доказателства, доколкото същите са допустими, неоспорени от страните и касаят правилното решаване на спора.

Настоящият състав не гради правните си изводи на представените по делото Молба-декларация за обстоятелствена проверка от Ахмет Шабан Юзеир, ЕГН ***** и нотариален акт за покупко-продажба на НИ № 47, том III, рег. № 2571, дело № 334/2012 г., вписан в служба по вписванията с вх.рег. № 2003/12.06.2012 г., акт № 72, том VII, дело № 1251/2012 г./л. 90-91/, доколкото същите касаят евентуални права на трети лица, които не са страни в настоящото производство.

Съдът намира за необходимо да анализира изложеното от ищеца пред първоинстанционния съд в молба с вх. № 445/01.02.2023 г., че същият знаел, че сключеният от него договор с „Ехо-Строй“, ЕИК 107577330 не бил годен да прехвърли собствеността върху сградата и прилежащия терен. Горното настоящият състав намира, че следва да цени като признат от страната неизгоден за нея факт. Следващото твърдение обаче – че това наложило включване на клауза за сключване на окончателен договор не намира опора в събраните по делото доказателства.

От обясненията на ищеца, дадени пред първоинстанционния съд в о.с.з. от 28.06.2023 г., същият твърди, че единствено той използвал процесните постройки и терена около тях, който бил заграден с мрежа и колове. Съдът, като съобрази заинтересоваността на страната, взема предвид, че твърденията □ в тази част се подкрепят от свидетелските показания на св. Р.Р. от същото о.с.з. От друга страна, предвид противоречието в твърденията на ищеца, касаещи формата на сключения между него и „Ехо-Строй“ ЕООД, ЕИК 107577330 процесен договор, съдът не ги взема предвид в тази част. Настоящият състав намира за недоказано изложеното в съдебно заседание твърдение на ищеца, че не знаел, че не може да закупи земята, доколкото същото противоречи на останалата съвкупност от доказателства – самият договор съдържа изрично посочване, че същото се намира в имот, актуван с АДС № 52/15.12.1995 г., а и самият ищец признава, че е бил наясно с негодността на сключения от него договор да прехвърли собственост.

Видно от заключението на назначената и приета в първоинстанционното производство СТЕ /л. 74-84/, процесното хале представлява производствен цех, чиято площ с прилежащите към него сгради е по-голяма от 1 100 кв.м. Същото е поставено на стоманобетонени фундаменти на най-малко 2 м. под земята, като не може да бъде демонтирано или преместено без да бъде разрушено на своите съставни части. Сградата е конструирана и оразмерена съгласно „Натоварвания и въздействия, норми за проектиране“ от 1964 г. и „Правилник за строителство в земетръсни райони“ от 1964 г. В о.с.з. на 28.06.2023 г., вещото лице поддържа даденото заключение. Сочи, че административната сграда е конструктивно свързана с т. нар. метално хале, което представлява производствения цех по документи и е конструктивно неразделна част от него, от което извежда, че са строени едновременно. Посочва още, че теренът е ограден от всички страни и съгласно представената документация процесните постройки отговарят на строителните изисквания. Съдът кредитира изцяло даденото заключение и изложеното в о.с.з., доколкото същото е безпротиворечиво и мотивирано, изхождащо от вещо лице със съответната компетентност.

Настоящият състав констатира противоречие в показанията на свид. Руфад Руфад в о.с.з. на 28.06.2023 г., който съобщава, че само ищецът използва сградата от 2011 г., като не знае за наличието на претенции от трети лица по отношение на имота, и тези на свид. И.И. от същото о.с.з., който твърди, че притежава в съсобственост 9,400 дка земя, в която е поставена процесната конструкция, поради което търси начин за установяване на наемни отношения с ищеца. По отношение изложеното от втория свидетел, доколкото не са представени доказателства, с които се установява изложеното от него, а и самият той заявява, че няма акт за собственост, и касае евентуални претенции на трети лица, не следва да се взема предвид при изграждане правните изводи на съда относно собствеността върху процесния имот, но същите са годни да създадат индиция за наличие на права на трети лица върху имота. Последният извод намира опора и в представения по

делото АДС № 52/15.12.1995 г., видно от който по отношение на придадените към парцела части е отбелязана собственост на трети лица.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата. Исковата молба е депозирана пред местно и родово компетентен съд при съобразяване на правилата на Глава Дванадесета ГПК, с оглед на което обжалваното решение се явява допустимо. Същото е постановено по предявен иск с правно основание чл. 124 ГПК, вр. чл. 79 ЗС. Предвид направеното оспорване на наличието на надлежна процесуална легитимация на ответника, настоящият състав намира, че изложените в исковата молба и уточняващите към нея молби обстоятелства, свързани със собствеността на поземления имот и процесните постройки в него, обуславят допустимостта на иска, респ. на производството.

При решаване на настоящия казус, съдът намира, че са от значение следните спорни между страните обстоятелства: към момента на преобразуване на ответното дружество по реда на ЗППДОБП(отм.), налице ли са били предпоставките на чл. 17а от същия закон за преминаването на процесния недвижим имот в собственост на приватизираното дружество, както и характерът на упражняваната от ищеца – жалбоподател в настоящото производство, фактическа власт по отношение на процесния имот и намиращите се в него постройки.

По отношение претенцията на ищеца към процесния имот, настоящият състав, при съобразяване събраните по делото доказателства, приема следното.

Следва да се вземе предвид трайно установената съдебна практика на ВКС, съгласно която фактическият състав на придобивния способ, уреден в чл.17а ЗППДОБП(отм.), респ. в чл.1 от ПМС № 201/25.10.1993 г. включва следните елементи: 1) държавата да е собственик на имота; 2) последният да е бил предоставен за стопанисване и управление на държавното предприятие; 3) с акта за преобразуване имотът да не е изрично изключен от имуществото, което се включва в капитала на преобразуваното търговското дружество. 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 възникване на това търговско дружество, като не се изисква извършването на други действия /осчетоводяване, заприходяване в баланса и др. – същите не могат да породят вещноправно действие, а могат да имат само косвено доказателствено значение/. С оглед изложеното, неотносими се явяват поддържаните от ответника възражения, че процесният имот не е бил вписан в баланса му. Правото на стопанисване и управление като елемент от фактическия състав на придобивния способ по чл.17а ЗППДОБП(отм.) представлява право на държавното предприятие от свое име

да упражнява правото на държавна социалистическа собственост за своя и на държавата сметка и в свой и на държавата интерес. Предоставянето му се е извършвало с административни актове, като при спор, същото може да бъде доказано с всички допустими по ГПК доказателствени средства /с преки доказателства - административния акт, и непреки такива - актове за държавна собственост, в които изрично е записано, че определен имот е предоставен за стопанисване и управление на определено държавно предприятие, разделителни протоколи, имотни ведомости и др./. Посочените юридически факти следва да са налице кумулативно, за да се приеме за установено, че спорното право на собственост е преминало в патримониума на търговското дружество.

По делото е представен АДС № 52/15.12.1995 г., в който е посочено, че процесният имот е предоставен за оперативно управление на държавна организация „Жити“ ЕАД-гр. Русе, като прави впечатление, че същият е издаден след преобразуването на дружеството от ДФ „Жити“ в „Жити“ ЕАД с Разпореждане № 27 на МС от 04.05.1993 г. и регистрирането му с Решение № 2409/30.06.1993 г., постановено по фирмено дело № 53 по описа на ОС-Русе за 1989 г., както и след отказа на гл. специалист „Държавни имоти“ към Общ. Главиница да актува имота, предвид наличието на постъпили искания от наследниците на имота от 19.11.1992 г. Видно от приложения по делото Протокол от 18.05.1989 г. ответното дружество /тогава ДФ „Жити“/ придобива единствено производствената сграда от ДФ „Агромашина“. С оглед на това, не може да се направи извод, че са налице доказателства, които да установяват обстоятелства по предоставянето на имота на ответника за стопанисване и управление по см. на действащата към този момент правна уредба и които да обуславят приложението на чл.17а ЗППДОБП(отм.). Горният извод на настоящия състав се потвърждава и от наведеното от процесуалния представител на ответното дружество твърдение, че земята не била включена в правния анализ към момента на приватизацията. При липса на такива доказателства не могат да се приемат за основателни релевираните от ищеца доводи, че с преобразуването на ответното дружество имотът е преминал в негова собственост.

По отношение на процесния имот, от друга страна, е съставен горепосочения АДС. Последователно се приема в теорията и съдебната практика, че същият представлява официален свидетелстващ документ, който се ползва с доказателствена сила, която при оспорване може да бъде опровергана, доколкото самият акт няма правопораждащо действие. При наличие на оспорване, фактите и обстоятелствата, които дават основание за съставянето му, подлежат на доказване от държавата. Доколкото обаче последната не е страна в настоящото производство, а ищецът, въпреки неколккратно дадените му указания във връзка с процесуалната легитимация на сочения от него ответник, не насочва претенцията си срещу държавата, в настоящото производство, доказателствената сила на представения АДС № 52/15.12.1995 г. не може да бъде оборена, а следва да

бъде взета предвид при постановяване крайния акт на съда.

Дори и при неправилност на гореизложените мотиви, видно от представения по делото договор за покупко-продажба на процесната постройка /хале/, сключен между жалбоподателя и „Ехо-Строй“ ЕООД, ЕИК107577330, същият касае единствено постройката /посочена като „стока“, описана като метално хале, с площ от 1 100 кв.м./. Клаузата, очертаваща предмета на договора /чл. 1, ал. 1/ го индивидуализира по идентичен начин с тази, съдържаща се в договора за покупко-продажба, сключен между „Жити“ АД, ЕИК 827183411 и „Ехо-Строй“ ЕООД, ЕИК107577330. И в двата договора изрично е посочено, че предмет на сделката е единствено метално хале, находящо се в с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, кв. 2, парцел 20 по АДС № 52/1995 г.

Напълно недоказани са твърденията на ищеца за наличие на уговорка за прехвърляне на земята и незнание за невъзможността да я придобие от своя праводател, които съдът вече обсъди при анализа на доказателствата по делото. Доколкото ищецът е знаел още със сключването, че предмет на процесния договор е само и единствено описаното в него метално хале, по отношение на което е посочено, че се намира в актуван за държавна собственост имот, не твърди, нито сочи доказателства за възникване на намерение за своене на земята, настоящият състав намира, че упражняваната от него фактическа власт върху процесния имот може да бъде определена като държане, а не като владение. Съгласно чл. 68, ал. 2 ЗС държателят упражнява фактическа власт, но не за себе си, а за друго лице, което може да бъде собственик или владелец на вещта, като няма намерение да стане собственик на вещта.

Предвид изложеното, искът в частта, касаеща поземления имот, се явява неоснователен. Макар и при различни съображения, двете инстанции достигат до еднакъв краен резултат, поради което решението в тази част следва да бъде потвърдено.

При съобразяване събраните по делото доказателства, по отношение на процесните постройки, находящи се в имота, настоящият състав намира следното.

Видно от назначената и приета по делото СТЕ, процесното хале представлява производствен цех, чиято площ с прилежащите към него сгради е по-голяма от 1 100 кв.м. Същото е поставено на стоманобетонкови фундаменти на най-малко 2 м. под земята, като не може да бъде демонтирано или преместено без да бъде разрушено на своите съставни части. Ето защо, същото представлява недвижима вещ. Съгласно чл. 18 ЗЗД договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт. Изложеното води до извод за нищожност на сключените две сделки за покупко-продажбата поради липса на законоустановената форма /чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД/. Съгласно ТР № 1/27.04.2022 г. по тълк.д. № 1/2020 г., ОСГТК на ВКС съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на

правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства.

В своята практика ВКС приема, че такива сделки по начало не могат да бъдат основание за упражняване на добросъвестно владение. Изключение от това правило законодателят допуска само в случаите, в които правното основание е с опорочена форма за валидност, като е имал предвид, че в този случай сделката е все пак с предписаната от закона форма, макар и с недостатъци, които не са били известни на приобретателя при извършването на акта. Доколкото настоящият случай не е такъв, ищецът – жалбоподател в настоящото производство, не може да основава претенцията си на добросъвестно владение. Горният извод се потвърждава и от изложеното от самия него в молба с вх. № 445/01/02.2023 г., депозирана чрез процесуален представител, в която сочи, че е знаел за нищожността на сделката още към момента на сключването □, като намира, че същата следва да бъде третирана като предварителен договор.

Настоящият състав намира за правилни изложените от първоинстанционния съд съображения за наличието на предпоставките за конвертиране на нищожните процесни договори за покупко-продажба в предварителни такива. Същите намират опора и в изявленията на самия ищец. Законосъобразни са и изложените от съда мотиви, че приравняването положението на купувача по предварителен договор към това на добросъвестния владеец е единствено по отношение извършените от последния подобрения в имота, липсва обаче такова приравняване по отношение на необходимия давностен срок.

Настоящият състав констатира наличието на противоречива практика по отношение характеристиката на упражняваната от купувача по предварителен договор фактическата власт върху недвижима вещ, предадена въз основа на включена в него уговорка в такъв смисъл. От една страна, се застъпва цитираното в обжалваното първоинстанционно решение становище, че купувачът има качеството на държател на имота.

Другата теза обаче бива мотивирана с целта, с която се сключва предварителният договор, а именно – придобиването на собствеността. Според ВКС възприетият от законодателя подход е причината, поради която изначално наличната у купувача субективна представа, че упражнява фактическа власт върху чужд имот, при това при съществуваща облигационно-правна връзка със собственика, не изключва наличието на намерение за своеене.

Съгласно чл. 68, ал. 1 ЗС владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владеецът държи лично или чрез друго като своя, като същият не е собственик, а само има намерение да стане такъв, след като в негова полза изтече съответната придобивна давност. Т.е., владението не е

субективно право, а фактическо състояние с правни последици.

Съгласно чл. 70, ал. 1 ЗС владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик, или че предписаната от закона форма е била опорочена. Правното основание трябва да е акт, който може да прехвърли правото на собственост или да учреди или прехвърли ограничено вещно право. Следователно, ако се касае за недвижима вещ, е необходим нотариален акт. Предварителният договор също не е такова основание.

Отделно от изложеното, владението следва да притежава следните признаци: 1) да бъде постоянно, т.е. да няма инцидентен характер; 2) да не е прекъсвано за по-дълъг период от 6 месеца; 3) да не е придобито с насилие - спокойно; 4) да бъде явно, при което владелецът демонстрира намерението си да държи вещта като своя, и 5) да бъде несъмнено, когато владелецът манифестира поведение, с което не оставя съмнение, че упражнява фактическата власт за себе си.

Същевременно ВКС приема, че получилият владението по предварителен договор за продажба на недвижим имот не може да присъедини владението на този, който му е предал владението по договора, тъй като по смисъла на чл. 82 ЗС може да бъде присъединено само владение на праводател, т.е. само когато се установи наличие на основание за настъпване на правоприемство по отношение на владението. Предварителният договор не представлява подобно основание, тъй като с този договор се поема само задължение за бъдещо прехвърляне на собствеността. Договарянето за предаване на владението при сключване на предварителния договор касае владението като едно фактическо състояние. Този договор не е основание да се приеме, че е налице правоприемство и по отношение на субективния елемент на владението.

Настоящият състав споделя тезата, че с предаване фактическата власт на процесните постройки, предмет на договор за покупко-продажба от 09.08.2013 г. на ищеца – жалбоподател, същият е установил давностно владение, което следва да бъде квалифицирано като недобросъвестно, като се имат предвид съображенията, изложени в горепосочените актове на ВКС. Предвид това, 10-годишният срок на придобивната давност е изтекъл по отношение на ищеца на 09.08.2023 г., в хода на производството, предвид обстоятелството, че предявяването на иска не прекъсва или спира давността по отношение на него.

Съгласно ТР № 4/17.12.2012 г. по тълк.д. № 4/2012 г., ОСГК на ВКС позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл.79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законовия срок.

Предвид изложеното, неоснователни се явяват релевираните с исковата

молба и въззивната жалба доводи за наличие на добросъвестно владение, упражнявано от ищеца по отношение на процесното хале и прилежащите към него постройки. Въпреки това обаче, доколкото в хода на процеса е изтекъл 10-годишният давностен срок, искът в тази част се явява основателен, като решението следва да бъде отменено и вместо него да бъде постановено такова, с което искът се уважава по отношение на процесното метално хале и прилежащите към него постройки. Неоснователни се явяват възраженията на ответното дружество, че упражняваната от ищеца фактическа власт по отношение на същите има характер на държане.

Съгласно чл. 78, ал. 1 и 3 ГПК заплатените от ищеца такси, разноски по производството и възнаграждение за един адвокат, ако е имал такъв, се заплащат от ответника съразмерно с уважената част от иска. Ответникът също има право да иска заплащане на направените от него разноски съразмерно с отхвърлената част от иска. Предвид отмяната на решението в частта, касаеща процесните сгради, настоящият състав следва да преразгледа и разноските на страните за двете инстанции. Жалбоподателят е представил доказателства за извършването на такива за адвокатско възнаграждение в размер на 1 000 лв. единствено за първа инстанция, като такива му се следват в размер на 556, 37 лв.; ответникът следва да бъде осъден да му заплати тези за внесени държавни такси, както следва: 141, 80 лв. за първа инстанция, и 70, 90 лв. за втора инстанция, както и 287, 20 лв. – депозит за СТЕ. Предвид отхвърлителната част на решението, съдебно-деловодни разноски се следват и на ответника за юрисконсултско възнаграждение в размер на 239, 56 лв. за всяка инстанция, както и 84, 11 лв. - разходи по командировъчни заповеди от 02.06.2023 г., 28.06.2023 г. и 30.06.2023 г.

Мотивиран от горното, Силистренският окръжен съд:

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 170 от 12.08.2023 г., постановено по гр.д. № 459/2022 г. по описа на РС- Тутракан, в частта, в която е отхвърлен като неоснователен предявеният от ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН *****, с фирма „ДЕНИМ-91-Ю. А.“, ЕИК 118007745 иск срещу „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, за признаване за установено в отношенията между страните, че ищецът – жалбоподател в настоящото производство, е собственик по давностно владение, осъществявано от 09.08.2013 г. на УПИ ХХ в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, с площ от 7520 кв.м.

ОТМЕНЯ Решение № 170 от 12.08.2023 г., постановено по гр.д. № 459/2022 г. по описа на РС- Тутракан, в частта, в която е отхвърлен като неоснователен предявеният от ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН *****, с фирма

„ДЕНИМ-91-Ю. А.”, ЕИК 118007745 иск срещу „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, за признаване за установено в отношенията между страните, че ищецът – жалбоподател в настоящото производство, е собственик по давностно владение, осъществявано от 09.08.2013 г. на производствен цех с площ 1100 кв.м., административна сграда 108 кв.м., шлосерска работилница 60 кв.м., трафопост 12 кв.м., портиерна 12 кв.м. и външни тоалетни 30 кв.м., находящи се в УПИ ХХ в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, с площ от 7520 кв.м., като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, че ищецът ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН *****, с фирма „ДЕНИМ-91-Ю. А.”, ЕИК 118007745 е собственик по давностно владение осъществявано от 09.08.2013 г. на производствен цех с площ 1100 кв.м., административна сграда 108 кв.м., шлосерска работилница 60 кв.м., трафопост 12 кв.м., портиерна 12 кв.м. и външни тоалетни 30 кв.м., находящи се в УПИ ХХ в кв. 2а по регулационния план на с. Зебил, общ. Главиница, обл. Силистра, с площ от 7520 кв.м.

ОСЪЖДА „ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, представлявано представлявано заедно и поотделно от И.И.и Й.Й., да заплати на **ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН *****, с фирма „ДЕНИМ-91-Ю. А.”, ЕИК 118007745**, със седалище и адрес на управление: с. Зебил, общ. Главиница, ул. „Четвърта” № 10, сумата от **1 056, 27 лв.** /хиляда петдесет и шест лева и двадесет и седем стотинки/, представляващи част от сторените от ищеца съдебно-деловодни разноски, съответни на уважената част от иска, от които 556, 37 лв. - адвокатско възнаграждение за първата инстанция; 141, 80 лв. - внесена държавна такса за първа инстанция; 70, 90 лв. - внесена държавна такса за втора инстанция и 287, 20 лв. – внесен депозит за СТЕ.

ОСЪЖДА ЕТ Ю. А. Ю., ЕГН ***, с фирма „ДЕНИМ-91-Ю. А.”, ЕИК 118007745**, със седалище и адрес на управление: с. Зебил, общ. Главиница, ул. „Четвърта” № 10 да заплати на **„ЖИТИ“ АД, ЕИК 827183411**, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. „Трети март“ № 30, представлявано заедно и поотделно от И.И. и Й.Й., сумата от **563, 23 лв.** /петстотин шестдесет и три лева и двадесет и три стотинки/ лв., представляващи част от сторените от ответника съдебно-деловодни разноски, съответни на отхвърлената част от иска, от които 239, 56 лв. - юрисконсултско възнаграждение за първата инстанция; 239, 56 лв. - юрисконсултско възнаграждение за втората инстанция; 84, 11 лв. - разходи по командировъчни заповеди от 02.06.2023 г., 28.06.2023 г. и 30.06.2023 г.

Решението подлежи на обжалване на осн. чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК с

касационна жалба в едномесечен срок пред ВКС при наличие предпоставките на чл. 280-281 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____