

РЕШЕНИЕ

№ 86

гр. Бургас, 15.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на осми септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Румяна Ст. Калошева Манкова

Членове: Калина Ст. Пенева

Кремена Ил. Лазарова

при участието на секретаря МАРИНА Д. ДИМОВА
като разгледа докладваното от Румяна Ст. Калошева Манкова Въззивно гражданско дело № 20212000500283 по описа за 2021 година
и за да се произнесе, взе пред вид следното :

Производството по делото е образувано по въззивна жалба на Ю. Л. М. от с.С, Бургаска област, чрез адв.Е.Д.-В, против решение № 376 от 24.11.2020г. по гр.д. № 1838/2019г. на Бургаския окръжен съд, с което като неоснователен е отхвърлен искът и по чл.124, ал.1 ГПК против Т. Г. Г. от гр.Б. за установяване по отношение на ответника, че ищцата е собственик по силата на давностно владение, започнало на 17.03.2009г., на ателие на площ от 71,84 кв. м. на четвърти етаж от жилищна сграда в гр.А, ул.,„В.Л.“ №*, заедно с избено помещение № 11 на площ от 7,25 кв.м. и съответните ид.части от общите части на сградата и правото на строеж, както и е отхвърлен предявеният от ищцата, при условията на евентуалност, против Т.Г. и „Т“ ООД, гр.Б., иск по чл.135 ЗЗД за прогласяване за относително недействителен по отношение на нея на сключения между ответниците по нотариален акт №156 от 19.04.2010г. на нот. Б. Д., рег. №324 на НК, договор за продажба на описания по-горе имот.

В жалбата се твърди, че решението е нищожно, поради противоречие между мотивите и диспозитива, вътрешно противоречие в мотивите със съждения, които не касаят спора и липса на изложение относно приетите за установени по делото факти с преценка на доказателствата, доводите на страните и изводите по приложението на закона, което води до липса на мотиви. Сочи се и неправилност на обжалваното решение, като постановено в нарушение на процесуалния и материалния закон и трайно установената съдебна практика. Оспорва се изводът на решаващия съд, че към момента на сключване на предварителния

договор между ищцата и ответника– 17.03.2009г. и предаването на имота, не е съществувал годен за владееене обект, при издаден акт 14 за сградата по-късно на 10.11.2009г. Според въззивника, решаващият съд се е позовавал на недопустими писмени доказателства и експертиза, ангажирани от ответника извън преклузивния срок по чл.131 ГПК, като експертизата е и неотнoсима към спора, а съдът не е допуснал отговор на поставени от ищцовата страна въпроси за доказване невярното съдържание и антидатиране на въпросните доказателства. Въззивницата-ищца възразява и по отношение приемането от първата инстанция на строителния документ „акт 14“ за официален, като според нея същият съставлява частен такъв. Като неправилно се определя и становището на първоинстанционния съд за невъзможност да се упражнява фактическа власт върху негоден обект, т.е. обект в недовършена в „груб строеж“ сграда. Изтъква се, че терминът „годен обект“ за извършване на прехвърлителни сделки касае единствено правото на собственост, но не и владението като фактическо състояние и правомощие, за което е без значение наличието или не на акт 14. Ищцата е осъществила владение върху имота, тъй като дори и да не е бил годен за живеене, тя се е нанесла, завладяла го е в груб строеж веднага след сключване на предварителния договор, поетапно е извършила довършителни работи, завършени през 2011г., владее го до момента, поради което го е придобила по давност. На следващо място, във въззивната жалба са развити съображения по иска по чл.135 ЗЗД, отхвърлен поради направено възражение от ответника Г. за погасителна давност. Твърди се, че възражение в тази насока е допустимо само, когато е направено от кредитора на ищцата „Т.“ ООД, а този ответник изрично е признал иска. Претендира се отмяна на атакуваното решение и уважаване на установителния иск за собственост и иска по чл.135 ЗЗД, в едно с присъждане на разноските по делото, включително адв. възнаграждение по чл.38 ЗА.

Подаден е отговор от ответника Т.Г., с който въззивната жалба на ищцата се оспорва като неоснователна. Счита обжалваното решение за правилно, като обосновано и законосъобразно. Сочи, че към датата на предварителния договор от 17.03.2009г. строежът на процесната сграда, съгласно строителната документация и експертизата по делото, е бил на етап изпълнен нулев цикъл, а договореният апартамент е на 4 етаж, т.е. същият не е съществувал и не е могло да бъде владян. Изложени са доводи за своевременно представяне на строителните книжа, ценени като годни доказателства от първата инстанция и като официални документи. По отношение на иска по чл.135 ЗЗД е посочено, че договорът от 17.03.2009г. е съставен за целите на предявения спор, тъй като в образуваното досъдебно производство през 2018г. ищцата е представила единствено и само предварителен договор от 28.03.2011г. Налице е позоваване на клаузи от двата договора, които според ответника сочат, че с втория договор страните са предоговорили отношенията си в смисъл, че владението се предава след издаването на акт образец 16 в деня на подписване на окончателния договор. Оспорват се и предпоставките за основателност на Павловия иск, като се твърди липсата на качеството на ищцата като кредитор. Развити са доводи за изтекла 5 годишна погасителна давност за предявяване на претенцията. Направено е искане за потвърждаване на обжалваното решение.

Ю.М. е обжалвала и постановеното по делото допълнително решение № 260094 от

16.02.2021г., с което не е уважена молбата и за допълване на основното решение, като съдът е приел, че липсва предявен от ищцата инцидентен установителен иск. Въззивницата твърди, че такъв е заявила още в исковата си молба. Прави искане за обезсилване на допълнителното решение и връщане на делото за произнасяне по искането или за отмяна на съдебния акт и допълване на основното решение, относно истинността и верността на оспорения нотариален акт.

В отговор, Т.Г. е посочил, че горната жалба е неоснователна, тъй като иск по чл.193 ГПК не е предявен. В с.з. на 08.06.2020г. е оспорено съдържанието на нотариален акт за покупка на недвижими имот № 156 от 19.04.2010г., относно верността на отразеното там плащане на цената, в която част нот. акт е частен свидетелстващ документ с характера на разписка за получената цена. Освен това се изтъква, че ищцата не е легитимирана да оспорва плащането на продажната цена, което може да бъде сторено от продавача по сделката. На последно място се навежда довод за липса на възражение от страна на ищцата по изготвения по делото доклад от първоинстанционния съд, където са приети за разглеждане двата иска по чл.124, ал.1 ГПК и по чл.135 ЗЗД.

Въззивната жалба е подадена в срок от надлежна страна против подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е допустима за разглеждане по същество. След преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства и с оглед предвиденото в закона, съдът намира следното:

С обжалваното решение са отхвърлени предявеният от Ю.М. против Т.Г. иск по чл.124, ал.1 ГПК за установяване по отношение на ответника, че ищцата е собственик по давност, на основание владение, започнало на 17.03.2009г., на процесния недвижим имот и предявеният от Ю.М. при условията на евентуалност иск против Т.Г. и „Т.“ ООД, гр.Б. иск по чл.135 ЗЗД за прогласяване относителна недействителност по отношение на ищцата на сключения от ответниците договор за продажба на имота по нот. акт № 156 от 19.04.2020г. Решаващият съд е приел, че ищцата не е придобила собствеността на процесното ателие по давност, тъй като същото не е съществувало като годин обект към 17.03.2009г., поради липса на акт образец 14 за завършеност на съответната сграда до степен „груб строеж“, какъвто е издаден на 10.11.2009г., а това изключва изтекъл 10 годишен давностен срок до предявяването на иска на 20.06.2019г. По отношение на иска по чл.135 ЗЗД е прието за основателно възражението за погасяване на претенцията с изтичането на общата петгодишна давност, считано от датата на вписване на атакуваната продажба-19.04.2010г.

Така постановеното решение е валидно и допустимо, като произнесено от законен състав на компетентния съд в надлежно развил се исково производство по допустим за разглеждане иск. Твърдението на въззивницата за нищожност поради противоречиви мотиви е неоснователно, тъй като то касае правилността на решението.

По правилността на обжалвания съдебен акт, с оглед изложените във въззивната жалба оплаквания, съдът приема следното:

По иска за установяване право на собственост по давност с правно основание в чл.124, ал.1 ГПК:

Тъй като във въззивната жалба не са изложени възражения, относно приетата от

първоинстанционния съд неприложимост на кратката петгодишна давност при владение на имота на основание предварителен договор, във въззивното производство същата не следва да бъде предмет на разглеждане. За пълнота на изложението, в тази насока настоящата инстанция препраща към мотивите в първоинстанционното решение.

Съгласно разпоредбата на чл.79 ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя /чл.68, ал.1 ЗС/.

В исковата молба твърдяната придобивна давност е обоснована със непрекъснато до момента владение на процесния имот, започнало на 17.03.2009 г. по силата на предварителен договор за покупко-продажба от същата дата и анекс към него от 2011г. С договора от 2009г. „Т.“ ООД, гр.Б. се е задължило да продаде, а Ю.М. се е задължила да купи имота за сумата от 48 000 лв., платима, както следва: първа вноска от 1000 лв. при подписване на договора /отразено е, че договорът служи за разписка в тази част/, втора вноска-5 000 лв., трета вноска-16 000 лв. и четвърта вноска-16 000 лв., платими до 31.12.2011г. Сключването на окончателен договор в нотариална форма е договорено да се извърши в двумесечен срок след получаване на акт 16 /разрешение за ползване на сградата/, но не по-късно от 31.12.2014г., като предварителният договор е в сила до издаване на акт №16 на сградата, описана в договора /чл. 3.3/. Съгласно чл.5.4, продавачът се е задължил да предаде на купувача владението на имота веднага при подписване на договора, а според чл 6.6, ако продавачът в срок до 31.12.2014г. продаде имота на трето лице, сделката се счита за развалена като се дължи връщане на платената цена, както и неустойка от 10 000 лв. Отразено е в чл.7.1, че в деня на подписване на предварителния договор продавачът е предал на купувача владението на имота, предмет на договора - и владение върху правото на строеж в идеалните части за същия, с право на купувача да извършва довършителни работи. Страните са се задължили да подпишат анекс, в който да посочат точните дати за плащане на вноските по продажната цена, както и да подпишат приемно-предавателен протокол, като неразделна част от договора.

На 10.11.2009г. е издаден акт образец 14 за приемане на конструкцията на строежа и е разрешено изпълнението на довършителните работи.

С нотариален акт №156 от 19.04.2010г. на нотариус Б.Д. рег.№324, „Т.“ ООД, чрез управителя Ф. Г. Ф., е продал на Т. Г. Г. процесното ателие за сумата от 18 000 лв. С нотариален акт № 160 от 03.05.2010г. на нотариус с рег. № 557 /л.137/, за обезпечение на предоставен от „П.“ АД банков кредит от 20 000 евро на солидарните длъжници „Г.“ ЕООД, Т. Г. Г. и Д. П. А. Т.Г. е учредил в полза на банката договорна ипотека върху процесния имот. Видно от справка от Служба по вписванията-гр.А., на 03.05.2010г. е вписана договорната ипотека, а на 18.03.2014г.-възбрана върху имота в полза на банката. По делото е представено постановление от 11.09.2019г. за прекратяване на изпълнително дело №98/2014г. на ЧСИ Ст. Н., рег. №805, образувано по изпълнителен лист от 21.01.2014г., издаден на основание заповед за незабавно изпълнение по гр.д. № 213/2014г. на РС-Б. срещу „Г.“ ЕООД, Т. Г. Г. и Д. П. А., осъдени да заплатят парично задължение на „П.“ АД, ЕИК *,

поради погасяване на задължението изцяло.

Посоченият в исковата молба като „анекс“ от 2011г. /на л.5 от делото/, а приложен „предварителен договор за покупко-продажба на вещни права и договор за строителство“ от 28.03.2011г., има съдържанието на отделен нов договор /съобразно чл.6.6 от договора от 2009г., след извършената продажба на третото лице Г., първият предварителен договор е прекратен/, съгласно който страните се съгласяват да извършат всичко необходимо за отчуждаване от страна на предварителния продавач „Т.“ ООД, респективно придобиване от предварителния купувач Ю.М., собствеността върху процесното ателие. Договорено е възлагане от страна на предварителния купувач, респективно изпълнение от страна на предварителния продавач на изграждане /строителство/ на самостоятелния обект, предмет на договора, в степенна завършеност на същия и общите части на сградата, както и предаване владението върху обекта след издаване на акт образец 16 при подписване на окончателния договор. Цената по въпросния договор е в размер на 47 000 лв., платими на три вноски-15 000, 16 000 и 16 000, без фиксиран срок. Срокът за изпълнение на договорените СМР е 20 месеца от датата на издаване на строителна линия. В дена на сключване на втория договор-28.03.2011г. е платена вноската от цената-15 000 лв., на 04.07.2011г.-16 000 лв., на 26.09.2011г.-7 000 лв. и на 13.12. 2011г.-9 000 лв. /вж. приложените квитанции/.

Между „Т.“ ООД и Ю.М., на 03.09.2012г. е сключен и анекс към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, с който изменят предварителния договор от 17.03.2009г. в смисъл, че отпадат уговорените срокове за сключване на окончателен договор за прехвърляне на собствеността, като окончателната продажба следва да се извърши не по-късно от десет месеца след издаване на акт образец 16.

В декларация от 27.02.2015г. и в споразумение от 30.01.2015г. „Т.“ ООД, чрез управителя Ф. Ф., е признал дълг към кредитора си Ю.М. от 48 000 лв., платени на вноски по предварителния договор от 17.03.2009г., който дълг е обещал да изплати изцяло в случай, че не сключи окончателен договор и не прехвърли собствеността на описания по-горе имот.

На 02.11.2017г. е подписан акт образец 15 за установяване годността за приемане на строежа, където като собственик на процесното ателие е записан и е положил подпис Т.Г., последвано от издаване на удостоверение №29/06.12.2018г. за въвеждане в експлоатация на строежа.

Пред първата инстанция е изслушана съдебно-техническа експертиза, от която се установява, че сградата, в която се намира процесния имот, е изградена по одобрен инвестиционен проект на 13.10.2008г. и на 15.05.2012г., при издадено разрешение за строеж № 92/14.10.2008г., с допълнение на 16.05.2012г. за промяна в партера на жилищната сграда. Същата е въведена в експлоатация с удостоверение № 29/06.12.2018г. Към 17.03.2009г., от която дата въззивницата твърди, че и е предадено владението на имота, строежът е бил на етап изпълнен нулев цикъл, излята плоча на кота 0.00-колони и шайби на партерен етаж. Според вещното лице инж. Т.Ч., не е възможно към посочената дата сградата да е била изградена на етап „груб строеж“ по смисъла на чл.181 ЗУТ и пар.5, т.46 от ДР на ЗУТ, тъй като по издадените строителни книжа по Наредба № 3 от 31.07.2003г. Приложение №2-

протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и кота било /+14,75, кота 104,45/, е заверено на 02.11.2009г. В община А. няма данни за издадени констативни протоколи по чл.181, ал.2 ЗУТ.

Пред първата инстанция са дадени обяснения по реда на чл.176 ГПК от ответника Ф.Ф., който признава предявените искиове. Твърди, че актовете за процесната сграда ги „нагласявал“ не в момента, когато е построен съответният етап, а по свое усмотрение, каквато била практиката в онези години-да се работи бързо и накрая да се прави комисия и да се актува сградата. Още не било издадено строителното разрешение, когато бил изкопал и залял основите. Когато сключил договора с Ю., сградата била построена на груб строеж. Не сключил окончателен договор, защото имал кредит със Банка ДСК и Т. Г. бил запорирал цялата сграда. С него били приятели и се уговорили той да изтегли кредит, да даде цялата заемна сума на Ф., за да довърши сградата, след което да върне апартамента на фирмата, която да сключи окончателен договор с Ю.. Прехвърлил апартамента и след два дни кредитът бил одобрен. После Г. заявил, че и на него му трябват пари и си поделили сумата, като двамата погасяват кредита. Ф. изпаднал в затруднение и се стигнало до принудителното изпълнение при ЧСИ С. Н., в хода на което остатъкът от задължението било погасено от Ф.. Г. отказал да върне процесния имот на фирмата, като поискал пари за понесени вреди.

По делото са разпитани свидетелите Р. С., С. К., Д. Ю. и Н.М..

С. заявява, че през март 2009 г. Ю. и се обадила много радостна, че си купила жилище за около 50 000 лв. Впоследствие и казала, че жилището е продадено и на някой друг, който не го е платил. Ю. се нанесла в имота през 2011г., тъй като две години правили ремонт. Когато го купили жилището било без врати, без прозорци, без довършителни работи. В А. се знаело, че строежа има много проблеми и допреди две години нямал акт 14, акт 15 и акт 16. Когато въззивницата си купила жилището през 2009г. сградата била построена в груб строеж и апартаментът съществувал.

Свидетелят К.познава въззивницата и брат и от 2010г. Преди 5-6 братът го потърсил като адвокат за съвет и му оставил документи за процесния имот, който К. не е виждал. Поради забава в плащане по банков кредит, взет от Т. след закупуване на ателието от дружеството на Ф., имало дело при ЧСИ С. Н.. Свидетелят водил разговори с нея, за да се спре публичната продажба. Ю. няма начин да не е знаела, след като адв. К. е научил за всичко това от нея и от Ф.. Проданта била спряна, след като разговарял и с юрисконсулта на банката и неговите условия били съгласувани с ЧСИ. Ф. платил задължението. Свидетелят е бил на разговор и в офиса на адв. Х. /пълномощник на ответника Т.Г. в настоящия спор/, където се споменала сума около 20 000 лв., която трябва да се плати за покриване на кредита към банката. При разговора ставало въпрос, че процесният имот бил прехвърлен на Т., за да вземе той кредит, с уговорката с Ф. да се довърши сградата с парите от кредита и апартаментът да се прехвърли на Ю..

Д. Ю. е братовчед на въззивницата. Познавал имота откакто е купен, мисли, че било 2009г. Посетил го пролетта, март-април. Имало външна врата, бил на тапа. Веднага почнали ремонт, правил го бащата на Ю.. Свидетелят не знае колко е продължил ремонта и кога

ищцата се е нанесла да живее там. През 2009 г., когато ходили да го видят, имало апартамент, качили се в него. Бил в хубава, красива санирана сграда.

Н. М. е брат на въззивницата. Заявява, че пролетта на 2009 г., м.март, видели сграда– нов строеж и решили да купят апартамент на сестра му. Срещнали се с Ф. Ф., собственик на „Т.“ ООД и разгледали апартамент. Тогава сключили предварителния договор, той придружавал сестра си и годеника и Х.. Общата цена била 50 000 лв., които да се платят в рамките на две-три години, тъй като сградата била в груб строеж, недовършена, на бетон и тухли. Същия ден купили врата за входа на студиото. Цената била изплатена с предоставени средства от майката, бащата и брата на Ю.. С Ф. се договорили, че успоредно с довършване на сградата, те ще довършат договорения апартамент. Слагали плочки, правили ел. инсталация, оборудване на кухнята, банята и терасите, шпаклювали, имало течове и правили ремонт на покрива. Юлвие се нанесла да живее в жилището през 2011г.

При така събраните по делото доказателства, настоящата инстанция намира, че към твърдяната от въззивницата дата за начален момент на започнало владение върху процесното ателие, същото не е съществувало изградено като годен обект на правото на собственост, което изключва и владението на имота. Съгласно регламентацията в чл.181 ЗУТ и трайно установената съдебна практика, сграда или части от нея се считат изградени като годен обект на гражданския оборот, когато е завършена до степен „груб строеж“, което според пар. 5, т. 46 ЗУТ означава да са изпълнени оградните стени и покрива, без или с различна степен на изпълнени довършителни работи. При действието на посочената нормативна уредба, относима за строителство въз основа на суперфиция, какъвто е настоящият случай, до момента на изграждане на сградата в груб строеж, предмет на собственост е ограниченото вещно право на строеж. Правото на строеж се трансформира в право на собственост върху строежа с изграждането на грубия строеж и от този момент сградата или отделен обект в нея са годни обекти на собственост, които могат да бъдат придобити чрез сделка или върху които може да бъде установена фактическа власт, с оглед придобиването им чрез давностно владение.

Настоящата инстанция не споделя становището на въззивната страна, че разпоредбата на чл.181 ЗУТ е приложима само при изповядване на сделки в нотариално производство по прехвърляне правото на собственост на сграда или самостоятелен обект в нея и не касае придобиването по давност. В цитираното в подкрепа на това становище решение №22 от 4.06.2020 г. по гр.д. № 3048/2019 г. на ВКС, II г.о. е разглеждан неотносим към настоящия казус въпрос: за допустимите доказателствени средства за установяване момента на изграждане на сграда в груб строеж при спор на бивши съпрузи и строителство в имот, собствен на единия съпруг, в която хипотеза е даден отговор, че са допустими всички доказателствени средства и без удостоверение на общинската администрация за степен на завършеност на сградата на етап „груб строеж“, съгласно чл.181, ал.2 ЗУТ, приложим в нотариалното производство при изповядване на сделки в хипотезата на учредено право на строеж. Цитираната съдебна практика не касае придобивната давност и приложението на чл.181 ЗУТ по отношение на давността. Освен това, в настоящия казус удостоверение по чл.181, ал.2 ЗУТ не е издадено, но както е посочено в цитираното решение

на ВКС, „съставянето на акт по чл.181, ал.2 ЗУТ не е необходимо във всички случаи за удостоверяване на етап груб строеж, което се извлича от нормите на Наредба №3 от 31.07.2003г., уреждаща вида, условията и реда за съставяне на актове и протоколи за подготовка, откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво и за приемане на завършени видове СМР при изпълнение на строежите, но отделни етапи или части от тях, в която не е посочен акта по чл.181, ал.2 ЗУТ“.

В разглеждания казус моментът на изграждане до степен „груб строеж“ на сградата, където се намира процесното ателие, се установява от приложения по делото акт образец 14 от 10.11.2009г. за приемане на конструкцията на строежа. Съгласно чл.7, т.14 от горепосочената наредба, акт обр.14 се съставя от проектанта-конструктор, строителя, технически правоспособното физическо лице по част "Конструктивна" към лицето, упражняващо строителен надзор, съдържа констатации за съответствието на строежа с проекта въз основа на данни от съставената предходна документация (дневници на строежа - бетонов, монтажен и др., съгласно правилата за изпълнение на съответния вид СМР, документите, удостоверяващи съответствие на вложените строителни продукти с изискванията по чл. 169а, ал.1 ЗУТ, и др., доказващи годността за употреба при спазване на основните изисквания към строежите) съгласно действащата нормативна уредба за приемане, извършване и контрол на отделните видове строителни и монтажни работи, оценка за наличие на недостатъци, възможността за тяхното отстраняване и заключение за приемане на строителната конструкция при постигане изискванията на чл.169, ал.1 и 3 ЗУТ. Същият представлява официален удостоверителен документ, който доказва с обвързваща сила за съда, че фактите удостоверени в него са се осъществили по документирувания начин /р. № 45 от 25.06.2019г. по гр.д.№1466/2018 г. на ВКС, III г.о./. Цитираното във въззивната жалба определение №409 от 21.04.2016г. по гр.д. №975/2016г. на ВКС, III г.о. не съставлява практика на касационната инстанция, тъй като с него не е допуснато касационно обжалване, поради липса на предпоставките по чл.280, ал.1 ГПК. Истинността на приложения по делото акт обр.14 не е оспорена по реда на чл.193 ГПК. В исковата молба, както и след позоваването на ответника на този акт, липсва фактическо твърдение от ищцовата страна, че процесната сграда е била завършена до фаза „груб строеж“ към 17.03.2009г. и акт образец 14 е неверен по отношение момента на завършване на съответния етап от строителството. В становище по отговора на исковата молба от 27.01.2020 г. /л. 15 от делото/ ищцата е заявила, че предмет на сделка може да бъде не само обект изграден в груб строеж след издаване на акт 14, но и правото на строеж, като в предварителния договор от 17.03.2009г. предмет на сделката е продажба и владение върху правото на строеж в идеални части. След като първият договор бил за правото на строеж, страните се съобразили с разпоредбите на ЗУТ и след издаване на акт образец 14 сключили втория предварителен договор на 28.03.2011г. с предмет изградения вече самостоятелен обект, съгласно нормата на чл.181, ал.2 ЗУТ. Това изявление съставлява признание, че обектът е завършен в груб строеж след март 2009г., което е наложило сключване на втория договор от 2011г. Моментът на завършване на строителството на процесната сграда с издаването на акт образец 14 на 10.11.2009г. е потвърден и със заключението на съдебно-техническата експертиза, която е допустимо

доказателство в хода на съдебното производство и след отговора на исковата молба. След като съдът прецени, че са необходими специални знания за изясняване на възникнали по делото въпроси, за които са необходими специални знание на вещи лица, експертиза се допуска и служебно. Допустими са и представените от ответника писмени доказателства, представляващи строителни книжа по чл.7, ал.3 от Наредба №3/2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителство, като депозирани в допълнителния срок по чл.144, ал.1 ГПК в отговор на доказателствените искания в становището на ищцата по отговора на исковата молба-да се допуснат обясненията на ответника Т.Г. и управителя на ответното дружество Ф. Ф. и да се изиска приемно-предавателния протокол към договора от 17.03.2009г., направени във връзка с оспорване заявеното в отговора на исковата молба становище, че ищцата не може да е владяла имота преди издаването на акт образец 14. Ответникът е представил съответните строителни книжа и е поискал техническа експертиза в подкрепа на оспореното му от насрещната страна твърдение.

При липсата на оспорване на акт образец 14 и изричното признание на ищцата, че договорът от 17.03.2009г. бил за „продажба и владение върху правото на строеж в идеални части“, а договорът от 28.03.2011г. бил за изграденото вече като самостоятелен обект ателие, свидетелските показания и обясненията на Ф. са неотносими към предмета на спора, с оглед въведените от ищцата фактически твърдения.

За пълнота следва да се отбележи освен това, че твърдението във въззивната жалба за фактически завършено строителство на въпросната сграда в груб строеж към 17.03.2009г. е голословно и недоказано. Подписаният предварителен договор от тази дата не удостоверява приключило строителство до степен „груб строеж“. В същия няма описание, както на състоянието на имота, така и на състоянието на сградата към датата на подписването му. По делото не е представен приемно-предавателен протокол по чл.7.8 от договора, съставляващ неразделна част от същия, който да установява изградена в груб строеж сграда. Показанията на ангажираните от въззивницата свидетели също не опровергават удостовереното в акта образец 14. Заявеното от тях, че пред пролетта на 2009г. ателието съществувало изградено на груб строеж и веднага ищцата започнала довършителни работи в имота, не сочи на изпълнен строеж на сградата до фаза „груб строеж“ по смисъла на чл.181 ЗУТ, със съответно надлежно изпълнени технически параметри и конструкция на обекта. Правото на строеж на сграда с множество самостоятелни обекти, учредено на съответния правен субект, включва освен отделните обекти и прилежащите им складови помещения и общи части, които ги оформят, като всички те следва да бъдат изпълнени при завършване на строежа до фаза „груб строеж“ по смисъла на пар.5, т.46 ЗУТ. Показанията на свидетелите касаят само процесното ателие, но не съдържат никакви данни за общите части. Освен това, дадените показания от свидетелите М. и Ю., брат и братовчед на ищцата, следва да се преценяват при условията на чл.172 ГПК, като заинтересовани в полза на ищцата. Пристрастни се явяват и обясненията на Ф. Ф., който е заинтересован от изхода на спора в полза на ищцата, тъй като в противен случай дължи връщане на цената по предварителния договор. Свидетелката С. заявява споделени от ищцата обстоятелства и впечатленията □ са от външния изглед на сграда, край която минавала често.

При изложените съображения, началният момент, от който процесното ателие е възникнало като годен обект за владение и за придобиване в собственост е 10.11.2009г. - датата на акт образец 14. При предявяване на настоящия иск на 20.06.2019г., ищцата дори и да е осъществила непрекъснато владение върху имота до посочената дата, същото не е продължило 10 години, съобразно изискването на чл.79 ЗС, поради което тя не е придобила имота в собственост по давност.

Неоснователно е позоваването на Ю.М. на осъществено от нея владение по отношение на правото на строеж до завършване на сградата в груб строеж. Действително, право на строеж може да се придобие по давност, ако лицето владее самото право в продължение на давностния срок. Осъществяване на владение на ограниченото вещно право на строеж е налице, когато се извършват действия по построяване на съответната сграда, изпълнени с намерението за реализиране на правото на строеж. Необходимо е осъществяването на различни видове СМР, насочени към изграждането на проектираната в имота постройка с цел реализиране правото на строеж. В случая липсват доказателства за извършени от страна на ищцата в периода от март до ноември 2009г. такива СМР по осъществяване на строителството на процесната сграда. Представените с исковата молба писмени доказателства-два договора за ремонт на покрив и договор за извършване на строително-монтажни дейности-ламинат, теракота, фаянс, баня-санитария и шпакловка, боядисване стени, ВиК подмяна, подмяна ел. инст., циментови кашпи и зидане комин, са от 2014г. и 2017г., не касаят релевантния период, а сочат на ремонтни дейности години след реализиране правото на строеж с изграждане на сградата в груб строеж. В тази насока следва да се съобрази заявеното от св. М.: „С Ф. Ф. се договорихме за това, че успоредно с довършването на сградата, ние ще работим в нашия апартамент. Например да слагаме плочки, ел. инсталация, оборудване на кухнята, банята и терасите. ... ние сме правили ремонт на хидроизолацията над апартамента на Ю.“. Описаните СМР, сочат на извършен ремонт и обзавеждане на ателието, а не на СМР по реализиране правото на строеж на сградата, задължение на формата-строител по заявеното от свидетеля. Освен това, ремонтните работи, описани от св.М., съответстват на тези по представените договори, което сочи, че същите са осъществени в периода 2014-2017г. и нямат връзка с реализиране правото на строеж до ноември 2009г.

Твърдяната от въззивницата придобивна давност, освен поради липса на годен обект на гражданския оборот към момента на соченото от нея начало на владение, не се установява и поради недоказаност на владението за периода от над 10 години, заявен в исковата молба.

Фактическият състав на владението, съгласно чл.68 ЗС, включва два елемента – обективен, изразяващ се в упражняване на фактическа власт върху вещь и субективен – държане като своя, т.е. своене на вещта. В случая, не се доказва началният момент, от който ищцата твърди, че е придобила фактическа власт върху претендирания имот-17.03.2009г. Предварителният договор от същата дата не е доказателство в тази насока при липсата на представен приемно-предавателен протокол, неразделна част от него. Освен това, по делото се съдържат частни документи, две сведения от 12.11.2018г. и от 30.01.2019г. и протокол за

разпит от 21.03.2019 г. на Ю.М. като свидетел по ДП №46/2019г. на ОслО гр. Б.. Същите представляват извънсъдебно признание на факти, направени от ищцата пред друг орган, които са надлежно доказателство за съответните признания. Подписаните пред орган на полицията сведения от някоя от страните се разглеждат наред с останалите доказателства, доколкото съдържат неизгодни за страната факти, свързани с гражданското дело /р.№ 170 от 12.10.2016г. по гр.д.№ 1952/2016г. на ВКС, III г.о./. Във въпросните сведения въззивницата е заявила, че през 2011г. е сключила предварителен договор за процесното ателие, прилагайки копие от договора и копие от квитанциите за платени на Ф.Ф. общо 47 000 лв., като от 2013г. живее в имота и малко след това разбрала, че апартаментът е препродаван. В показанията подробно разказва за запознанството си с Ф. през март 2011 г., когато със съпруга си видяли обява на една от новите кооперации, която била завършена и даже няколко семейства вече живеели в нея. Звъннали на посочения телефон и се срещнали с Ф. няколко пъти, като се разбрали да купят апартамента за 47 000 лв. След втората среща подписали договора в офис на Филипов в строящата се сграда, в присъствието на съпруга и и брат и. Платили на ръка сумата от 15 000 лв. по квитанцията от 29.03.2011г. След последното плащане на 13.10.2011г., в продължение на 8 години Филипов отлагал сключването на окончателен договор, защото имал малко проблеми, но казвал, че ще оправи нещата. През лятото на 2016 г. видяла на входа на процесната сграда съобщение от ЧСИ за публична продан на ателието. Обадила се на брат си и потърсили помощ от адвокат С. К.. Ходили и при ЧСИ и разбрали, че имотът е на публична продан за задължение на Филип Филипов и Т.Г. към банка. Така заявеното от Ю.М. в показанията е в противоречие с твърденията в исковата молба за подписан през 2009г. предварителен договор при цена от 48 000 лв. и предадено владение на груб строеж, за узнаване за продажбата в полза на ответника през 2018 г. от справка в службата по вписванията. Извънсъдебните признания на ищцата се потвърждават от показанията на свидетеля Керанов.

При горните доказателства, показанията на свидетелите Р.С., Д.Ю., Н.М. и обясненията на Ф.Ф. за осъществявана от ищцата фактическата власт върху процесния имот от март 2009г. не се кредитират от настоящата инстанция. Заявеното от посочените лица е декларативно и пестеливо, за разлика от подробните обяснения в извънсъдебните признания на ищцата. Както се посочи по-горе, Ю., М. и Ф. са заинтересовани от изхода на делото, а Ст. не установява свои непосредствени, лични впечатления, видно от изразите в показанията и: „Зная това от самата Ю.“, „...Ю. ми е споменала“, „...Ю. ми каза“. Свидетелката не установява да е била в имота и да има лични възприятия. Заявява, че апартаментът съществувал, като пояснява, че много пъти минавала от там, тъй като живеела наблизо.

С оглед на изложеното, налага се изводът, че Ю. Ю. е влязла във владение на процесното ателие през март 2011г., като в следствие е започнала довършителни работи в имота. От този момент, до предявяването на настоящия иск на 20.06.2019г., не е изтекъл изискуемият от закона 10 годишен доводен срок. Следователно, и на това основание претендираният имот не е придобит в собственост от ищцата, поради изтекла в нейна полза придобивна давност. Предявеният от нея установителен иск за собственост е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По иска за относителна недействителност по чл.135 ЗЗД във въззивната жалба са изложени възражения по приетата в обжалваното решение погасителна давност за предявената претенция.

Безспорно е от фактическа страна, че с нотариален акт № 156 от 19.04.2010г. на нотариус Б.Д., рег. №324, „Т.“ ООД е продало на Т.Г. процесното ателие, вписан същия ден в Службата по вписвания- гр.А.. Разглежданият иск за обявяване на сделката за недействителна по отношение на ищцата Ю.М. е предявен на 20.06.2019г.

Давността за обявяване на относителна недействителност на увреждаща сделка тече от момента на нейното сключване, от който момент уврежданият става носител на субективното право на обезщетение за увредата и за него възниква правото да иска обявяването за недействителни спрямо него увреждащите го актове на длъжника. Претенцията за недействителност по чл.135 ЗЗД се погасява с изтичането на петгодишна давност по чл.110 ЗЗД, с начало сключването на увреждащата сделка /р. № 147 от 25.07.2016г. по гр.д. № 645/2016г. на ВКС, III г.о./. В случая, от датата на атакуваната сделка до предявяването на иска са изминали повече от пет години, поради което исковата претенция на Ю.М. по чл.135 ЗЗД се явява неоснователна, като погасена по давност.

Настоящата инстанция споделя мотивите, изложени от първоинстанционния съд по този иск и препраща към тях, съобразно разпоредбата на чл. 272 ГПК.

Неоснователни са оплакванията във въззивната жалба за ирелевантност на възражението за погасителна давност, направено от ответника Г., с твърдението, че след като кредиторът на ищцата-„Т.“ ООД, не е заявил възражение в този смисъл, а е признал иска, давността не следва да бъде зачетена. Двамата ответници по разглеждания иск имат всички процесуални права като страни по спора и направеното от Г. възражение за погасителна давност, като изхождащо от надлежно легитимирана страна, е допустимо, а както се посочи по-горе и основателно.

Несъстоятелен е и доводът на въззивната страна, че с признаване на вземането на ищцата от страна на ответното дружество давността за предявяване на Павлов иск се прекъсва. Направеното от длъжника признание на вземането в представените по делото декларации от 27.02.2015 г. и 30.01.2015 г. не са от естество да прекъснат давността за реализиране на правото на кредитора да иска отмяна на увреждаща го сделка чл. 135 ЗЗД, предвид неговата самостоятелност, потестативния му характер и материалните предпоставки за упражняването му. Тъй като за успешно провеждане на отменителния иск не се изисква нито безспорност, нито съдебна установеност на вземането, погасителната давност за предявяването на иска с правно основания чл.135 ЗЗД започва да тече от сключването на увреждащата сделка и не се влияе от прекъсване на давността по отношение на самото вземане /р.№12 от 11.03.2014г. на ВКС по гр.д.№ 3547/2013г., III г. о./.

Що се отнася до признанието на иска от страна на ответника „Т.“ ООД, същото е направено в хода на първоинстанционното производство с писмено изявление от 28.09.2020г., много по-късно след заявеното от ответника Г. в отговора на исковата молба от 16.09.2019г. възражение за изтекла погасителна давност. Тази последователност изключва прекъсване на давността, породила правни последици.

Като е стигнал до същите изводи и е отхвърлил предявените от Ю.М. искове за собственост по чл.124 ГПК и за относителна недействителност по чл.135 ЗЗД, първоинстанционният съд е постановил правилно решение, съобразено с доказателствата и приложимия закон. Поради това, същото следва да бъде потвърдено.

По жалбата против допълнителното решение №260094 от 16.02.2021г.:

След постановяване на основното първоинстанционно решение по разглеждания спор, Ю. М. е направила до решаващия съд искане по чл. 150 ГПК за допълване на решението с произнасяне по предявения инцидентен установителен иск, който предявила с исковата молба по реда на чл.193 ГПК, относно истинността на оспорения нотариален акт за продажба на недвижим имот №156, том II, рег. № 2187, дело № 250 от 19.04.2010г.

С обжалваното допълнително решение съдът е оставил искането без уважение. Приел е, че в хода на производството не е предявен инцидентен установителен иск, нито е направено оспорване по чл.193 ГПК след доклада на съда по делото. Оспорването, включено в исковата молба, подадена пред Районен съд-А.и изпратена по подсъдност на Окръжен съд-Б., касае исковете за нищожност на продажбата по посочения нот. акт и е възприето от съда като свързано с тези искове. По отношение на тях производството по делото е прекратено, поради което и оспорването не е включено в доклада на съда като прието за разглеждане, а е постановено, че делото продължава по иска за собственост по чл.124, ал.1 ГПК и Павловия иск по чл.135 ЗЗД.

Допълнителното решение, преценено служебно по реда на чл.269 ГПК, е валидно и допустимо.

По посочените в жалбата останали въпроси, настоящата инстанция намира следното:

Видно от исковата молба, наред с разгледаните по-горе два иска, ищцата е предявила и иск за нищожност на договора за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 156 от 19.04.2010г., като „симулативен и сключен привидно, евентуално поради противоречие със закона или заобикаляне на закона, евентуално поради накърняване на добрите нрави, евентуално поради липса на съгласие, евентуално поради липса на основание /не е платена цената/, поради абсолютна или относителна симулация“. Заявено е оспорване на процесния нотариален акт, с искане „да бъде проведено производство по проверка истинността на представения документ-нотариален акт“, като документ с невярно съдържание при оспорване „верността на удостоверителното изявление относно факта на плащането на цената и изявленията на продавача и купувача, защото не съответстват на обективната действителност, а всъщност осъществяват състава на симулативна сделка“. В диспозитива е формулирано и искане „съда да се произнесе с нарочно определение или с диспозитив в съдебното решение, със сила на присъдено нещо, относно истинността на оспорения документ-нотариален акт“.

С определение № 186 от 17.01.2020г. първоинстанционният съд е приел иска за нищожност на продажбата на заявените при условията на евентуалност основания за недопустим и е прекратил производството по делото в тази част, поради липса на правен интерес, като предявен от лице, което не е страна по сделката и не заявява собствени права върху имота към момента на нейното сключване. Със същото определение е изготвен проект

за доклад, в който са изложени обстоятелствата, претендираните права и възраженията по предявените искове за собственост по чл.124 ГПК и относителна недействителност по чл.135 ЗЗД, като не се съдържа изложение по предявен от ищцата инцидентен установителен иск относно истинността на документ-нотариален акт. В съдебно заседание от 08.06.2020г., преди влизане в сила на прекратителното определение по иска за нищожност, съдът е открил производство по чл.193 ГПК по оспорване верността на съдържанието на нот. акт № 156 от 19.04.2010г. относно факта на плащане на цената по договора за продажба, като е указал на ответниците, че носят тежестта на доказване. Прекратяването на производството по предявения иск по чл.26 ЗЗД е влязло в сила на 10.09.2020г.

При горните фактически обстоятелства, настоящата инстанция намира, че искането на ищцата по чл.250 ГПК за допълване на постановеното основно първоинстанционно решение с произнасяне по предявен с исковата молба инцидентен установителен иск, е неоснователно и правилно е оставено без уважение с обжалваното допълнително решение на БОС.

Искът за установяване неистинността на документ е отрицателен установителен иск, който изрично е предвиден за допустим от закона. Чрез установителния иск по чл. 124, ал. 4, изр. 1 ГПК надлежно легитимираната страна /всеки, който има интерес от установяването на действителното правно положение/ може да иска установяване неавтентичност или невярност на документа. В случая, с исковата молба няма предявен установителен иск в горния смисъл със заявена претенция към съда да приеме за установено, че атакуваният нотариален акт е неистински в частта за платената цена, с обосноваване на правния си интерес от такава претенция. Иск в този смисъл не е приет за разглеждане от решаващия съд, а откритото производство по чл.193 ГПК е без правно значение, тъй като оспореното обстоятелство за плащане на цената по нотариалната сделка изрично е посочено в исковата молба, че касае твърдяната от ищцата симулация по иска за нищожност на продажбата. След като производството по делото по този иск е прекратено, поради липса на правен интерес, произнасяне на съда по заявеното оспорване по реда на чл.194, ал.2 или ал.3 ГПК с определение или с решението, каквато е претенцията в искането за допълнително решение, е безпредметно.

Мотивиран от горното, Бургаският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 376 от 24.11.2020г., постановено по гр.д.№ 1838/2019г. на Бургаския окръжен съд.

ОСЪЖДА Ю. Л. М. от с.С., Община Р., Бургаска област да заплати на Т. Г. Г. от гр.Б., кв.С., сумата от 2 000 лв., съдебни разноски за адвокатско възнаграждение пред настоящата инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в

едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____