

РЕШЕНИЕ

№ 1357

гр. София, 16.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иванка И.

Членове: Петър Люб. Сантиров
Ванина Младенова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Г.
като разгледа докладваното от Ванина Младенова Въззивно гражданско дело № 20211100510613 по описа за 2021 година

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

С решение № 85031 от 12.05.2021 г., постановено по гр. д. № 29793/2018 г. по описа на СРС, 35 състав, е обявен за нищожен по предявения от Б. С. М. срещу Р. В. П. и В. К. С. иск с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД договор, оформен в нотариален акт № 148, том I, рег. № 12940, дело № 147 от 2009 г. на нотариус А.Ч., с район на действие Софийски районен съд, като прикриващ съглашение по смисъла на чл. 152 ЗЗД за обезпечаване изпълнението на договор за заем.

С решението е признато за установено по предявения Б. С. М. срещу В. К. С. иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че В. К. С. не е собственик на дворно място с идентификатор № 87401.7501.787, с площ от 820 кв. м. по нотариален акт, а по скица с площ от 859 кв. м., находящо се в землището на с. Яна, Столична община, район „Кремиковци“, „*****“ по предходен план 849, кв. 32, парцел XXI, при съседни по скица: 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, ведно с всички подобрения и приращения в гореописаното дворно място /4 броя сгради/.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците Р. В. П. и В. К. С. са осъдени да заплатят на Б. С. М. разноси за производството в размер на 187,64 лв.

С решение № 200311565 от 03.02.2021 г., постановено по реда на чл. 247 ГПК, е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 85031 от 12.05.2021 г., като е оставен без разглеждане предявения от В. К. С. срещу Б. С. М. иск с правно основание чл. 108 ЗС и е прекратено производството по предявения инцидентен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, като процесуално недопустим.

Срещу така постановеното решение № 85031 от 12.05.2021 г. е постъпила въззивна жалба от ответника В. К. С., с която излага съображения, че обжалваното решение е неправилно, постановено в нарушение на закона и необосновано. Иска да бъде признат за собственик на процесния недвижим имот и Б. М. да бъде осъдена да му предаде владението върху същия. Поддържа, че са неправилни констатациите в обжалваното решение за наличието на заемно правоотношение между ищцата и Р. П.. Сочи, че ищцата лично при сключване на договора за продажба е получила продажната цена в брой, както и че няма

доказателства основанийето за получаване на сумата да е договор за заем. Не са представени доказателства, че заемните пари са били върнати на Р. П., за да се приеме, че последният е дал заем. Излага съображения, че изводът на съда за наличието на противоречие на договора с чл. 152 ЗЗД е необоснован, поради което моли тази част съдебното решение да бъде отменено. Неправилно в решението не е разгледан предявения от ответника насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС. Счита, че разглеждането му не е било поставено под условие, както е възприел решаващият съдебен състав. Поддържа, че предявеният иск се основава на друго правно основание, различно от транслативна сделка, поради което е следвало да бъде разгледан, след като с решението не е бил признат за собственик по силата на сключения с Р. П. договор за продажба. Неправилни са изводите на първоинстанционния съд, че Б. М. не е губила владението на имота, тъй като извършваните от нея ежесмесчните плащания за ползването на същия нямат отношение към правния спор. Изразява доводи, че с плащането на вноски ответницата изразява отношението към имота не като собственик, а като ползвател. Предвид изложеното моли въззивния съд да отмени решението частта, с която е отказано разглеждането на иска по чл. 108 ЗС, като постанови решение, с което да признае В. К. С. за собственик на имота, както и да осъди ответницата да му предаде владението върху него.

Постъпил е писмен отговор на въззивната жалба от ищцата Б. М., с който я оспорва. Излага съображения, че от събраните по делото писмени доказателства и гласните такива се доказва наличието на заемно правоотношение и основателността на исковата претенция. Поддържа, че предоставянето на писмено пълномощно от ответника Р. П. на ищцата обосновава факта, че с процесната сделка се прикрило предварително съглашение с кредитора. По оплакванията във въззивната жалба относно предявения насрещен иск излага доводи за изтекла в нейна полза придобивна давност. Счита, че страната е поставила разглеждането на иска по чл. 108 ЗС под условие, поради което не се дължи произнасяне по него. Предвид изложеното моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а първоинстанционното съдебно решение - потвърдено. Претендира разноси за двете съдебни инстанции.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от ответника Р. В. П., който е починал в хода на производството и на негово място са конституирани на основание чл. 227 ГПК с определение № 20127833 от 31.05.2021 г. неговите наследници по закон – Д. Р. П. и Г. Р. П., действащи чрез своята майка и законен представител С. Г. А.. Изложени са съображения, че обжалваното решение е неправилно, недопустимо, необосновано и постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените правила. Прави възражение за погасяване на исковата претенция с изтичане на петгодишна давност. Подписвайки договора за продажба, ищцата е направила волеизявление в писмен документ и в производството се опитвала да опровергае съдържанието му със свидетелски показания, което счита за недопустимо на основание чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК. Излага, че предявеният установителен иск за нищожност е недопустим, тъй като ищеца може да го предяви само ако не съществува правна възможност за предявяване на осъдителен или конститутивен иск съгласно ТР № 8/2012 г. на ОСГТК на ВКС.

Постъпил е писмен отговор на въззивната жалба от ищцата Б. М., с който я оспорва. Излага аргументи, че по предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД доказателствата са процесуалния допустими, както и че иска за нищожност не се погасява по давност. Оспорва доводите за неправилност на съдебното решение. Моли съда да потвърди изцяло решението.

Решението от 12.05.2021 г., поправено с решение № 200311565 от 03.02.2021 г., постановено по реда на чл. 247 ГПК, в частта, имаща характер на определение, с което е прекратено производството по предявения инцидентен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, не е обжалвано и е влязло в сила.

Съдът, след като прецени представените по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на [чл. 12 ГПК](#) и [чл. 235, ал. 2 ГПК](#), приема за установено следното от фактическа страна:

Производството пред Софийски районен съд е образувано по искова молба на Б. С. М. срещу Р. В. П. и В. К. С., с която е предявен иск за прогласяване за нищожен на договор за продажба на недвижим имот, сключен с нотариален акт № 148, том I, рег. № 12940, дело № 147 от 2009 г., като сключен за да обезпечи паричен заем с ищеца по начин, противен на закона. Предявен отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК срещу ответника В. К. С., с искането да бъде признато за установено, че не е собственик на

недвижим имот – дворно място, с площ от 820 кв.м., находящо се в с. Яна, ул. „*****“, представляващо УПИ ХХІ-345 по плана на с. Яна, при съсед: улица, УПИ ХХ-343, VIII-342, I-344, ХХII-347, с описание по кадастрална скица: дворно място с идентификатор 87401.7501.787, с площ от 859 кв.м., находящо се в землището на с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, с номер по предходен план 849, кв. 32, парцел ХХІ, при съсед по скица 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, ведно с построените в него жилищни и селскостопански 4 броя сгради. В исковата молба се твърди, че ищцата притежавала по наследствено правопримство от своя баща описания имот. Твърди, че повече от 10 години живее в имота, заедно със съпруга си, като никога не е прекъсвала владението си. В началото на 2009 г. синът □ С.К.М. и колегата му Т. И.Т. отишли в заложна къща при В. П. и Р. П., които поискали да им прехвърли имот срещу предоставяне на заем. Твърди, че по молба на сина си на 21.04.2009 г. в кантората на нотариус А.Ч. подписала нотариален акт, с който продава описания имот на ответника Р. П. срещу сумата от 10000 лв., колкото била заемната сума, която синът □ взел. През месец декември 2009 г. заедно със съпругът □ изтеглили кредит от Банка ДСК в размер на 40000 лв., от която сума 10000 лв. предали на синът си, който от своя страна заедно с А. И. П. в гр. София, ж. к. „Красна поляна“ на бензиностанция ОМВ предал на В. П. цялата заемната сума от 10000 лв. На 04.01.2010 г. получила пълномощно от Р. П., с която я упълномощил да продаде от негово име и за негова сметка имота, както и с правото да договаря сама със себе си съгласно чл. 38 ЗЗД. Ответникът я упълномощил да получи продажната цена в брой или по банков път, да го представлява пред всяка банка като получи от негово име сумата по продажбата. Поради липса на финансови средства не прехвърлила имота. Установили, че ответникът продал на В. С. процесния недвижим имот, заедно с всички подобрения и приращения с договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт № 200, том IV, рег. № 9254, дело № 654/2012 г. от 15.11.2012 г. на нотариус Стилиян Т. Твърди, че живее и ползва имота, като не е предавала владението върху него на ответниците. Предвид изложеното счита, че процесният договор за продажба, сключен с първия ответник е нищожен, тъй като е налице заем, за който има съглашение, с което се уговорило предварително начин за удовлетворяване на кредитор, различен от предвидения в закона. Съглашението за заема е постигнало предварително, като не е получавала сума като продажна цена. В случай, че съдът уважи предявения иск за нищожност на договора за продажба, то иск да бъде признато за установено, че втория ответник не е собственик на имота, като приобретател по нищожна сделка.

Постъпил е отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК от ответника Р. В. П., с който я оспорва. Поддържа, че сключеният договор за продажба на имота не противоречи на закона, както и че преди сключването му не е имал договорни и парични взаимоотношения с ищцата. Поддържа, че година след сключването на договора ищцата се свързала с него и заявила, че трети лица заявяват интерес към него, както и че може да го закупи. На 04.01.2010 г. предоставил пълномощно на ищцата, но тъй като до 30.10.2011 г. ищцата не предприела нищо, оттегил пълномощното си и продал имота на 15.11.2012 г. на втория ответник. Поддържа, че не е имал никакви взаимоотношения със сина на ищцата.

Постъпил е отговор на исковата молба от ответника В. К. С. в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявените искове като неоснователни.

В срока за отговор на исковата молба ответникът предявява инцидентен установителен иск за признаването му за собственик на процесния недвижим имот на основание изтекла в негова полза петгодишна придобивна давност. Твърди, че от закупуването на имота до подаване на исковата молба е добросъвестен владеец и осъществява всички признаци на владението по чл. 79, ал. 2 ЗС.

В срока за отговор на исковата молба ответникът предявява насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС, с който иска ответницата да бъде осъдена да му предаде фактическата власт върху имота. Твърди, че в деня на подписване на договора за продажба му било предадено владението на имота, където заварил ответницата и мъжа □. Уведомил ги, че го е закупил и им показал нотариалния акт, а те го помолили да продължат да живеят в имота известно време. Неколкократно през последните месеци ги молил да напуснат имота, но те отказали.

В отговора на исковата молба ответникът отправя искане до съда, ако се установи, че заявените с иковата молба претенции на ищцата са неоснователни, да бъде уважен предявения насрещен иск по чл. 108 ЗС и ответницата да бъде осъдена да му предаде владението върху имота, който държи без основание. Ако се установи основателността на

заявените от ищцата претенции, то да бъде признат за собственик по предявения инцидентен установителен иск по силата на изтекла в негова полза петгодишна придобивна давност.

Подаден е отговор на насрещна искова молба от Б. С. М., с която оспорва предявения иск като неоснователен. Позовава се на изтекла в нейна в полза придобивна давност.

С доклада по делото първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с обективно съединени иски с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД и чл. 124, ал. 1 ГПК и насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС.

В първоинстанционното производство е представен нотариален акт за право на собственост, придобит по делба № 65, том V, дело № 869/1971 год., с който С.Б.В. е признат за собственик на дворно място, съставляващо парцел XXI-849 в кв. 32 по плана на с. Яна, Соф. окръг от 820 кв. м., с неуредени регулационни сметки за придаваемите се 76 кв. м., както и една жилищна сграда.

В първоинстанционното производство е представен нотариален акт продажба на недвижим имот акт № 148, том I, рег. №. 12940, дело 147 от 21.04.2009 г., висан в СВ с вх. рег. № 14855, акт № 190, том XL, дело № 9008/09 г., с който Б. С. М. продала на Р. В. П. недвижим имот - дворно място, с площ от 820 кв. м., находящо се в с. Яна, ул. „*****“, представящо УПИ XXI-345 по плана на с. Яна, при съсед: улица, УПИ XX-343, VIII-342, I-344, XXII-347, за сумата от 10000 лв., която продавачът заявил, че е получил напълно от купувача.

Представено е пълномощно от Р. В. П. от 04.01.2010 г. с нотариална заверка на подписа и съдържанието, с което упълномощил Б. С. М. да го представлява и подписва пред нотариус, като продаде от негово име и за негова сметка, при условия и цена, каквито прецени, както и да договаря сама със себе си съгласно чл. 38 ЗЗД, като прехвърли собствеността на свое име, на следния имот: дворно място, с площ от 820 кв. м., находящо се в с. Яна, ул. „*****“, представящо УПИ XXI-345, от кв. 32 по плана на с. Яна, при граници /съсед: улица, УПИ XX-343, VIII-342, I-344, XXII-347, който имот е подробно описан в нотариален акт № 148, том I, рег. №. 12940, дело 147 от 21.04.2009 г. на нотариус А. Ч. с рег. № 310 на НК. Упълномощил ищцата да получи продажната цена в брой или по банков път, да го представлява и подписва пред всяка банка, като получи от негово име сумата от продажбата, да подпише предварителен договор за сделката, да го представлява и подписва пред всички данъчни, общински, административни, технически и др. органи.

Видно от документ „Оттегляне на пълномощия“ от 03.10.2011 г., с нотариална заверка на подписа, че Р. В. П. оттегил пълномощно с рег. № 2/04.01.2010 г. и на нотариално удостоверение съдържание № 3, том 1, № 1/04.04.2010 г. на нотариус Е.П. с рег. № 379 на НК, с което упълномощил Б. С. М. с гореописаните права.

Видно от представената обратна разписка писмо от Р. П., адресирано до Б. М., е получено на 08.10.2011 г. от С.М..

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 200, том IV, рег. № 9254, дело 654/2012 г. от 15.11.2012 г., с който Р. В. П. продал на В. К. С. недвижим имот - дворно място с идентификатор 87401.7501.787, находящо се в землището на с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, с площ от 859 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 метра/, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 849, квартал 32, парцел XXI, при съсед: по скица: 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, а съгласно документ за собственост - дворно място, с площ от 820 кв. м., находящо се в с. Яна, ул. „*****“, представящо УПИ XXI-345 по плана на с. Яна, при съсед: улица, УПИ XX-343, VIII-342, I-344, XXII-347, заедно с всички подобрения и приращения в гореописаното дворно място за сумата от 20000 лв., платима от купувача на продавача по банков път след подписване на нотариалния акт.

Представен е нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 196, том II, рег. № 5437, дело № 350 от 2009 г., съгласно който Банка ДСК отпуска на кредитополучателя К.Г.М. банков кредит в размер на 40000 лв.

Представена е скица № 15-401812-19.06.2018 г. за поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на заповедта: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, с площ от 859 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин

на трайно ползванениско застрояване (до 10 метра), стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 849, квартал: 32, парцел: XXI-345, при съсед: 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, съдържаща отбелязване за собственици: В. К. С..

Представено е копие на скица № 15-906146-07.10.2019 г. на сграда с идентификатор 87401.7501.787.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на заповедта: няма издадена заповед за изменение на КKKP, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 65 кв. м., брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: жилищна сграда - еднофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, собственици: няма данни, носители на други вещни права: няма данни.

Представено е копие на скица № 15-906151-07.10.2019 г. на сграда с идентификатор 87401.7501.787.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на заповедта: няма издадена заповед за изменение на КKKP, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 53 кв. м., брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: жилищна сграда - еднофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, собственици: няма данни, носители на други вещни права: няма данни.

Представено е копие на скица на сграда № 15-906155-07.10.2019 г. с идентификатор 87401.7501.787.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на заповедта: няма издадена заповед за изменение на КKKP, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 40 кв. м., брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: хангар, депо, гараж, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, собственици: няма данни, носители на други вещни права: няма данни.

Представено е копие на скица на сграда № 15-906162-07.10.2019 г. с идентификатор 87401.7501.787.4 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на заповедта: няма издадена заповед за изменение на КKKP, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 10 кв.м., брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: селскостопанска сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, собственици: няма данни, носители на други вещни права: няма данни.

В първоинстанционното дело са представени: удостоверение от Столична община, дирекция „Общински приходи“, отдел „Кремиковци“, съгласно което с декларация по чл. 14 ЗМДТ с вх. № *****/04.12.2012 г., подадена от В. К. С. е деклариран имот, представляващ земя с площ от 820 кв. м., находящ се в село Яна, ул. „*****“, придобит на 15.11.2012 г., за който е открита партия 7210Н20829 с облагане от 01.01.2013 г., като към 16.09.2019 г. няма непогасени задължения за данък имоти и такса битови отпадъци; приходни квитанции от 28.07.2011 г., 06.04.2012 г., 11.09.2019 г. за платен данък за недвижим имот и такса битови отпадъци; заявление за продажба на електрическа енергия за битови нужди, писма с изх. № 1203547939_1/06.02.2020 г., изх. № 1203547939_1/11.02.2020 г. от „ЧЕЗ Електро България“ АД, заедно със справка за потребление и консумирана електрическа енергия за периода от 01.04.2009 г. до 23.07.2018 г. за адрес с. Яна, ул. „*****“.

Представено е Постановление за отказ да се образува досъдебно производство от 12.08.2013 г. на прокурор при СРП по преписка № Я-17070/2013 г. по описа на СДВР, в което за възпроизведени обясненията на ищцата и ответника Р. В. П.. Съгласно обясненията на ищцата на 21.04.2009 г. при нотариус Ч. заложила имот в с. Яна, ул. „*****“, на В. П., който я накарал да го прехвърли на Р. В. П. срещу сумата от 10000 лв., които били дадени на Т. И.Т., с уговорка да върне парите с главницата и лихвите. Парите били върнати, а Р. П. □ дал пълномощно, а на 12.10.2012 г. къщата била продадена на В. С.. Съгласно обясненията

на Р. П. през 2009 г. при него дошъл С.М. му поискал заем от 15000 лева, като първоначално му отказал. След като М. му предложил да му продаде къщата в с. Яна за същата сума, а в бъдеще като изкара пари да я закупи обратно, П. се съгласил и купил имота от майката на С.М..

Пред първоинстанционния съд е разпитан свидетелят С.М. К. /син на ищцата/, който установява, че тъй като имал нужда от пари, заедно със съдружника си - Т. И. отишли в заложна къща, за да заложат имота в с. Яна за сума в размер на 10000 лв. Майка му се съгласила да му помогне. Месец април 2009 г. отишла и подписала сделка, на която свидетелят не е присъствал. Искали да ипотекират къщата, но се оказало, че е направена покупко-продажба. След 7-8 месеца искал да върне парите, поради което ипотекирали апартамент в ж. к. „*****“ и на 31.12.2009 г. изтеглили парите от клон на Банка ДСК, на бул. „Витоша“. Парите следвало да занесе на В. П., който бил лихвар и Р. П., който бил подставено лице, на което бил прехвърлен имота. След като им предал парите на бензиностанция „ОМВ“ в ж. к. „Красна поляна“, на 04.01.2010 г. Р. П. направил пълномощно на майка му да прехвърли сама на себе си имота за нейни нужди. Не успяли да прехвърлят имота, а след няколко месеца разбрали, че е продаден на техния съсед. Заявява, че в кантората на нотариус А.Ч., когато е сключена сделката, били дадени 10000 лв. като заем. След 2009 г. родителите му непрекъснато ползват имота.

Пред първоинстанционния съд е разпитан свидетелят Т. И.Т., който установява, че през 2009 г. заедно със свидетеля С.М. К. извършвали общи строителни дейности, наложило се да закупят материали за работа и решили да вземат кредит от заложна къща. Уговорили се да вземат 10000 лв., като направят залог или ипотека на къщата, собственост на майката на С.М. К.. Кредитор бил собственика на заложна къща. Отишли в заложна къща, където разговаряли с две лица, като единият на име В. им обяснил, че трябва да направят залог пред нотариус. Установява, че придружил ищцата за прехвърлянето на имота в кантора на нотариус, но изчакал отвън и не е присъствал при сделката. След като излезли от нотариуса, лицата от заложната къща взели документите и дали парите на ищцата, като си удържали таксите по разходите. Ищцата получила сумата в заем и я предала на свидетеля. Мислела, че е ипотека, а се оказало покупко-продажба. След изтичане на срока заемът бил погасен от С.М. К. с пари на родителите му.

Пред първоинстанционния съд е разпитан свидетелят В.П.Р. /братовчед на ищцата/, който установява, че заедно със съпругът □ цял живот живеят в имота в село Яна, ул. „*****“, който е техен. Свидателят живее в съседен имот на ул. „*****“. В имота на ищцата има две къщи и стопански сгради, кочини, кошари, един стар гараж, отглеждали животни, а градината се обработвала. В последните 15-20 години ищцата не е напускала имота. Установява, че в момента няма ток в имота, както и че ответникът има имот от другата страна на улицата. Знае, че процесният имот е бил заложен и впоследствие откупен от ищцата.

Пред първоинстанционния съд е разпитан свидетелят Г. И.М., който установява, че С.М. К. работел при него и всеки ден се оплаквал, че има проблеми с лихвари. Помолвил го да му услужи с кола, с която да закарат баща му да изтегли пари, които дължал на лихвари срещу къщата, която била заложена. Закарал ги до Банка „ДСК“ на бул. „Витоша“. След това ги закарал до бензиностанция „ОМВ“ в ж. к. „Красна поляна“, където паркирал колата точно зад колата на тези, които взели парите. Възприел как С.М. К. предал в плик парите, а те ги взели и ги преброили на капака на колата, след което си тръгнали. Установява, че С. и родителите му никога не са напусkali имота в село Яна, като го стопанисват, имали градинка. Ходил е на гости миналата година и тази година. Заявява, че преди 11 години, около 2008 г. - 2009 г. С.М. К. започнал да се оплаква от лихвари. Взел парите, за да ги ползва за нещо друго, а след това ги върнал с лихвите, като плащал ежесечно по 800 лв. за лихва. Имотът не бил продаден, а заложен. Предал парите на двама души, които свидетелят не познава. Свидателят знаел в каква връзка получават парите.

Пред първоинстанционния съд е разпитана свидетелката Т.П.С., която установява, че е работела при ответника В. С. като охрана на портала на фирмата му на ул. *****. Познава ищцата, която идвала до портала и носела пари за наем на имота, който ползва. Не знае В. С. да е живял или ползвал имота в село Яна, на ул. „*****“.

Пред първоинстанционния съд е разпитан свидетелят З.В.И., който е работел при ответника В. С., като охрана на портала. Познава ищцата, която идвала всеки месец и носела по 100 лв. за ползването на имот. Не е виждал В. С. да влиза в имота на ул. „*****“ и да ползва сградите в него.

Пред въззивния съд са приети като писмени доказателства по делото на основание чл. 266, ал. 1, т. 2 ГПК заверени от страната копия на две разписки, съдържащи саморъчно изписани имена и подписи на ищцата и ответника В. С.. В едната е удостоверено, че ответникът В. С. получил от ищцата на 08.07.2020 г. сумата от 320 лв., представляваща платена от него питейна вода за ползваната от нея от м. юни 2012 г. до м. юли 2020 на собствения му недвижим имот, находящ се в гр. София, с. Яна, ул. „*****“. Във втората разписка е декларирано от ищцата, че съгласно устна уговорка с В. С. ползвала имота в периода от 2012 г. до 2018 г., като всеки месец му заплащала сумата от 100 лв. за месечен наем, като едновременно е удостоверено от ответника, че в посочения период е получавал сумите за наем. Удостоверено е, че на 17.07.2020 г. ответникът получил от ищцата сумата от 106,71 лв., представлявала платени от него такси за електроенергия, изразходвана от ищцата при ползването от нея от м. май 2018 г. до м. юли 2018 г. на собствения му имот, находящ се в гр. София, с. Яна, ул. „*****“.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Въззивните жалби са депозираны в срока по [чл. 259, ал. 1 ГПК](#), от легитимирана страна, поради което са процесуално допустими.

Съгласно нормата на [чл. 269 ГПК](#) въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и процесуално допустимо, поради което следва да бъдат обсъдени доводите относно правилността му.

Ищецът е сезирал първоинстанционния съд с обективно съединени иски с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД за прогласяване на нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот и с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че вторият ответник не е собственик на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.787, с площ от 820 кв. м., находящ се в с. Яна, Столична община, район „Кремиковци“, „*****“, заедно с всички подобрения и приращения в гореописаното дворно място - 4 броя сгради с идентификатори 87401.7501.787.1, 87401.7501.787.2, 87401.7501.787.3 и 87401.7501.787.4.

По иска с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД:

Съгласно чл. 124, ал. 1 ГПК, всеки може да предяви иск, за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това. Ищецът е процесуално легитимиран и за него съществува правен интерес да предяви установителен иск за прогласяване на нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот, когато твърди и представя доказателства, че е собственик на имота. В тази хипотеза ищецът брани правото си на собственост, тъй като с предявения иск за нищожност се домогва до постановяването на положително за него съдебно решение, с което със силата на пресъдено нещо да бъдат отречени облигационното и вещното действие на договора, който има за предмет собствения на ищеца имот /така решение № 295/27.11. 2013 г. по гр. д. № 2141 по описа за 2013 год. на ВКС, III г. о./. Ето защо предявеният иск е процесуално допустим и следва да бъде разгледан по същество.

Съгласно разпоредбата на [чл. 154 ГПК](#), всяка от страните следва да установи фактите, на които основава своите искания или възражения, т. е. доказателствената тежест да установи, че оспорваната сделка служи за обезпечение на заемно правоотношение е на страната, която твърди това обстоятелство. В настоящия случай се твърди, че прехвърлянето на правото на собственост върху процесния имот, макар и формално да е извършена с позволен от закона акт, служи като обезпечение на задължение по заемно правоотношение между страните по сделката, което противоречи на установената в чл. 152 ЗЗД забрана.

В доказателствена тежест на ищцата по делото е да установи съществуването на заемното правоотношение. С всички доказателствени средства по ГПК може да се установява, че сделката е сключена в нарушение на закона /така решение № 226/8.12.2016 г. по гр. д. № 1349/2016 г. на ВКС, III г. о., решение № 461 от 16.01.2012 г. по гр. д. № 1206/2010 г. на ВКС, IV г. о., решение № 206/17.07.2012 г. по гр. д. № 824/2011 г. на ВКС, IV г. о. и др./. В този случай не се претендират последиците на договора за заем, поради което неприложима е и забраната по [чл. 164, ал. 1, т. 3 и т. 6 ГПК](#) /така решение № 196/15.10.2013 г. по гр. д. № 1348/2012 г. на ВКС, III г. о., решение № 311 от 27.01.2020 г. по гр. д. № 3463/2018 г. на ВКС, IV г. о. и др./.

Съгласно разпоредбата на чл. 152 ЗЗД, съглашение, с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, както и всяко друго съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е недействително. В практиката на ВКС по приложението на закона е разяснено, че забраната на чл. 152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане /така решение № 135/12.12.2018 г. по гр. д. № 4288/2017 г. на ВКС, III г. о., решение № 92/6.04.2012 г. по гр. д. № 761/2011 г. на ВКС, III г. о. и др./.

Настоящият състав на съда като взе предвид събраните по делото доказателства по свое вътрешно убеждение намира, че за обезпечаване връщането на сумата от 10000 лв. по договор за заем ищцата се съгласила да прехвърли на първоначалния ответник Р. П. правото на собственост върху недвижим имот в с. Яна, ул. „***** От представения нотариален акт № 148, том I, рег. № 12940, дело № 147 от 2009 г., е видно, че имотът е закупен именно на цена от 10000 лева. От показанията на разпитаните свидетели по делото се установява, че е предоставен заем от 10000 лева на ищцата по молба на сина □, на когото за предоставянето на посочената сума в заложената къщата му обяснили, че трябва да направи „залог“ при нотариус на имота в с. Яна. Впоследствие свидетелите научили, че сключената при нотариуса сделка е продажба на имота. Извършеният от съда анализ на приобщените по делото доказателства води до извод, че действителните отношения по сделката, оформена в нотариалния акт е имотът, предмет на продажбата, да служи като обезпечение на заемно задължение на ищцата към Р. П.. В тази насока са показанията на свидетелите Т.ов и М., като свидетелят Т.ов лично присъствал заедно със свидетеля К. на разговора с лицето В. и ответника П. в заложената къща по повод уговорките за предоставяне на заем и залагането на имота, а след това е придружил ищцата до кантората на нотариуса за оформяне на сделката. В нотариалния акт е удостоверено, че продавачът е получил продажната цена от купувача. В отговора на исковата молба ответникът П. също твърди, че предал на ищцата сумата на ръка в брой преди влизането при нотариуса. Свидателят Т.ов посочва, че след като излезли от нотариуса ищцата предала документите на същите лица от заложената къща, с които по-рано разговаряли, след което предала на свидетеля сумата от 10000 лева. Показанията на свидетеля са последователни, логични и безпротиворечиви, доколкото възпроизвеждат непосредствено възприети от него обстоятелства и сочат предназначаване на договора за продажба да обезпечи договор за заем в нарушение на чл. 152 ЗЗД. Установява се от тях, че заетата сума е получена от ищцата, която е продала на заемодателя своя недвижим имот като обезпечение на дълга. Същите кореспондират с показанията на свидетеля С. К., които съдът преценява при условията на чл. 172 ГПК, с оглед на всички други данни по делото и неговата заинтересованост от изхода на спора. Освен това гласните доказателства на свидетеля К. съответстват и на тези от свидетеля М., като кореспондират и с писмените такива, в частност представения нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 196, том II, рег. № 5437, дело № 350 от 2009 г., с който е обезпечен банков кредит, отпуснат на съпругът на ищцата, със суми от който се твърди да е върнат заема на ищцата. Следователно е налице възникнало заемно правоотношение, за обезпечаването на което е сключена продажбената сделка. Съглашението между страните, постигнато заедно с възникването на заемно правоотношение, обезпечавашо договор за заем в противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД, е сключено под прикритието на явна сделка за прехвърляне на собствеността, която е допустима от закона. Такава явна сделка, прикриваща действителните отношения между страните, е симулативна и поради това нищожна /така решение № 211/7.11.2017 г. по гр. д. № 4793/2016 г. на ВКС, IV г. о./. В конкретния случай процесният договор за покупко-продажба е симулативен и прикрива действителните отношения между страните, насочени към обезпечаване на задължение по договор за заем. Изводът на съда се подкрепя и от обстоятелството, че след продажбата ответникът е упълномощил ищцата да прехвърли собствеността на имота при условия и цена, каквито прецени, както и да договаря сама със себе си, като прехвърли собствеността на свое име върху процесния имот, в каквато насока са твърденията на първоначалния ответник Р. П. в отговора на исковата молба и представеното пълномощно с рег. № 2/04.01.2010 г. и нотариално удостоверено съдържание № 3, том I, № 1/04.04.2010 г. на нотариус Е.П. с рег. № 379 на НК. Индиция в тази насока са и липсата на данни купувачът да е ползвал имота след продажбата. Не се спори, че в него живее ищцата, която е останала във владение на имота и след сделката. Житейски нелогична е покупката на имот, който никога не е посещаван от купувача и последващо упълномощаване на продавача да прехвърли имота, при каквито условия намери за добре, включително и на себе си. Ответникът оспорва да е давал сумата от 10000 лв. в заем, но се

установи, че е дал тази сума като продажна цена по сделката, след което упълномощил ищцата да изкупи имота обратно. Тези изводи се подкрепят и от косвените доказателства по делото. От представеното постановление за отказ да се образува досъдебно производство от 12.08.2013 г. на прокурор при СРП, представено от ищцовата страна, съставляващо непряко доказателство, което съдът преценява по свое вътрешно убеждение с оглед всички данни по делото се установяват следните относими факти: през 2009 г. С.М. поискал паричен заем от Р. П., който първоначално отказал, поради което М. му предложил прехвърлянето на собствеността върху имота в с. Яна от майка му, а през 2010 г. свидетелят отишъл при него и му казал, че е намерил купувач за имота, поради което Р. П. направил пълномощно за осъществяване на сделката, но тъй като имотът до 2012 г. не бил продаден, сам го продал /което кореспондира с показанията на свидетелите Т.ов и К. и писмените доказателства по делото/. Съгласно съдебната практиката признанието е обяснение на страна по делото, което представлява доказателствено средство, когато съдържа неизгодни за нея факти и може да се направи пред съда или пред друг орган, пред другата страна или пред трето лице. Когато не е направено пред съда, разглеждащ спора, признанието е извънсъдебно. Когато бъде доказано, то представлява годно доказателствено средство, което съдът следва да вземе предвид при решаването на спора. Извънсъдебното признание може да бъде доказано или със свидетелски показания или с документа, който го материализира /така решение № 69 от 24.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 584/2010 г., III г. о., решение № 135 от 12.12.2018 г. на ВКС по гр. д. № 4288/2017 г., III г. о./. Следователно страните се съгласили чрез прехвърлянето на собствеността се гарантира връщането на заетата сума и договорът за покупко-продажба е сключен единствено, за да се обезпечи поето от ищцата задължение по паричния заем.

Неоснователно е възражението за погасяване на иска по давност, тъй като всеки заинтересован може да се позове на действителното правно положение безсрочно, поради което предявеният иск по чл. 26, ал. 1, вр. чл. 152 ЗЗД не се погасява по давност.

Предвид изложеното и от съвкупната преценка на събраните по делото доказателства съдът приема за доказано, че договорът за продажба на недвижим имот е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1, вр. с чл. 152 от ЗЗД, тъй като с него е създадено обезпечение относно изпълнението на задължението по сключения договор за заем, извън уредените от закона и в противоречие с императивната забрана за това.

По иска с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК и насрещния иск с правно основание чл. 108 ЗС:

Предметът на делото е спорното материално субективно право - претендирано или отричано от ищеца право, индивидуализирано от основанията и петитума на иска. Определянето на правната квалификация на предявения иск и съотношението, в което се намират помежду си съединените искове, е правно задължение на съда, разглеждащ спора и същия не е обвързан от изявлението на ищеца относно обективното съединяване на исковете /така решение № 117/31.05. 2016 г. по гр. д. № 5673/2015 г. на ВКС, III г.о./. В настоящия случай с отговора на исковата молба вторият ответник прави уточнение, че насрещния иск с правно основание чл. 108 ЗС е предявен в случай, че съдът уважи исковете на ищцата. Евентуално съединяване на искове е налице, когато предявените искове са основани на различни фактически състави, но имат идентичен петитум, какъвто не е настоящия случай. Критерият за определяне на вида на съединяването на исковете е дали основанията, на които са предявени, се изключват или могат да са налице едновременно и независимо едно от друго, както и относно правните последици от уважаването на всеки един от исковете. Евентуалният иск се счита предявен под условие-уважаването или отхвърлянето на главния иск, и ако условието не се сбъдне, съдът се десезира от разглеждането на евентуалния иск и няма право да постанови решение по него. Предявените искове са обективно съединени при условията на кумулативност и съдът дължи произнасяне по всеки един от тях. Така в случай, че предявеният от ищцата отрицателен установителен иск за собственост бъде отхвърлен, ще се приеме, че ответникът е собственик на процесния имот, което ще бъде основание за уважаване на насрещния иск по чл. 108 ЗС в осъдителната му част. Ако отрицателният установителен иск на ищцата бъде уважен, ще се приеме в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на имота. В обжалваното решение съдът е приел, че насрещният иск е евентуален, но в мотивите е формирал воля по същество и е разгледал соченото от ищеца придобивно основание - за придобиване собствеността поради изтекла в негова полза придобивна давност. Следователно в мотивите е формирана правораздавателна воля на съда по същество. След повторното постъпване на делото в СРС за отстраняване на очевидна фактическа грешка, в производство по реда на чл. 247 ГПК, е постановено решение от 03.02.2021 г., с което е допусната поправка на очевидна

фактическа грешка, като насрещния иск е оставен без разглеждане. Настоящият състав на съда, като съобрази оплакванията във въззивната жалба и разясненията, дадени в т. 15 на ТР № 1/4.01.2001 г. по т. д. № 1/2000 г. на ОСГК на ВКС, разглеждащо хипотезата на липса на произнасяне по евентуалния иск от първоинстанционния съд, намира, че в сходна хипотеза следва да се произнесе по същество по насрещния, тъй като е разгледан от първата инстанция. Ето защо първоинстанционното решение не подлежи на допълване или на поправка на очевидна фактическа грешка по насрещния иск чрез произнасяне по същество в диспозитива на обжалваното решение.

Правният интерес от предявения отрицателен установителен иск произтича от твърдението на ищцата, че притежава спорното право, поради което същия е допустим /така решение № 9/10.02.2017 г. по гр. д. № 6320/2015 г. по описа на ВКС, II г. о./.

В конкретния случай на обективно съединени иски ответникът по отрицателния установителен иск за собственост за процесния имот и ищец по ревандикационния иск за същия имот и в двата случая носи тежестта да докаже, че в неговия патримониум е възникнало отричаното по установителния иск, по който е ответник и твърдяното по ревандикационния иск, по който е ищец, право на собственост върху имота. По същество съдът следва да се разгледа въпроса дали по отношение на страната е осъществен придобивния способ. Съгласно задължителните, разяснения дадени с ТР № 8/2012 г. по т. д. № 8 по описа за 2012 г. на ОСГК на ВКС при отрицателния установителен иск за собственост, след като ищецът изобщо отрича правото на ответника, ответникът трябва да изчерпи в процеса всички основания, на които то е могло да се породи.

В настоящия случай по делото се установи, че с договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нотариален акт № 200, том IV, рег. № 9254, дело 654/2012 г. от 15.11.2012 г., продавачът Р. В. П. продал на ответника В. К. С. процесното дворно място с идентификатор 87401.7501.787, заедно с всички подобрения и приращения в мястото. С оглед установената нищожност на сключения с нотариален акт № 148, том I, рег. № 12940, дело № 147 от 2009 г. договор за продажба на недвижим имот, следва извод, че продавачът Р. П. не е придобил вещни права, тъй като нищожните сделки не са годно основание за прехвърлянето на права. В хипотеза, при която прехвърлителят не притежава правото на собственост върху вещта, то съгласно общия правен принцип, че никой не може да прехвърли права, които не притежава, и вторият договор няма да породи вещен ефект по чл. 24, ал. 1 ЗЗД. Така сделката по нотариален акт № 200/2012 г. с последващия приобретател на имота, макар и действителна не е проявила вещен ефект за него.

Придобивната давност, на която се позовава ответника /ищец по насрещния иск/, е оригинален придобивен способ и за настъпване на последиците му е необходимо да се осъществи фактическият състав, посочен в нормата на чл. 79 ЗС. Освен това с оглед разясненията, дадени в ТР № 4 /2012 г. на ОСГК на ВКС, е необходимо да се извърши и позоваване на последиците от давността, като въз основа на позоваването вещното право се придобива от момента на изтичане на законовия срок по чл. 79 ЗС, а не от момента на позоваването.

Според чл. 68 ЗС владението е упражняване на фактическа власт върху чужда вещ с намерение за своене. Разпоредбата на чл. 79, ал. 1 и 2 ЗС предвижда, че правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, а ако владението е добросъвестно, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години.

Ответникът следва да установи по така предявения иск предпоставките за придобиване на собствеността по чл. 79, ал. 2 ЗС, а именно наличието на упражнявано постоянно, явно, спокойно и непрекъснато владение в продължение на посочения петгодишен срок. Съгласно чл. 71, 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. Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание. Преценката за добросъвестността на владението се извършва според обстоятелствата при възникване на правното основание по чл. 70, ал. 1 ЗС. Добросъвестността на владелеца се предполага по силата на чл. 70, ал. 2 ЗС, като в тежест на насрещната страна е да обори законната презумпция /така решение № 11 от 13.07.2018 г. по гр. д. № 1451/2017 г. на ВКС, I г. о./.

Началният момент, от който може да се приеме, че в полза на приобретателя е започнала да тече придобивна давност, както и се поддържа по делото, е датата, на която е сключен договорът за покупко-продажба. По делото не е категорично установено кога

ответникът е установил владение върху имота - в нотариалния акт от 15.11.2012 г. е уговорено, че владението ще му бъде предадено на същата дата след подписването му. В първоинстанционното производство приобретателят се позовава на протокол за предаване на владение, но такъв не е приложен към доказателствата по делото. По делото не се установи и праводателят му да е установявал фактическа власт върху имота, която впоследствие да е предал. От показанията на разпитаните по делото свидетели се установи, че единствено ответницата заедно със съпруга си живеели в процесния имот, никога не са го напускали, обработвали градина, грижели се за животни (свидетелите Р., М.). При упражняване на фактическа власт върху недвижим имот чрез действия по неговото лично ползване, стопанисване, облагородяване за свои нужди и опазване, то тези действия следва да бъдат квалифицирани като действия на владеец. По делото не се установява ответникът В. С. да е влизал в имота или да го е ползвал за лични нужди (свидетелите С. и И.). От показанията на тези свидетелите, ценени при условията на чл. 172 ГПК, не става ясно за кой имот се сочи, че е заплащан наем от ищцата, нито в кой период, както и между кои страни е възникнало отношение за възмездно ползване на имота. Въз основа на представеното удостоверение за деклариране данни по ЗМДТ и приходните квитанции не може да се прави извод за владението или липса на такова, тъй като декларациите по ЗМДТ по правило се подават в изпълнение на административно задължение пред съответния орган, а откриването на данъчна партия за недвижимия имот е административна дейност /така решение № 97/19.10.2020 г. по гр. д. № 325/2020 г. на ВКС, I г. о./. Така посочените обстоятелства не дават възможност за категоричен извод относно началния момент на владението на ответника. При липса на несъмнени данни за началото на владението давностен срок за придобиване на собствеността не може да тече. Представените пред въззивния съд разписки съставляват частни документи по смисъла на чл. 180 ГПК, подписани от лицата, които са ги издали и съставляват доказателство, че изявленията, които се съдържат в тях, са направени от тези лица. Същите са съставени в хода на производството, когато вторият купувач е формирал субективно отношение и съзнание по отношение на имота, при липса изискваното от закона незнание, че праводателят не е собственик. Съгласно установената съдебна практика материалната доказателствена сила на документите не винаги е обвързана с проведено оспорване на истинността им от страните, а съдът по вътрешното си убеждение, може да счете за оборена доказателствената сила на частните документи или да приеме удостоверените факти са ирелевантни за спора. Съдът намира, че съставянето на разписките, както и за плащането едва на 08.07.2020 г. и на 17.07.2020 г., на цялата изразходвана в жилището електроенергия и консумирана вода, са с оглед събиране на доказателства по вече възникналия спор. Предвид изложеното съдът намира, че въз основа на разписките не може да се направи категоричен извод за владение на имота, годно да направи ответника собственик за периода преди подаване на исковата молба. Освен това по делото се установи, че ищцата М. упражнява фактическа власт върху имота.

След като по делото не е установено ответникът /ищец по насрещния иск/ да е упражнявал фактическата власт върху имота, считано от 15.11.2012 г. в продължение на пет години, не може са се приеме, че се е осъществил фактическият състав на поддържаното от него придобивно основание по чл. 79, ал. 2 ЗС.

Поради изложените съображения настоящият съдебен състав намира, че предявеният отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК е основателен, а предявеният насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС като неоснователен следва да бъде отхвърлен.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции частично съвпадат, поради което по исковете по чл. 26, ал. 1, вр. чл. 152 ЗЗД и чл. 124, ал. 1 ГПК обжалваното решение следва да се потвърди, а решението по чл. 247 ГПК в частта, с която насрещният иск е оставен без разглеждане, следва да се отмени.

По разноските:

При този изход на делото право на разноски на основание чл. 78, ал. 3 ГПК има ответницата по жалбата. По делото не са представени доказателства за реално сторени такива, поради което разноски на страната за въззивното производство не следва да се присъждат.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 85031/12.05.2021 г., постановено по гр. д. № 29793/2018 г. по описа на СРС, 35 състав, с което по предявените от Б. С. М., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. „****“, със съдебен адрес: гр. София, ул. „****“ срещу Р. В. П., ЕГН: *****/починал и заместен по чл. 227 ГПК от Д. Р. П., ЕГН: ***** и Г. Р. П., ЕГН: *****, действащи чрез своята майка и законен представител С. Г. А., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж. к. „****“, и В. К. С., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. *****, искове с правно основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 152 ЗЗД, е признат за нищожен договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен в нотариален акт № 148, том I, рег. № 12940, дело № 147 от 2009 г. на нотариус А.Ч., както и е признато за установено по предявения от Б. С. М., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. „****“, със съдебен адрес: гр. София, ул. „****“ срещу В. К. С., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. ***** иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че ответникът В. К. С. не е собственик на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 87401.7501.787 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, с площ от 859 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 849, квартал: 32, парцел: XXI-345, при съсед: 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, заедно с всички подобрения и приращения в имота /4 броя сгради/, а именно: СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 65 кв. м., СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 53 кв. м., СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 40 кв. м.; СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.4 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 10 кв. м.

ОТМЕНЯ решение № 200311565 от 03.02.2021 г., постановено по реда на чл. 247 ГПК, по гр. д. № 29793/2018 г. по описа на СРС, 35 състав, с което е допусната поправка на очевидна фактическа грешка, в частта, с която е оставен без разглеждане предявеният от В. К. С., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. ***** срещу Б. С. М., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. „****“, със съдебен адрес: гр. София, ул. „****“ насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС, като вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. К. С., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. ***** срещу Б. С. М., ЕГН: *****, с адрес: с. Яна, ул. „****“, със съдебен адрес: гр. София, ул. „****“ насрещен иск с правно основание чл. 108 ЗС за признаване правото на собственост на основание давностно владение за периода от 15.11.2012 г. до датата на предявяване на иска и предаване владението върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 87401.7501.787 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, с площ от 859 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 849, квартал: 32, парцел: XXI-345, при съсед: 87401.7501.792, 87401.7501.766, 87401.7501.786, 87401.7501.799, 87401.7501.798, заедно с всички подобрения и приращения в имота /4 броя сгради/, а именно: СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 65 кв. м., СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 53 кв. м.,

СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 40 кв. м.; СГРАДА с идентификатор 87401.7501.787.4 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-59/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АК, с адрес: с. Яна, СО, район „Кремиковци“, ул. „*****“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.787, застроена площ: 10 кв. м.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВКС по правилата на [чл. 280 ГПК](#) в едномесечен срок от връчването на препис на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____