

# РЕШЕНИЕ

№ 1364

гр. София, 14.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас Кеманов

Членове: Ася Събева  
Кристина Филипова

при участието на секретаря Ирена М. Дянкова  
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20221000501009 по описа за 2022 година

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

С решение № 266874/08.12.2021г. постановено по гр. д. № 8086/2017г. по описа на СГС, ГО, 20 състав, съдът е отхвърлил като неоснователни, предявените Й. Н. Б. против „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5“ ООД, ЕИК 131174199 и „ТУИСТХЪТ“ ООД, ЕИК 203951784, обективно съединени искове с правно основание чл.26 ал.1 пр. 1 ЗЗД, чл.26 ал.1 пр. 2 ЗЗД, чл.26 ал.1 пр.3 ЗЗД, чл.226 ал. 3 ЗЗД, вр.чл.26 ал.2 изр.1, пр.4 ЗЗД, и чл. 26, ал. 2, изр.1, пр. 5 от ЗЗД - за признаване за установено, че договорът за дарение от 03.05.2017г. сключен между „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5“ ООД и „ТУИСТХЪТ“ ООД, обективиран в н.а. № 95, том III, рег. № 4368, дело № 423/2017 г. по описа на нотариус с рег. № 40 от НКРБ, е нищожен, както и иск по чл.33 ал.2 ЗС - за изкупуване на 74.6% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.191 и 65.56% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.192, прехвърлени с договор за дарение и договор за покупко-продажба, и двата сключени на 03.05.2017г. между „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5" ООД и „ТУИСТХЪТ" ООД.

Със същото решение Й. Н. Б. е осъден да заплати на „ТУИСТХЪТ“ ООД, сумата от 2400 лева - разноски по делото на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

*В срока по чл.259 ГПК срещу решението е депозирана въззивна жалба от ищеца делото.*

*Жалбоподателят-ищец Й. Н. Б. оспорва решението изцяло и моли съда да го*

отмени и уважи иска като признае договора за нищожен. Изтъква факта, че решаващият състав подробно е изложил фактическата обстановка и ангажираните доказателства по делото, но в резултат на неправилното възприемане на относимите факти, липса на преценка в пълнота на представените доказателства поотделно и в съвкупност, е извел неправилни правни изводи по приложението на закона, в това число не е открил необходимост от прилагане на императивен материален закон и нарушен обществен интерес чрез процесните сделки. Изводите на съда относно неоснователността на предявените искове по чл.26 ЗЗД са бланкетни и биха били верни, ако предмет на делото е една сведена класическа комбинация на два последователни договора (дарение и покупко-продажба), с които само в общия случай и в съответствие с ТР № 5 от 28.11.2012, постановено по т.д. № 5/2012 на ОСГК на ВКС, би могло да се приеме, че не се заобикаля закона, а при предявен иск по чл.33 ЗС би се стигнало до извод за неговата неоснователност. Изтъква факта, че е безспорно установено, че е притежавал право на собственост върху дворно място с площ от 3066 кв.м. - имот с пл. № 1620, от кв.5-е, местност „\*\*\*“; и Урегулирано дворно място, находящо се в гр.София, бул.,\*\*\*\*“, с площ от 1171 кв.м. съставляващо имот с пл.№ 1745, кв. 5, по плана на гр.София, идентичен с имот пл. № 3752 по плана на гр.София. м.,„Новия кър Дъпчето“ от 1939г. За нуждите на бъдещото строителство в далечната 2004г. е предприета промяна на регулационния и застроителен план на местността при действието на ЗУТ, в резултат на което за двата имота, е отреден УПИ Х 1620 и 1745, което обстоятелство не е спорно по делото. На един по -късен етап е влязла в сила кадастралната карта, съответно и в нея вече са попълнени поземлен имот с идентификатор 68134.4083.192 (1745) и поземлен имот с идентификатор 68134.4083.191 /1620/. От прието заключение по депозираната СТЕ вещото лице при отговора на въпрос № 4 дали е „налице идентичност между ПИ с идентификатор 191 и ПИ с идентификатор 192 и УПИ Х -1620,1745“, отговаря отрицателно. Излага, че сумата от площите на двата имота е 4140 кв.м. На двете комбинирани скици, приложени на л.190 и 191, УПИ е с площ 3084 кв.м. Установена е разлика между сумарната площ от 4140 кв.м. на двата съседни ПИ и площта 3084 кв.м. по регулационен план от 1056 кв.м. Тази площ вещото лице изяснява, че се намира от западната граница на УПИ Х-1620, 1745 по самата улично -регулационна линия и попада в обхвата на бул.,\*\*\*\*“. Изводът е, че при тази разлика от 1056 кв.м. в площите и границите, **не е възможно да се говори за пълна, а само за частична идентичност** между ПИ 191, ПИ 192 и УПИ Х-1620, 1745 в кв.5-е, м.,„Бул. \*\*\*\*“ по плана на гр.София. В допълнителна СТЕ вещото лице уточнява, че: за ПИ с идентификатор 68134.4083.192 по КККР (стар номер 1745) с площ от 1118 кв.м. в УПИ Х-1620, 1745 остават 256 кв.м. Останалата площ от този имот е изключена от УПИ и попада в улична регулация. Тази останала площ, попадаща в улична регулация е точно 864 кв.м.; За ПИ с идентификатор 68134.4083.191 по КККР /стар номер 1620/ с площ 3022 извън УПИ Х -1620, 1745, остават 199 кв.м., попадащи в улична регулация. Останалата площ от имота е включена в състава на УПИ, който е 3022-199= 2823 кв.м. Съгласно данните на разглежданото допълнително заключение площта на УПИ Х -1620,1745 е 3084 кв.м. На Приложение № 3 към допълнителната СТЕ, вещото лице внимателно и нагледно е представило и схема на площоразпределението на имотите в УПИ Х -1620, 1745, на което

ясно се вижда, че: площ от ПИ 191 (199 кв.м.) Е ИЗВЪН ОБХВАТА НА УПИ (с оранжев цвят), а площ от ПИ 192 ( 862 кв.м.) Е СЪЩО ИЗВЪН ОБХВАТА НА УПИ (в син цвят). ***Площите и от двата имота, които са извън обхвата на УПИ (199+862 =1061 кв.м), попадат улична регулация.***

На второ място посочва, че е учредил право на строеж в полза на „Джи Енд Джей 5“ ЕООД единствено в обхвата на УПИ Х -1620, 1745. Строителството е разрешено и реализирано в границите само на този урегулиран имот. Останалите части от бившите имоти (1620, 1745), която е извън обхвата на УПИ -(199+862 =1061 кв.м), са с предвиждане за улица. Твърди, че както към датата на сключване на сделките между двамата ответници, така и към днешна дата, кадастралната основа на недвижимите имоти, не съвпада с регулационната граници на УПИ, отреден за тях. И понеже изменението на плана по време на ЗУТ няма вещен ефект, не е налице съвпадане на имотни с регулационни граници, като както към датата на процесните сделки, така и към момента, картата не е приведена в актуално състояние. АГКК показва и издава скици за двата имота (ПИ 191 и 192), без да е попълнен УПИ Х -1620, 1745 върху тях и без да са отделени парчетата за улица, които са части от ПИ 191 и 192 и са показани в Приложение № 3 на допълнителната СТЕ с тяхната площ и граници.

С влязло в сила съдебно решение, е уважен конститутивен иск по чл.19 ал.3 ЗЗД, като е обявен за окончателен сключения между него и „Джи енд джей- 5" ООД предварителен договор за проектиране, учредяване право на строеж, построяване и предаване в завършен вид на сгради с търговско и офис предназначение, в частта му по т.3.9 за прехвърляне по нотариален ред на 76% ид.части от правото на собственост върху недвижим имот представляващ УПИ -парцел Х-1620, 1745. Така съсобственици в УПИ Х-1620, 1745 са станали Й. Б. с квота 24% и „Джи енд джей- 5“ ООД с квота 76 %. В частта от имотите, реални части от които са извън обхвата на УПИ и попадат в улична регулация, обаче, собственик е останал само Й. Б.. Затова „Джи енд джей- 5“ ООД не би могъл да прехвърли повече от това, което притежава в полза на втория ответник. Дарението има вещно-прехвърлително действие само и по отношение на онези идеални части от реалните части от двата имота, които са включени в обхвата на урегулирания поземлен имот, но няма такова за реалните части от двата имота, които не са включени в УПИ и са с отреждане за улица, съответно попадат в обхвата на бъдещото разширение на бул. „\*\*\*“. Вероятно и ако се следва преобладаващата съдебна практика, сделката по дарение на чужда вещ (0.01% от ПИ 91 и 0.01 % от ПИ 192) не е нищожна, но не произвежда вещно действие. Счита, че спрямо тези реални части от имотите, които попадат в уличната регулация и са отреждане за улица, сделката по дарение е сключена при противоречие с императивната норма на чл.199, ал.2 ЗУТ. Съгласно последната собственик може да се разпорежи с имота си или с части от него в полза на трето лице само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината, в зависимост от предвижданията на ПУП и представи на нотариус писмен отказ съответно от държавата или общината, а такъв, видно от описаните в нотариалния акт за дарение документи при подписване на същия, не е представен. Недопустимо е дарение на

идеална част от реална част от имот, която и след влизане в сила на Заповед за изменение на регулационния и застроителен план, е предвидена за улица, е извършена в нарушение на посочената императивна норма на закона, доколкото и предназначението на тази реална част, в съответствие с предвижданията на плана, е да задоволява признати обществени потребности по смисъла на чл.61, ал.2 ЗУТ.

Не на последно място при обосноваване неоснователността на иска по чл.33 ал.2 ЗС, съдът е изложил мотиви, че когато в един съсобствен имот съществуват две или повече сгради, принадлежащи на отделни собственици на имота, т.нар хоризонтална етажна собственост, разпоредбите на чл.33 ЗС не биха могли да намерят приложение, когато един от съсобствениците придобива съответни на притежаваните от него самостоятелни обекти идеални части от мястото. Правилно в решението, което се обжалва, се смята, че видно от доказателствата по делото в УПИ Х -1620, 1745, което е образувано от ПИ 191 и ПИ 192, са разположени четири сгради и в съответствие с трайната съдебна практика, при прехвърляне на съответните идеални части от мястото на собственик на отделни обекти/ сгради, построени в него, право на изкупуване не възниква. Това, обаче е вярно само и за реалните части от двата поземлени имота, които попадат в обхвата на УПИ, но не и за тези реални части, които са извън УПИ и попадат в уличната регулация. Претендира разноски.

**Въззиваемата страна „ТУИСТХЪТ“ ООД** оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Изтъква факта, че правилно съдът е приел, че се касае до случай на хоризонтална етажна собственост, при който разпоредбите на чл.33 ЗС не биха могли да намерят приложение - съдът е установил действителната фактическа обстановка - в процесния имот има 4 броя сгради, в които самостоятелни обекти притежават повече от две лица - страните по делото и дружеството „Лобо Трейдс“ ЕООД. Правилно съдът е приел, че при прехвърляне на съответните идеални части от мястото на собственик на отделни обекти/сгради, построени в него, правото на изкупуване не възниква, в който смисъл е и трайната практика на ВКС. Дори самият ищец не твърди, че сградите и/или самостоятелните обекти са в режим на съсобственост, напротив има самостоятелни обекти еднолична собственост на две юридически лица и едно физическо лице в режим на етажна собственост. В този случай, идеалните части от земята имат несамостоятелен характер и са в качеството си на принадлежност към самостоятелните обекти в сградата етажна собственост. Разпоредбата на чл.38 ал.3 ЗС императивно установява по отношение на общите части режим на т.нар. принудителна съсобственост. От дворното място, в което съществува сграда в режим на етажна собственост, съгласно разпоредбата на чл.40 ал.1 ЗС, всеки собственик на самостоятелен обект следва да притежава дял, съответен на стойността на неговия обект, съотнесена към стойностите на останалите самостоятелни обекти към момента на учредяване на етажната собственост.

На второ място твърди, че още при учредяването правото на строеж от ищеца в полза на „Джи енд Джей - 5“ ООД целта е била да се учреди етажна собственост и още тогава идеалните части от земята е целено да бъдат принадлежащи към самостоятелните обекти в сградите. В предварителния договор, обявен за окончателен, с решението по гр.д.№

1680/2009г. е материализирана именно тази уговорка - дружеството „Джи енд Джей - 5“ ООД е следвало да има самостоятелни обекти равняващи се на 76% от търговския център, който е построило, заедно със 76 % идеални части от общите части на сградите и от правото на собственост върху поземления имот, върху който са построени. С решението по гр д.№ 1680/2009г. е обявен за окончателен предварителния договор между ищеца и първия ответник именно по отношение на 76 % ид.ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4083.191 и поземлен имот с идентификатор 68134.4083.192, като по това дело съдът е приел, че за тези два имота не е проведено отчуждаване, не са обособени отделни имоти при промяната на кадастралната карта (частите, които попадат в улица) и те са останали във вида, в който са били към момента на подписване на предварителния договор между ищеца и първия ответник по настоящото дело. Отчуждаване на части от имотите не е проведено и към настоящия момент, съответно те са във вида, в който са били при учредяването на ЕС. Тоест още със сключването на предварителния договор между Ищеца и първия ответник на земята е придадено значението на обща част. Съгласно ЗС общите части са такива по предназначение и по естеството си. В конкретния случай идеалните части от земята са били уговорени да бъдат с такова предназначение още при сключване на предварителния договор. В клаузата на чл.3.9 от Предварителния договор е предвидено, че Й. Б. ще прехвърли изцяло на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ („Джи енд Джей - 5“ ООД) или на посочени от него лица ид.части от собствеността върху земята в едномесечен срок от датата на издаване на Разрешението за ползване на сградата. Уговорката в чл.3.9 от Предварителния договор е своего рода съгласие по чл. 33 ЗС за прехвърляне на идеални части от земята на всяко трето лице, избрано от първия ответник, дори ако се приеме, че не е налице етажна собственост, което априори изключва приложението на чл.33 ЗС. Още със сключването на предварителния договор ищецът е дал предварителното си съгласие за всяко последващо прехвърляне на идеални части от земята на което и да е трето лице, независимо при какви условия и цена. Поземленият имот е обща част по предназначение на обектите на етажната собственост, поради което следва да се прехвърли наред с последните. Това, че идеалните части от земята са прехвърлени в по-късен момент от самостоятелните обекти на ЕС в никакъв случай не обосновава приложимост на чл.33 ЗС. Напротив, съгласно чл.38 ЗС собствеността върху общите части следва принадлежността на обекта на собственост и бидейки собственик на самостоятелни обекти в сградите в имота, вторият ответник следва да притежава и припадащите се идеални части от земята - обща част. Твърди, че в конкретния случай както по естеството си, така и по предназначение земята служи за общо ползуване.

Въззиваемата страна „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5" ООД не изразява становище в писмен вид.

**Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

Първоинстанционният съд е бил сезиран с обективно евентуално и субективно пасивно

съединени искиове с правно основание по чл.26 ал.1 пр.1 ЗЗД - поради **противоречие на закона**, евентуално на основание чл.26 ал.1 пр.2 ЗЗД - поради **заобикаляне на закона**, евентуално на основание чл.26, ал.1 пр.3 ЗЗД - поради **накърняване на добрите нрави**, евентуално на основание чл.226 ал.3 ЗЗД, вр.чл.26 ал.2 изр.1 пр.4 ЗЗД - **поради липса на мотив и липса на основание**, евентуално с основание по чл.26 ал.2 изр.1 пр.5 ЗЗД, **като симулативен /привиден/ и прикриващ договор за продажба**, а в условията на **кумулятивност: да се допусне изкупуване** в полза на ищеца на основание чл.33 ал.2 ЗС на 74.6% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.191 и на 65.56% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.192, колкото общо идеални части са прехвърлени с процесния договор за дарение от 03.05.2017г., сключен между ответниците.

Ищецът **Й. Н. Б.** твърди, че с договори за покупко-продажба от 18.07.1998г. и от 19.05.1999г., оформени съответно с нот.акт № 171, том XLV, дело № 11076/1998 г. на нотариус И. Д. и нот.акт № 113, том III, рег.№ \*\*\*, дело № 487/1999г. на нотариус В. Ч., е придобил правото на собственост върху следните недвижими имоти: Дворно място с площ от 3066 кв.м. представляващо имот с пл.№ **1620**, от кв. 5, в местността „\*\*\*\*“ 1А, по действащия план за регулация на гр. София, при посочени съседи, който имот съгласно действащата КК и КР представлява поземлен имот с идентификатор **68134.4083.191**, с адрес: гр. София, СО-район „\*\*\*\*“, ж.к. „\*\*\*\*“ 1А, бул. „\*\*\*\*“, с площ от 3022 кв.м. при посочени съседи и УПИ с площ от 1171 кв.м. находящо се в гр. София, бул.„\*\*\*\*“, съставляващо имот с пл.№ **3752** по плана на гр.София, м.Нивия кър, който имот съгласно действащата КК и КР представлява поземлен имот с идентификатор **68134.4083.192**, с адрес: гр. София, СО-район „\*\*\*\*“, ж.к. „\*\*\*\*“ 1А, бул. „\*\*\*\*“, с площ от 1186 кв.м., при посочени съседи.

С влязло в сила съдебно решение, постановено по гр.д.№ 1680/2009 г. на СГС, ГО, 17 състав е бил обявен за окончателен сключеният на 20.06.2003г., между него и „**ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5**“ ООД, ЕИК 131174199, предварителен договор за проектиране, учредяване право на строеж, за построяване и предаване в завършен вид на сгради с търговско и офис предназначение, **в частта по т.3.9**, за прехвърляне по нотариален ред на 76% ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот представляващ УПИ отреден за парцел X-1620, 1745, които съгласно одобрената КК и КР съставляват имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192, с адрес и на двата имота: гр. София, СО-район „\*\*\*\*“, ж.к. „\*\*\*\*“ 1А, бул. „\*\*\*\*“. След постановяване на съдебното решение, в периода от 30.01.2017г. до 21.04.2017г. с нотариални покани и заявления между ищеца и първия ответник била разменена кореспонденция с насрещни волеизявления за сключване на договор за покупка от страна на първия в качеството му на съсобственик на идеални части от имота, предмет на постановеното решение - 76% ид.ч. при цена 51130 евро без ДДС. Въпреки това договор за продажбата им не бил сключен. **Вместо това на 03.05.2017г.** е сключен договор за дарение на недвижим имот, оформен с нот.акт № 95, том III, дело № 423/2017 г. на нотариус И. Н., по силата на който първият ответник дарил на втория „**ТУИСТХЪТ**“ ООД, ЕИК 203951784 0.01% ид.ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор

68134.4083.191 и 0.01% ид.ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4083.192. На същият ден - 03.05.2017г. бил сключен и договор за покупко- продажба на недвижим имот, оформен с нот.акт № 96, том III, рег.№ 09570, дело № 424/2017 г. на нотариус И. Н., по силата на който първият ответник продал на втория ответник, 74.59% ид.ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4083.191 и 65.55% ид.ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4083.192, при обща посочена продажна цена 136908 лева без ДДС.

**Твърди, че** намерението и волята на „Джи Енд Джей 5“ ООД е била да продаде притежаваните от него идеални части от двата имота (74.6% от ПИ 191 и 65.56% от ПИ 192), а не да ги дари на „Туистхът“ ООД, като целта му е да заобиколи изискванията на чл.33 ал.1 ЗС. Счита договорът за дарение за симулативен, тъй като прикрива продажба на идеалните части - предмет на договора. Освен това липсва основание за дарение, тъй като не е извършено с дарствен мотив. Прави искане по реда на чл.17 ЗЗД да бъде обявена прикритата сделка - продажба и бъдат приложени нейните правила. Последното поражда правата му да изкупи идеалните части от двата недвижими имоти по реда на чл. 33, ал.2 ЗС. Намира, че договорът за дарение е сключен между ответниците с цел изключване приложението на разпоредбата на чл.33 ал.1 ЗС и опосредява договора за покупко-продажба. Твърди, че чрез описаните сделки, ответниците са действали недобросъвестно, в противоречие както на закона (и по-точно на чл.33 ал. 1 ЗС), поради което и дарението се явява нищожно на основание чл. 226 ал. 3 ЗЗД. В условията на евентуалност, счита че договорът за дарение се явява симулативен и прикрива в действителност покупко-продажба, тъй като страните не са имали намерение никакви идеални части от имота да се придобиват безвъзмездно, а договорената цена е за целия имот, а не само тази част, която е предмет на последвалата покупко-продажба. Моли договорът за дарение от 03.05.2017 г., сключен между „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5" ООД и „ТУИСТХЪТ“ ООД, **да бъде обявен за нищожен, поради противоречие на закона, евентуално поради заобикаляне на закона, евентуално поради накърняване на добрите нрави, евентуално поради липса на мотив и липса на основание, евентуално като симулативен /привиден/ и прикриващ договор за продажба и в условията на кумулативност: да се допусне в полза на ищеца, на основание чл. 33, ал. 2 ЗС, да изкупи 74.6% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.191 и 65.56% ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.192. Счита, че в настоящия случай, земята не е обща част и съгласно чл. 64 ЗС, собственикът на постройка може да се ползва от земята, само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, е който му е отстъпено правото, е постановено друго (каквото не е настоящия случай).**

Ответникът „Джи Енд Джей 5“ ООД не е депозирал отговор на ИМ.

Ответникът „Туистхът“ ООД оспорва исковете с възражението, че са недопустими, евентуално - неоснователни. Твърди, че атакуваната сделка - дарение е действителна и не страда от посочените пороци. Прави възражение, че не е спазен преклузивния срок за предявления иск за изкупуване. Не оспорва, че ищецът е собственик на идеални части от

недвижимите имоти. Твърди, че е собственик на самостоятелни обекти в сградите етажна собственост, които са построени в имотите, чието изкупуване се иска. Твърди, че е придобил собствеността върху описаните обекти заедно със съответните идеални части от общите части на сградите и от правото на строеж върху мястото. Към датата на извършената продажба на идеални части от описаните поземлени имоти собственици на самостоятелни обекти в сградите и на идеални части от УПИ са: ищецът - 24% от посочените самостоятелни обекти и 24% ид.ч. от УПИ; „Лобо трейд БС“ ЕООД - с посочени идеални части от самостоятелни обекти и УПИ и „Туистхът“ ООД, притежаващо самостоятелни обекти в сграда корпус А и сграда корпус С, подземен паркинг между двете сгради и общи части от сградите. Собственик на земята е първия ответник „Джи Енд Джей 5" ООД т.е. **в случая етажи и части от етажи принадлежат на различни собственици, поради което е налице режим на етажна собственост и правилата на чл. 33 ЗС не намират приложение. От друга страна в** условията на евентуалност дори и да се приеме, че ищецът има право на изкупуване на посочените идеални части, то същият не е приел отправеното му от първия ответник предложение по реда на чл. 33 ЗС при посочените условия и срок. В условие на евентуалност ако се уважат исквете по чл.33 ал.2 ЗС, моли да бъде съобразена заплатената съгласно нотариалния акт цена за идеалните части, която сочи.

*От фактическа страна се установява, че ищецът е придобил право на собственост върху следните недвижими имоти : дворно място с площ от 3066 кв.м.- имот пл.№ 1620, от кв.5-е, местност „ \*\*\* „ 1 А; и регулирано дворно място, находящо се в гр.София, бул. „ \*\*\*\*“, с площ от 1171 кв.м., съставляващо имот пл.№1745, кв. 5. по плана на гр.София, идентичен с имот пл. № 3752 по плана на гр.София. м. „Новия кър Дъпчето“ от 1939г., видно от представените нотариален акт № 171, том XL V, дело № 11076/ 1998 на Нотариус И. Д. и нот.акт № 113, том III, рег. № \*\*\*, дело № 487/1999 на Нотариус В. Ч.. Съгласно представените доказателства по делото за процедирана промяна на регулационния и застроителен план на местността при действието на ЗУТ за нуждите на бъдещото строителство през 2004г. за двата имота, е отреден УПИ Х -1620,1745, което също не е спорно по делото. С влязла в сила кадастралната карта са попълнени поземлен имот с идентификатор 68134.4083.192 (стар номер 1745) и поземлен имот с идентификатор 68134.4083.191 (стар номер 1620), което се установява от представените по делото скици от АГКК.*

Малко преди това - на 20.06.2003г. между ищецът Й. Н. Б., в качеството на „собственик - учредител” и Р. Т. П. и Г. А. Г., наричани „приемател-изпълнител” е сключен договор за проектиране, учредяване право на строеж за построяване и предаване в завършен вид на сгради с търговко и офис предназначение, чиито предмет описан в раздел първи се състои в проектиране на две самостоятелни търговско -административни сгради с идеен и работен проект в недвижим имот, собственост на учредителя, представляващ УПИ обозначен в скицата като Х-1620,1745, в кв.5е, м.бул.„\*\*\*\*” по плана на гр.София, целият с площ от 4113 кв.м, при граници описани в н.а. Изпълнителят по договора /физическите лица, в чийто права и задължения по договора е встъпило управляваното от тях търговско дружество



„Джи Енд Джей-5”ООД/, по силата на допълнителен анекс от 04.10.2005г. е поел задължения по изпълнение на всички дейности по утвърждаване на архитектурен проект, издаване на протокол за строителна линия и нива и разрешение за строеж за своя сметка в срок от три месеца от датата, на която „собственикът -учредител” изпълни насрещното си задължение за учредяване право на строеж в полза на дружеството върху 50% идеални части от собствеността върху описания имот, който следва да отговаря на конкретни обекти в сградите, подлежащи на съгласуване и разпределение между страните. При условие /т.2.8/, че „изпълнителят” реализира в сроковете посочените по-горе задължения, „учредителят-собственик” се задължава допълнително да прехвърли още 26 % от правото на строеж, **като за целият имот общо учреденото право на строеж следва да възлиза на 76% идеални части от общата разгърната площ на двете сгради /корпус „А” и корпус”Б/, съгласно утвърдените архитектурни проекти.** Процентът от правото на строеж /24%/, което собственикът си е запазил за своите обекти от общата разгърната застроена площ и за двете сгради, следвало да му бъде предоставен във вид на магазини и офиси в търговско-административна сграда корпус „А”, съгласно цитираните в договора подробно описани обекти. С допълнителен анекс подписан на 04.10.2005г. страните са постигнали съгласие за промяна в клаузата на чл.2.14 от договора, както следва: учредителят се задължава да прехвърли правото на строеж за обектите, описани в чл.2.14, отговарящи на допълнителните 26%, с изключение на посочените магазини в корпус „А” /описани изчерпателно в споразумението/ до издаване на разрешение за ползване на сградата корпус „А”, при условие, че дружеството „изпълнител” изпълни своите задължения по договора, като в противен случай собственикът има право на задържане до заплащане на дължими по договора неустойки, а при неизпълнение ще отпадне задължението му за прехвърляне собствеността върху описаните обекти по нотариален ред, като договорът имащ характер на такъв по чл.19, ал.3 ЗЗД ще се счита развален по право. Съгласно чл.1.2. от анекс от 04.12.2005г. страните са постигнали съгласие да удължат срока на договора и определят за краен срок за издаване на разрешение за ползване на сградата с административно търговско предназначение корпус „А“ датата **01.08.2006г.**

**Съгласно т.3.9 Й. Б. се е задължил да прехвърли по нотариален ред 76 % ид.ч. от собствеността върху УПИ отреден за парцел X-1620, 1745, след окончателно завършване на първия строителен етап, както и изцяло на изпълнителя или на посочени от него трети лица, идеалните части от собствеността върху земята в едномесечен срок от датата на издаване на Разрешение за ползване на сградата. Сградата е реално построена от първия ответник, като е въведена в експлоатация, на 25.03.2008г. и на 05.06.2008г., видно от разрешения за ползване и двете на ДНСК./корпуси А и Б/. Следователно падежът на задължението е настъпил един месец по-късно т.е. 25.04.2008г. Поради неизпълнение на същото между страните е било образувано и приключило производство по чл.19 ал.3 ЗЗД.**

Във връзка с изпълнение на задълженията на страните по договора от 2003г. са представени нотариални актове от 09.04.2004г. и 04.11.2005г., за учредяване право на строеж срещу

задължение за построяване на две самостоятелни сгради с търговско и административно предназначение № 71, том II, рег. № 6268, дело № 255/2004г. на Нотариус Р. Д., видно от който Б. е учредил право на строеж в полза на Джи енд Джей ООД за построяване на две самостоятелни, но екстериорно свързани търговско административни сгради с обща разгъната застроена площ от 8587,46 кв.м. - Корпус „А“ и Корпус „Б“ за изграждане на индивидуализирани от п.1 до п. 18 обекти, сред които в п.1 подземен паркинг със склад, находящи се в сутерена на търговско административните сгради с обща застроена площ от 1 140,92 кв.м, срещу задължение на дружеството със собствени средства, организация на труда и работна сила да построи на собственика-учредител обектите, за които последният си е **запазил правото на строеж** /изчерпателно индивидуализирани в същия нотариален акт от 1 до п.43/. В същия н.а. е залегнало условието, при увеличаване на РЗП на двете търговско административни сгради, чрез надстрояване или пристрояване, учредителят получава при равни дялове идеални части от допълнително построеното, а при неизпълнение от страна на дружеството- приемател на задълженията по сключения на 20.06.2003г. договор, ще дължи на учредителя обезщетения и неустойки с последващо уреждане на отношенията по начин, указан в раздел VI от договора от 20.03.2003г. В цитирания по-горе нот. акт е извършена поправка, оформена с нот. акт № 102, т.111, рег. № 8755, н.д. № 449/2005г., чрез която се въвеждат промени относно вписаните в н.а. № 71, том II, рег. № 6268, дело № 255/2004г. квадратури на недвижимите имоти, като общата разгъната площ на двете самостоятелни търговско адм.сгради се променя на 8973,72 кв.м.

С Нотариален акт за учредяване право на надстрояване на част от сграда - тяло „Д“ към търговско административна сграда корпус „А“ - част от търговски център № 178, том I, рег. № 5086, н.д. № 167/2006г. на Нотариус Р. Д., Б. учредява възмездно и безсрочно право на строеж на строителя да надстрои първия етаж на тяло „Д“ към търговско административна сграда Корпус „А“. Видно от гореописаните нотариални актове Й. Б. е изпълнил задължението си по чл. 2.8. от предварителния договор и е учредил в полза на ищеца право на строеж, възлизащо на 76% от притежавания описан по-горе имот. На 19.03.2008г. страните са подписали споразумение за извършеното надстрояване на тяло „Д“, съгласно което за компенсиране на учредителя за увеличената разгъната застроена площ чрез надстрояване на тяло „Д“, последният се освобождава от задължението си да прехвърли собствеността по нотариален ред на приемателя „Джи Енд Джей 5“ ООД и остава собственик на изрично изброени в същото споразумение обекти от п.”А” до п.”В”, за които предварителният договор по отношение на тях се счита прекратен. В изпълнение на задължението си за плащане на неустойки за забавено изпълнение приемателят „Джи Енд Джей”ООД се задължава да заплати сумата от общо 208 633,25 евра, част от която в размер на 50 000 евра е платена при подписване на споразумението, а останалата част от 150 000евра се дължи в 4-месечен срок от получаване на разрешение за ползване. В случай на неизпълнение на задължението по т.3 от раздел II от споразумението /заплащане на неустойка в размер на 150 000 евра/ отпада задължението на учредителя да прехвърли собствеността върху описаните в същото това споразумение обекти - магазин 1/21 в партерния етаж на търговско административна сграда корпус „А” и магазин 1/22 на

партерния етаж в търговско административна сграда корпус"А", а предварителният договор с предмет тези имоти ще се счита развален и обезсилен.

**С влязло в сила на 28.10.2016г. решение от 28.05.2014г. по гр.д.№ 1680/2009г. на СГС, ГО, 17 състав, е обявен за окончателен на основание чл.19 ал.3 ЗЗД, сключеният на 20.06.2003г. между ищеца и първия ответник, предварителен договор за проектиране, учредяване право на строеж, за построяване и предаване в завършен вид на сгради с търговско и офис предназначение, в частта по т. 3.9, за прехвърляне по нотариален ред на 76% ид.ч. от правото на собственост върху недвижим имот, представляващ УПИ отреден за парцел X-1620, 1745, които съгласно одобрената КК и КР съставляват ПИ с идентификатор 68134.4083.191, с площ от 3022 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.4083.192, с площ от 1118 кв.м., с адрес и на двата: гр.София, СО-район „Младост“, ж.к., \*\*\*"1А, бул., \*\*\*" (л. 15).**

Жалбоподателят твърди, че влязлото в сила съдебно решение, не формира сила на пресъдено нещо относно преюдициалния факт идентични ли са ПИ с идентификатор 191 и ПИ с идентификатор 192 с УПИ X - 1620, 1745, защото в това предходно производство между Й. Н. Б. и „Джи Енд Джей 5“ ЕООД не е имало предявен инцидентен установителен иск досежно факта, той не е бил част от предмета на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД, съответно и не е формирана СПН за него. При справка с диспозитива на Решение, постановено от СТС, ГО, 17 състав, по гр. д.№ 1680/ 2009, влязло в законна сила на 28.10.2016г. ще се установи само това, че се обявява за окончателен предварителен договор в частта му по т.3.9 за прехвърляне на нотариален ред на 76 % идеални части от правото на собственост върху недвижим имот, представляващ УПИ- парцел X -1620, 1745, като чрез препратка към скици, издадени на 15.02.2010г., в които е посочено, че УПИ представлява ПИ 191 и ПИ 192, без да е уточнявано, че УПИ X -1620, 1745 е идентичен с ПИ 191 и ПИ 192 т.е. твърдението е, че индивидуализация на имота автоматично повтаря клаузата на т.3.9 от предварителния договор, без да се изследва промяна в кадастъра и без да бъде отразен актуалния статут на имота.

Междувременно строителят, в лицето на първия ответник, е започнал да продава на трети лица-купувачи различни обекти от вече построената сграда, а по отношение на **прилежащите на продаваните обекти идеални части от земята**, върху която те са построени, е уточнено, че падежът на това задължение е след влизане в сила на решението по гр.д.№ 1680/2009 г. на СГС, ГО, 17 състав.

**Така на 29.09.2016г. /преди влизане в сила на решението по чл.19 ал.3 ЗЗД на 28.10.2016г./ „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5“ ООД продава на втория ответник „ТУИСТХЪТ“ ООД, самостоятелни обекти (36бр.), цялата сграда - Корпус С, офиси и подземен паркинг, намиращи се в сграда с идентификатор и в сграда с идентификатор 68134.4083.191.2. Видно от договора за продажба (н.а. № 93, том V, рег. № 31312, дело № 818/2016 г. по описа на нотариус с рег. № 274 от НКРБ), ведно със самостоятелните обекти са прехвърлени и съответните им идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, върху който е**

изградена сградата (л.113 - л.134).

На 03.05.2017г., между ответниците е сключен договор за дарение, по силата на който „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5“ ООД дарява в полза на „ТУИСТХЪТ“ ООД, 0.01 % ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.191 и 0.01 % ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.192. Договорът за дарение е оформен с н.а. № 95, том III, рег. № 4368, дело № 423/2017 г. по описа на нотариус с рег.№ 40 от НКРБ (л.54) и именно той е предмет на настоящото производство. На същата дата - 03.05.2017г., между ответниците е сключен и договор за продажба, по силата на който „ДЖИ ЕНД ДЖЕЙ 5“ ООД продава на „ТУИСТХЪТ“ ООД, 74.59 % ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.191, и 65.55 % ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4083.192. Договорът за покупко-продажба е обективизиран в н.а. № 96, том III, рег. № 9570, дело № 424/2017 г. по описа на нотариус с рег. № 40 от НКРБ (л. 57).

Видно от заключението на депозираната на л.315 по делото техническа експертиза, прието от съда като обективно и компетентно дадено, се установява, че по КККР площта по координатни (цифрови) данни на ПИ с ид. 68134.4083.191 е 3022 кв.м, а на ПИ с ид. 68134.4083.192 е 1118 кв.м., или сумата от двете площи е общо **4140 кв.м.** На двете комбинирани скици по делото (л.190 и л.191), УПИ Х-1620,1745, в кв.5е, е описан с площ от **3084 кв.м.** (определена по графични данни, а не по координатни (числени) данни) т.е. **разликата е 1056 кв.м. (4140 кв.м. - 3084 кв.м.),** която площ се намира на запад от западната граница на УПИ Х-1620,1745 по самата уличнорегулационна линия (червена) и попада в обхвата на бул. „\*\*\*“. При такива разлики от 1056 кв.м. в площите и в границите, според вещото лице не е възможно да се говори за пълна, а само за частична идентичност между ПИ с идентификатор 68134.4083.191, ПИ с идентификатор 68134.4083.192 и УПИ Х-1620.1745 в кв.5-е, м.,Бул. \*\*\*" по плана на град София.

*В о.с.з. на 24.02.2020г. вещото лице е уточнила, че разликата възлиза на 1056 кв.м. „влиза“ в бул. „\*\*\*“. Спорен е въпросът прави ли това процесния договор за дарение на идеални части от правото на собственост изцяло нищожен, поради противоречие на закона, на добрите нрави, заобикаляне на закона, относителна симулация.*

От заключението на депозираната допълнителна СТЕ /л.390/, прието от съда като обективно и компетентно дадено, и изрично оспорено се установява, че УПИ Х-1620, 1745 е **образуван от два имота**, а именно: ПИ с идентификатор 68134.4083.191 по КККР (стар номер 1620) и ПИ с идентификатор 68134.4083.192 по КККР (стар номер 1745). За ПИ с идентификатор 68134.4083.192 по КККР (стар номер 1745) с площ 1118 кв. в УПИ Х-1620, 1745 попадат 256 кв. м. За ПИ с идентификатор 68134.4083.191 по КККР (стар номер 1620) с площ 3022 кв. в УПИ Х-1620, 1745 попадат 2823 кв. м. **Останалата площ от двата имота, съгласно действащия ПУП- ПРЗ остават извън УПИ Х-1620, 1745 и попадат в уличната регулация.** В УПИ Х-1620, 1745 са построени общо четири (4) броя сгради, а именно:

1. Сграда с идентификатор 68134.4083.191.1 по КККР, с функционално предназначение - **административно делова сграда** и застроена площ от 1222 кв.м. Сградата е частна

собственост, триетажна и с общо 51 бр. броя самостоятелни обекти, разположена изцяло в имот с идентификатор 68134.4083.191 по КККР. Условно представлява **Корпус (тяло) А:**

**2.** Сграда с идентификатор 68134.4083.191.2 по КККР, с функционално предназначение - **сграда за енергопроизводство (трафопост)**, едноетажна, със застроена площ 6.00 кв.м. Сградата е разположена изцяло в имот с идентификатор 68134.4083.191 по КККР;

**3.** Сграда с идентификатор 68134.4083.191.3 по КККР, с функционално предназначение - **административно делова сграда** и застроена площ от 461 кв.м. Сградата е пететажна, с общ брой самостоятелни обекти - 7 бр., частна собственост, разположена изцяло в имот с идентификатор 68134.4083.191 по КККР: Условно представлява **Корпус (тяло) С;**

**4.** Сграда с идентификатор 68134.4083.192.1 по КККР, с функционално предназначение - **сграда за търговия** и застроена площ 158 кв.м., двуетажна с общ брой самостоятелни обекти 1. По-голямата част от сградата е разположена в имот с идентификатор 68134.4083.192 по КККР. Останалата част е в имот с идентификатор 68134.4083.191 по КККР; Условно представлява **Тяло Д от Корпус А;**

**5. Подземен паркинг на ниво -1 с идентификатор №** и с площ от 2200,32 кв. м, който е **разположен под двете сгради** с идентификатори 68134.4083.191.1 и 68134.4083.191.3. Условно представлява **Корпус (тяло) В** - подземен паркинг между корпус А и корпус С;

ВЛ е констатирало, че съгласно н.а. № 93, том V. рег. № 31312, дело № 818 от 29.09.2016г., "ТУИСТХЪТ" ООД притежава: 36 бр. самостоятелни обекти в Сграда 1 с идентификатор 68134.4083.191.1 по КККР, цялата Сграда 3 с идентификатор 68134.4083.191.3 по КККР и трафопоста - Сграда 2 с идентификатор 68134.4083.191.2 по КККР. В точка В е описан ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ с идентификатор 68134.4083.191.3.1. с площ 2200. 32 кв. м.

В Сграда 1 с идентификатор по КККР, Й. Н. Б. притежава право на собственост на самостоятелни обекти съгласно нот. акт № 71, том II, рег. № 6268. дело № 255 от 09.04.2004 г. и нот акт №82, том VIII, рег. №21943, дело № 1356 от 04.11. 2005 г.

В двуетажната сграда, Сграда 4 с идентификатор 68134.4083.192.1 по КККР, разположена в по-голямата си част в ПИ с идентификатор 68134.4083.192, с н.а. № 43, том I, рег. №2461, дело №42 от 31.01.2012г. за покупко-продажба на недвижими имоти, купувачът "ЛОБО ТРЕИДБС" ЕООД е придобил самостоятелни обекти в сградата.

Видно от допълнителната СТЕ, с построяването на сградите в УПИ Х- 1620, 1745 е достигната максималната плътност на застрояването и не е достигнат максималния коефициент на интензивност на застрояването. Спазени са изискванията на ОУП, ПУП, ЗУТ и ЗУЗСО. Понятието „**Прилежаща площ**“ на съществуващи сгради, съгласно ЗУТ и поднормативните актове към него, не следва да се приема като общо понятие на закона, касаещо всички сгради, а като такова с конкретен обхват на приложение, а именно **за жилищни сгради** в етажна собственост (жилищни блокове) в **квартали** с комплексно застрояване при тяхното реструктуриране. От основното заключение става ясно, че

идеалните части от земята, върху които са изградени описаните по-горе самостоятелни обекти, притежавани от втория ответник „ТУИСТХЪТ” ООД, са описани в **точки А, Б и В** на н.а. № 93 от 29.09.2016г. и те са: по т. А - **27.61 %**, по т. Б - **27.46 %**. по т. В - **25.53 %**, или сумарно **80.60 %**.

Въз основа на двете СТЕ /основна и допълнителна/ става ясно, че кадастралната основа на недвижимите имоти, не съвпада с регулационната граница на урегулирания поземлен имот, отреден за тях. **И понеже изменението на плана по време на ЗУТ няма вещен ефект, не е налице съвпадане на имотни с регулационни граници, като както към датата на процесните сделки, така и към момента, картата не е приведена в актуално състояние. АГКК показва и издава скици за двата имота (ПИ 191 и 192), без да е попълнен УПИ Х -1620, 1745 върху тях и без да са отделени парчетата за улица, които са части от ПИ 191 и 192 и са показани в Приложение № 3 на допълнителната СТЕ с тяхната площ и граници.**

След постановяване и влизане в сила на съдебното решение по чл. 19 ал.3 ЗЗД, съсобственици в УПИ Х-1620, 1745 са останали Й. Б. с квота 24% и „Джи енд джей- 5" ООД с квота от 76 %. В частта от имотите, реални части от които са извън обхвата на УПИ и попадат в улична регулация, собственик е останал само Й. Б.. С последвалите и разглеждани в настоящото производство договор за дарение и договор за покупко-продажба. "Джи енд джей- 5" ООД не би могъл да прехвърли повече от това, което притежава, съгласно диспозитива на решението по чл.19 ал.3 ЗЗД, който би следвало да отразява не само индивидуализация на имота към датата на сключване на предварителния договор, но и неговото актуално описание, ако междувременно са настъпили изменения. Както обаче посочва самото вещо лице **като както към датата на процесните сделки, така и към момента, картата не е приведена в актуално състояние. АГКК показва и издава скици за двата имота (ПИ 191 и 192), без да е попълнен УПИ Х -1620, 1745 върху тях и без да са отделени парчетата за улица, които са части от ПИ 191 и 192 и са показани в Приложение № 3 на допълнителната СТЕ с тяхната площ и граници. Последното не е проблем на страните по настоящото производство, а единствено на бъдещи административни отношения между жалбоподателя-ищец и СО, която би следвало да отчужди тези реална част от двата имота, възлизаща на 1056 кв.м., която „влиза" в уличната регулация на бул. „\*\*\*", след нейното нанасяне в кадастъра. Предмет на процесния договор за дарение обаче не е реална част, а идеална част, поради което и както сам жалбоподателят посочва, дарението не е нищоожно, но не би могло да породии вещно-транслативен ефект в съответната част.** При разпоредителните сделки чрез комбинация на договор за дарение и договор за продажба в един и същи ден, първият ответник се е разпоредил само с това, което е негова собственост съгласно влязлото в сила решение на СГС по чл.19 ал.3 ЗЗД, а именно със 76 % от УПИ Х -1620. 1745, които не са напълно, а само частично идентични на 76 % ид.ч. от всеки един от двата поземлени имоти (ПИ 191 и ПИ 192). Последните като площ и граници са различни от тези на урегулирания имот.

**Няма новопредставени доказателства пред настоящата инстанция.**

***При така установената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:***

***ПО ДОПУСТИМОСТТА на предявените искове за нищожност по 33Д:***

Спорен е въпросът допустимо ли е депозиране на искове за нищожност по чл.26 и чл.17 33Д от трето за договора лице, каквото се явява жалбоподателят-ищец. Според настоящата инстанция отговорът е положителен по следните съображения: налице е непряк, косвен интерес, доколкото при уважаване на тези искове, ще се увеличи неговия патримониум, като първоначален собственик на земята, върху която е учредил право на строеж и се е задължил да прехвърли идеални части от правото на собственост. При извършената комбинация от сделки- дарение, с последваща покупко-продажба, се лишава действителния собственик на тези идеални части от имота, попадащи евентуално в улична регулация при бъдещо прилагане на уличната регулация и отчуждаване на същите за улица, от страна на Общината, да получи последващо обезщетение. Отчуждаване на **1056 кв.м. „влизащи“ в бул. „\*\*\*“ до момента няма проведено от страна на СО.**

***ПО СЪЩЕСТВО:***

Съгласно трайно установената вече практика на ВКС съдът сам подрежда основанията, без да се съобразява с начина на съединяване от ищеца, като започва от най-тежкия порок - нищожност и едва ако този иск бъде отхвърлен като неоснователен, преминава към по-лека порок - унищожаемост и едва тогава, ако договорът е валиден, към правото на изкупуване по чл.33 ал.2 ЗС. В Решението е отбелязано, че с определение от 09.01.2019г. (л.290) не е приет за съвместно разглеждане допълнително формулирания от ищеца иск, че договорът за дарение е симулативен, тъй като прикрива изпълнение на задължение по договор, сключен между двамата ответници, предвид факта, че не са спазени процесуалните изисквания по чл.214 ГПК за изменение на предявения иск и предвид факта, че искането по същество представлява предявяване на нов иск за нищожност. Безспорно за да се признае право на изкупуване на съсобственика по чл.33 ал.2 ЗС, първо следва да се признае, че договорът е валиден т.е. не е нищожен и е породил желаните от страните правни последици. Именно затова този иск е в условие на евентуалност спрямо тези за нищожност с изключение на иска по чл.17 33Д за разкриване на относителна симулация и прилагане правилата на прикритата сделка – покупко-продажба.

1. Договорът за дарение, както и продажбата имат вещно-прехвърлително действие само и по отношение на онези идеални части от реалните части от двата имота, които са включени в обхвата на урегулирания поземлен имот, но няма такова за реалните части от двата имота, които не са включени в УПИ и са с отреждане за улица, съответно попадат в обхвата на бъдещото разширение на бул.,\*\*\*“. Вероятно и ако се следва преобладаващата съдебна практика, сделката по дарение на чужда вещ (0.01% ид.ч. от ПИ 91 и 0.01 % идеални части от ПИ 192, каквото е записано в предмета на цитирания по -горе нотариален акт за дарение) не е нищожна, но не произвежда вещно действие в частта си, в която се дарява чужд имот.

В сделката, обективирана в нотариалния акт за дарение, е изрично записано, че се даряват **0.01% ид.ч. от всеки един от двата поземлени имота, а не реални части от тях**, които са извън обхвата на урегулирания поземлен имот. Именно затова сделката не противоречи на закона, защото само ако предмет са реални части от имотите, които попадат в уличната регулация и са отреждане за улица, сделката по дарение би била сключена при противоречие с императивната норма на чл.199, ал.2 ЗУТ. Съгласно последната собственик може да се разпорежи с имота си или с части от него в полза на трето лице, само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината, в зависимост от предвижданията на ПУП и представи на нотариус писмен отказ съответно от държавата или общината. Още повече, бидейки публична общинска собственост /каквато все още не е, тъй като не е отчуждена/ тази реална част ще е извън гражданския оборот и респ. сделката ще е с невъзможен предмет.

Съгласно чл. 199 ЗУТ /изм. ДВ, бр. 109/13 г./, държавата и общината имат право на предимство пред трети лица да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждането на обект - публична държавна или публична общинска собственост. Собственикът може да продаде такъв имот или части от него на трето лице, само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината в зависимост от предвижданията на ПУП и представи на нотариус писмен отказ. В отказа се посочват условията, при които е било предложено изкупуването.

С нормата на чл. 199 ЗУТ се цели избягването на принудителното отчуждаване на частни имоти, когато те са предвидени за изграждане на обекти - публична държавна или общинска собственост, чрез създаване на възможност държавата или общината предимствено да замести купувача по предстояща покупко-продажба при вече уговорени между страните условия. Касае се за форма на ограничаване на намесата на публичната власт в частноправните отношения, респ. за норма, която гарантира конституционния принцип /чл. 17, ал. 3 от КРБ/ на неприкосновеност на частната собственост. Признатото право на държавата или общината на "първи купувач" може да се осъществи, само ако съществува съгласуване на воли по смисъла на ЗЗД /предложение и приемането му/ между равнопоставени субекти. Следователно, нормата предвижда правото на разпореждане с имот, подлежащ на отчуждаване, да се осъществява по начин, сходен с общия гражданскоправен ред, при който общината и държавата не упражняват властнически правомощия, а встъпват в гражданскоправна сделка или съдействат за сключването ѝ между трети лица. Ето защо както съгласието за изкупуване, така и отказът имотът да бъде изкупен в хипотезата на чл. 199 ЗУТ от държавата или общината не представляват израз на осъществявана от тях административноправна дейност. Задължението на посочените субекти, при липса на съгласие с предложените параметри на сделката, да представят писмен отказ от изкупуване, произтича от императивна норма на закона, която няма административен характер. Това обаче са права на трето за настоящото производство лице – СО, които не могат да бъдат релевирани от страна на ищеца, а само и единствено от носителя на това законно признато право – общината респ. държавата. Решението по това



дело няма да има СПН спрямо СО.

В експертизите е посочено, че към датата на сключване на предварителния договор - 20.06.2003г. е действала Заповед № РД-09-50-778/27.12.1999г. на гл.архитект на София. Съгласно регулационния план, действал към 20.06.2003г. и информацията от кадастралната карта и нанесените в нея поземлени имоти е установено, че границите на двата поземлени имота с пл. № 1620 и пл.№ 1745 към 2003 г. са същите, каквито са били до попълване на кадастралната основа през 2008 г. Съгласно приетото експертно заключение, границите на поземлени имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192 съвпадат в рамките на допустимата точност с границите на старите имоти пл. № 1620 и № 1745. В решението по чл.19 ал.3 ЗЗД, влязло в законна сила на 28.10.2016г., съдът вече се е произнесъл по направеното от Й. Б. възражение, с което същият се е позовал на Заповед РД-06-15/10.01.2008 г. на Кмета на район Младост и е твърдял образуването на три нови имота от поземлени имоти 1620 и 1745, а именно имоти с пл.№ 5067, 1620 и 1745. **Съдът е приел възражението за неоснователно**, тъй като тази заповед не е била в сила към датата на одобряване на кадастралната карта през 2009г., защото границите на Имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192 съвпадат с границите на старите имоти № 1620 и 1745. Това означава, че не е проведено отчуждаване за обособяване на имот 5067 като самостоятелен, а имотите са останали във вида, в който са били към датата на подписване на предварителния договор и със същите граници. По отношение на частите на имотите, които са останали извън УПИ Х-1620,1745 и които попадат в улица все още не е извършено отчуждаване, вследствие на което съдът правилно е приел, че същите са собственост на Й. Б.. А след като заповедта не е влязла в сила и отчуждаване не е извършено, границите на имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192 съвпадат с границите на старите имоти № 1620 и 1745. При обявяване на предварителния договор за окончателен, съдът правилно е отбелязал, че имотите се индивидуализират с границите си, а не с тяхната площ, която е функция от границите, а още по-малко с регулационните линии и обозначенията за нуждите на регулационните планове по ЗУТ. Така съдът е намерил за установено с влязло в сила съдебно решение, че имотът, описан в документите за собственост на Й. Б., въз основа на които същият сключва предварителния договор от 20.06.2003г., е идентичен с имотите, заснети и отразени в кадастралната карта като поземлени имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192 и така е обявил за окончателен сключеният предварителен договор в частта му за прехвърляне на 76 % идеални части от правото на собственост върху поземлени имоти с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192, представляващ УПИ парцел Х-1620, 1745.

В процесният договор за дарение индивидуализацията на имота на практика преповтаря тази на решението по чл.19 ал.3 ЗЗД. По отношение идентичността на имотите са извършени СТЕ - основна и допълнителна, изготвени и приети в рамките на първоинстанционното производство, като същите не водят до различни изводи от упоменатите по-горе, още по- малко могат да изменят обективната действителност, установена с влязлото в сила решение за обявяване на предварителния договор за

окончателен, по силата на който дарителят по Договора за дарение - „Джи енд Джей - 5“ ООД, е придобил собствеността върху процесните имоти и е прехвърлил идеални части от същите на втория ответник с процесния договор за дарение. В този смисъл всички възражения, касаещи претенции за собственост спрямо реална част от имота, са ирелевантни към предмета на доказване по делото и биха имали значение единствено в рамките на административно производство спрямо СО. Дарение на чужда вещ, която е извън гражданския оборот, няма вещно-транслативен ефект респ. не може да породи право на обезщетение в полза на несобственик при едно евентуално бъдещо отчуждаване от страна на СО т.е. няма как втория ответник да се обогати за сметка на жалбоподателя.

***С оглед гореизложеното договорът не е нищожен поради противоречие на закона, до каквито изводи е достигнал и СГС.***

2. С тълкувателно решение № 5 от 28.11.2012г., постановено по тълк. д. № 5/2012г. на ОСГК НА ВКС е прието, че когато с **договор за дарение** се отчужди идеална част от частта на дарителя в съсобствен имот в полза на трето за съсобствеността лице и останалата идеална част е прехвърлена впоследствие с договор за продажба на същото лице, без частта на дарителя да е предложена за изкупуване на първоначалните съсобственици съгласно чл. 33, ал. 1 ЗС, **няма заобикаляне на закона** по чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД. В ТР №5/2012г. е посочено, че за да се осъществи заобикаляне на закона, участниците в сделката следва да съзнават, че целят постигането на забранен или непозволен от закона резултат чрез извършването на една или повече сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителните правила на закона. В този случай страните извършват тези сделки не за да получат непосредствените, типични за тях правни резултати, а за да постигнат друга, по-нататъшна цел, прякото осъществяване на която би противоречало на закона. След като поотделно за договорите за дарение и за покупко-продажба, както и при съчетанието им, **липсва законова забрана** за постигнатия краен правен резултат, то е невъзможно страните да целят забранен или непозволен от закона резултат. Съгласно задължителните разяснения, дадени с цитираното ТР, когато надареното, външно за съсобствеността лице - втория ответник, впоследствие придобие по силата на продажба и останалата част от собствената на продавача идеална част от имота, резултатът е придобиване на право на собственост върху идеална част от недвижим имот от лице, което не е било съсобственик преди извършването на първата сделка. **Този резултат не е забранен или непозволен от закона.** Това е така и в случаите, когато **договорът за дарение е сключен с цел** да се осуети правото на изкупуване от съсобственик в последваща продажба, тъй като преследваният резултат не е забранен или непозволен. Напълно аналогично е положението в настоящия случай, в който двете сделки са дарение и покупко-продажба - липсва законова забрана за постигнатия краен правен резултат, поради което и договорът не е нищожен на това основание.

***Затова и като препраща към мотивите на първа инстанция по смисъла на чл.272 ГПК настоящата инстанция напълно споделя извода за неоснователност на исквете за нищожност в тази им част.***

3. С разясненията на ТР № 5/2012г. от 28.11.2012г., ОСГК на ВКС прие, че всеки от съсобствениците има право да се разпорежи със своята идеална част от общата вещ, при установеното от закона задължение да предложи продажбата на тази част най-напред на другите съсобственици в хипотезите на разпореждане с недвижим имот. Т.е. даденото тълкуване на закона, задължението за приоритетно предложение за закупуване на частта на съсобственик от общия недвижим имот съществува само при договор за продажба на идеалната част изцяло или частично от съсобствения имот, към което следва да се причисли такова задължение и при продажбата на част от правото на строеж, което обуславя извод, че производството по изкупуване, така като е уредено е нормата на чл. 33, ал. 2 ЗС има за приложно поле само хипотези на разпореждане от страна на съсобственик на идеалната си част от недвижим имот само по силата на договор за покупко продажба.

Още с разясненията на ТР № 50/1.06.1956 г. на ОСГК на ВС се приема, че разпоредбата на чл.33 ЗС има ограничителен характер, който се проявява по отношение кръга на купувачите на идеални части от съсобствен недвижим имот чрез уредената възможност за изкупуване от съсобственика, който не се е разпоредил ( нито е обещал да се разпорежи ) за изкупуване на своята идеалната част от съсобствения недвижим имот. Въпросът за допустимостта за обективно съединяване на искове в рамките на производството по чл. 33, ал. 2 ЗС и по конкретно с иск, заявен с правно основание чл. 17 ЗЗД не буди съмнение, доколкото се касае до съединяване на конститутивен с установителен иск, заявен като преюдициален и обуславящ правопораждане на заявеното и упражнено потестативно право на изкупуване по чл. 33, ал. 2 ЗС. В конкретната хипотеза се иска разкриване симулативността на договор за дарение и разкриване действителната сделка- а именно покупко-продажба, която сделка, доколкото има за предмет разпореждане с недвижим имот, единствено попада в приложното на чл. 33, ал. 2 ЗС

При хипотеза, че с обща искова молба е заявен, наред с иска по чл. 33, ал. 2 ЗС и установителен иск по чл.17 ЗЗД (с ясно изложени в исковата молба факти, като основания по см. на чл. чл.127 ал.1 т.4 ГПК) за разкриване симулативността на разпоредителна сделка (в случая на договора за дарение) и искане да се признае, че десимулативната сделка е валидно сключен договор за покупко продажба, следва да се приеме, че същият има характера на преюдициален т.е. на *conditio sine qua non*, за да възникне правото на изкупуване по чл.33 ал.2 ЗС. В такава хипотеза решаващият съд дължи да се произнесе със самостоятелен диспозитив по всеки един от заявените искове. Двата иска следва да се предявят и разгледат заедно. Тяхното предявяване предполага обективно кумулативно съединяване на исковете. В тази хипотеза следва да се установи не само, че волята на страните не е такава, каквато е отразена в договора, но и да се установи каква е била действителната воля на страните и дали са налице изискванията за сключване на прикритото съглашение. Това може да стане както с писмени доказателства, така и с гласни, при спазване на ограниченията по чл.164, ал.1 ГПК. Няма пречка симулацията да бъде разкрита и на базата на косвени доказателства, ако те, разгледани и преценени в своята съвкупност, водят до единствен и несъмнен извод за наличие на такава. Привидни са сделките, сключени

при абсолютна симулация - когато между страните е постигнато вътрешно съгласие сделката да не прояви правните си последици между тях, както и сделките, с които се прикрива друго съглашение, чиито правни последици са целените от страните по сделката. При установяване на относителна симулация при иск по чл. 17, ал. 1 ЗЗД, съдът постановява приложение на правилата относно дисимулираната сделка. Когато собственикът на идеални части от имот цели да осуети правото на изкупуване на съсобственик, чрез прикриване на продажба с друга сделка, прикритият договор за продажба не е в заобикаляне на закона. Явната сделка е привидна и поради това нищожна, а прикритата сделка валидно обвързва страните и от нея се поражда право на изкупуване от съсобственика, ако са налице останалите предпоставки на закона. Правото на изкупуване възниква за съсобственика при наличие на валидни разпоредителни сделки и затова то е насочено не срещу разпоредилия се съсобственик, а срещу третото лице приобретател, което валидно е придобило права.

Привидността на сделката в отношенията между страните може да се разкрие чрез обратно писмо, подписано между тях, или при наличие на начало на писмено доказателство. СГС е отхвърлил и този иск, като е приел, че по делото не е представено нито обратно писмо, като не се и твърди, такова да е било и съставяно. Нито един документ, представен по делото, не съдържа изявление на някоя от страните по договора за дарение, което недвусмислено да сочи, че действителната воля на страните по тази сделка е била правни последици да не настъпят, а че страните желаят правните последици на прикритата сделка. Според СГС няма и начало на писмено доказателства, правещо допустими свидетелските показания. Този документ може да е случаен и е без значение към кого е адресиран (напр. писмо до трето лице), но трябва да изхожда от страната или да удостоверява нейно изявление пред държавен орган, което прави симулацията вероятна. По делото не е представен документ, който да изхожда от страните по договора и който да установява вероятното съществуване на симулацията. Приел е още, че изявленията на лица, които не са страна по атакувания договор, са без значение. Затова е счел твърдяната симулация за недоказана, а искът за неоснователен. Съгласно разпоредбата на чл.164 ал. 1, т. 6 ГПК, **страната не може да доказва със свидетелски показания симулативност на сделка, в която е участвала.**

***Настоящият казус не покрива тази хипотеза. Затова САС не споделя горния извод, тъй като жалбоподателят-ищец е трето за договора лице, поради което спрямо него не важат ограниченията на чл.164 ГПК, за разлика от тези спрямо страните по договора т.е. в случая са допустими свидетелските показания, без ограничение. Такива обаче не са изрично поискани респ. не са били разпитвани. В резултат искът е недоказан и като такъв правилно е отхвърлен по същество.***

***В този смисъл симулацията не е доказана пълно и главно по смисъла на чл.26 ал.2 ЗЗД, поради което искът правилно е отхвърлен.***

4. Съгласно чл. 226, ал. 3 ЗЗД, нищожно е и дарението, когато то или мотивът, единствено поради който то е направено, са противни на закона или на добрите нрави, а така също и когато условията или тежестта са невъзможни. С оглед приетото по горе, по делото не се установява нито че дарението, нито че мотивът, поради който то е направено, са противни на

закона или на добрите нрави. При договора за дарение основаниято за извършването на имущественото размястване е желанието на дарителя да облагодетелства безвъзмездно дарителя. Съгласно чл. 26, ал. 2, изр. послз 33Д, основаниято се предполага до доказване на противното. Ищецът не е опровергал така установената оборима процесуална презумпция и с оглед правилата за разпределение на доказателствената тежест, искът правилно е отхвърлен като неоснователен.

5. Само за прецизност следва да се посочи, че видно от доказателствата по делото в УПИ Х - 1620, 1745, което е образувано от ПИ 191 и ПИ 192 са разположени общо четири сгради и в съответствие с трайната съдебна практика, при прехвърляне на съответните идеални части от мястото на собственик на отделни обекти/ сгради, построени в него, право на изкупуване по чл.33 ЗС не възниква. В случая, се касае до хоризонтална етажна собственост, при която разпоредбите на чл. 33 ЗС не биха могли да намерят приложение. Вземайки предвид събраните по делото доказателства, в т.ч. и тези, събрани чрез назначените и приети по делото СТЕ, СГС е установил че в процесния имот (с кадастрални идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192) има 4 броя сгради, в които самостоятелни обекти притежават повече от две лица - страните по делото и трето за спора дружество „Лобо Трейдс“ ЕООД. По силата на прехвърлителни сделки, „Туистхът“ ООД е придобил собствеността върху обекти в имота от „Джи енд Джей 5“ ООД, след което „Джи енд Джей 5 ООД е прехвърлило на „Лобо Грейдс ЕС“ ЕООД идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатори 68134.4083.191 и ПИ 68134.4083.192, прилежащи към притежаваните от последното самостоятелни обекти, построени в процесния имот, а именно 1.4 % идеални части от първия имот и 10.44 % идеални части от втория изброен имот. С договора за дарение и договора за покупко- продажба от 03.05.2017г. „Туистхът“ ООД е придобил 74.60 % идеални части и 65.56 % идеални части съответно от ПИ 68134.4083.191 и ПИ 68134.4083.192, съответстващи на притежаваните от него обекти, построени в процесния имот. Към този момент собственици на самостоятелни обекти /етажи или части от етажи/ и на идеални части от УПИ са били:

- Й. Н. Б. с 24 % идеални части от УПИ, който е и собственик на 24 % от самостоятелните обекти в търговско-административна страда Корпус А, построена в имота заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот;

- „Лобо Трейд БС“ ЕООД ЕИК 200106781, което дружество има идеални части от УПИ Х - 1620, 1745 равняващи се на 1,4 % идеални части от имот 68134.4083.191 и 10,44% от имот 68134.4083.192 и два самостоятелни обекти от търговско-административна сграда корпус А, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, и

- „Туистхът“ ООД, което притежава 36 бр. самостоятелни обекти в търговско-административна сграда корпус А, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, сграда с идентификатор 68134.4083.191.3, която по архитектурни проекти е описана като сграда корпус „С“, подземния паркинг между двете търговско

административни сгради с идентификатор 68134.4083.191.3.1. и сграда-трафопост с идентификатор 68134.4083.191.2.

Видно от изготвената и приета в рамките на първоинстанционното производство СТЕ, с построяването на сградите в УПИ Х-1620, 1745 (образувано от ПИ с идентификатори 68134.4083.191 и 68134.4083.192), е достигната максимална плътност на застрояването, като са били спазени предвижданията на ОУП ПУП, ЗУТ и ЗУЗСО. Правилно съдът е приел, че при прехвърляне на съответните идеални части от мястото на собственик на отделни обекти/сгради, построени в него, правото на изкупуване не възниква т.е. не съществува правно призната възможност за ищеца-въззивник да изкупи процесните идеални части, поради което искът по чл. 33, ал.2 ЗС е неоснователен. Вярно е, че идеалните части от земята са прехвърлени в по-късен момент от самостоятелните обекти на етажната собственост, но това в никакъв случай не обосновава приложимост на чл.33 ЗС. Това забавяне във времето е направено именно защото производството по чл.19 ал.3 ЗЗД е било висящо, поради което първо са прехвърлени конкретни обекти от сградата, без ид.ч. от правото на собственост върху земята. Напротив, съгласно чл.38 ЗС собствеността върху общите части следва принадлежността на обекта на собственост и бидейки собственик на самостоятелни обекти в сградите в имота, вторият ответник следва да притежава и припадащите се идеални части от земята - обща част. В конкретния случай както по естеството си, така и по предназначение земята служи за общо ползуване. Идеалните части от дворното място и от другите общи части се прехвърлят заедно с обекта, към който се припадат по разпореждане на закона, като за тяхното прехвърляне не се изисква съгласието на останалите етажни собственици.

По въпроса, може ли едноличният собственик на сграда, притежаващ всички обекти на правото на собственост в нея, свободно да се разпорежда с обекти, които биха представлявали общи части по см. на чл. 38 ЗС при евентуално възникване на етажна собственост в същата сграда, е налице задължителна съдебна практика, а и трайно установена такава, която се споделя от настоящият състав, обективизирана в решение № 41 от 20.06.2011 г. по гр. д. № 415/2010 г. на ВКС, I г.о., решение № 481 от 25.05.2011 г. по гр. д. № 979/2009 г. на ВКС, I г.о., решение № 438 от 05.01.2012 г. по гр. д. № 987/2010 г. на ВКС, I г.о., решение № 280 от 18.03.2014 г. по гр. д. № 1718/2013 г. на ВКС, I г.о., постановени по реда на чл. 290 и сл. ГПК, решение № 1319 от 02.08.2005 г. по гр. д. № 695/2004 г. на ВКС, II г.о. и др. Съгласно тази, установена съдебна практика, обемът на общите части се определя към момента на учредяване на етажната собственост по начина, указан в чл. 40 ЗС. Общите части в етажната собственост се делят на две групи - по естеството си и по предназначение. Дворът, извън застроената му част е сред изрично изброените в чл. 38 ЗС като обща част. Той обаче не е обща част по естеството си, а по предназначение, защото етажната собственост може да съществува и без него. Като обща част по предназначение, неговият статут би могъл да бъде променен по общо съгласие на собствениците или по разпореждане на закона/чл. 63 ЗС/. Етажната собственост възниква по право в момента, в който отделните обекти в сградата са били придобити от лица, различни от първоначалния собственик и са

станали собственост на тези лица, от който момент те са станали собственици и на общите части, визирани в чл. 38 ЗС. Преди възникване на етажната собственост - преди самостоятелните обекти в сградата да са разпределени в собственост на различни лица, меродавно за разпореждането с общите части е единствено решението на едноличния собственик на сградата. В хипотезата на чл. 63 ЗС - когато сградата е построена въз основа на учредено право на строеж или е прехвърлена отделно от земята или по друг способ е учредена суперфициарна собственост. При липса на тези предпоставки /общо съгласие на собствениците и суперфициарна собственост/ мястото представлява обща част и правата на собствениците на отделни обекти в етажната собственост следва да се определят по реда на чл. 40 ЗС. Правилото на чл. 40 ЗС е задължително и съглашение, според което правата от дворното място са различни от установените в чл. 40 е нищожно поради противоречие със закона на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Уговорката в чл.3.9 от Предварителния договор е своего рода съгласие по чл.33 ЗС за прехвърляне на идеални части от земята на всяко трето лице, избрано от първия ответник, дори ако се приеме, че не е налице етажна собственост, което априори изключва приложението на чл.33 ЗС. Още със сключването на предварителния договор ищецът е дал предварителното си съгласие за всяко последващо прехвърляне на идеални части от земята на което и да е трето лице - купувач на имот от бъдещата сграда, независимо при какви условия и цена намери за добре строителят, в лицето на първия ответник.

Видно от твърденията на първия ответник – строителят е предявил иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, тъй като за него съществува задължение да прехвърли идеалните части от дворното място, върху което е построена сградата, на собствениците на индивидуални обекти в сградата. Тълкувайки съгласно разпоредбата на чл. 20 ЗЗД разпоредбата на чл. 3.9 от договора между страните, настоящия състав приема, че волята на страните е била да се прехвърлят идеалните части от дворното място, но по силата на договора, тези идеални части да се придобият от лицата, които са придобили право на собственост върху обособени индивидуални обекти в построената след сключването на договора сграда. Този извод се налага както от отразеното в цитираната клауза, съгласно което прехвърлянето следва да се извърши или на ищеца по делото или на посочени от него лица, така и поради факта, че идеалните части, коитоса дарени и продадени на втория ответник, са съответстващи на общите части, които принадлежат към всеки отделен обект от сградата. Всички останали доводи визират единствено и само онази реална част от имота, която би попаднала в уличната регулация, ако СО проведе надлежно процедура по отчуждаване т.е. при бъдещо съвпадане на кадастралната основа на недвижимите имоти с регулационната граница на урегулирания поземлен имот, отреден за тях. /доколкото изменението на плана по време на ЗУТ няма вещен ефект/.

**С оглед гореизложеното и при съвпадане изводите на първа и настоящата инстанция решението следва да бъде потвърдено.**

***ПО РАЗНОСКИТЕ:***

Жалбата е изцяло неоснователна, поради което и на осн.чл.78 ал.3 ГПК жалбоподателят

дължи в полза на въззиваемите страни направените пред въззивна инстанция разноси, които са 8400 лв. платен адв.хonorар. Възражението за прекомерност съдът намира за неоснователно предвид фактическата и правна сложност и факта, че са разгледани по същество пет обективно съединени искиове.

Воден от горното и на основание чл. 272 ГПК, съдът

## РЕШИ:

*ПОТВЪРЖДАВА* решение № 266874/08.12.2021г. постановено по гр. д. № 8086/2017г. по описа на СГС, ГО, 20 състав.

*ОСЪЖДА* Й. Н. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес град \*\*\*, жк.,\*\*\*\*, бл. \*\*\*, вх.,\*\*\*\*, ет. \*\*\*, ап. \*\*\*, чрез адв.К. Д. А.. САК, със служебен адрес София, ул. ,, \*\*\*\*“№ 71. офис 1, **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА** НА “ТУИСТХЪТ” ООД, ЕИК: 203951784, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична Община, Район Младост 1А, бул. ,,\*\*\*\*“, бл.31, съдебен адрес гр. София, ул. А. № 11 А, ет. 5, офис 3, Адвокатско дружество „Г. и партньори“ сумата от 8400 лв./осем хиляди и четиристотин лева/ направени по делото разноси пред въззивна инстанция, на осн.чл.78 ал.3 ГПК

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му на страните с касационна жалба пред ВКС.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_