

РЕШЕНИЕ

№ 298

гр. Варна, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, Х СЪСТАВ ГО, в публично заседание на
осми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Геновева Илиева

при участието на секретаря Славей Н. Янчева
като разгледа докладваното от Геновева Илиева Гражданско дело №
20233100100120 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявени от „Р.Л.“ ЕООД, ЕИК *****, гр. Варна срещу „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК *****, гр. Варна, обективно кумулативно съединени иски, с правно осн. чл. 124, ал. 1 ГПК за установяване в отношенията между страните, че „Р.Л.“ ЕООД, е собственик на следните недвижими имоти, на основание давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до деня на подаване на исковата молба – 16.01.2023г. /вкл./, както следва:

[illegible]

2./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ***.**.*.**, с обща площ 24,64 кв.м., предназначен за - магазин 2 , брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1-а, ет. 0, обект магазин 2, ведно с прилежащите към него 5.17 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР №РД-18- 64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № ***.***.**.*, идентификатор № ****.*.***.*, идентификатор № ***.***.**.*, идентификатор № ***.*.***.*.

3./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ***.***.**.*9, с обща площ 21.00 кв.м., предназначен за - маг.3, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се

в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1-а, ет. 0, обект маг. 3, ведно с прилежащите към него 4,41 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор №****.***.***, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ****.***.***01, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***0, идентификатор № ****.***.***;

4./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ****.***.***01, с 1 обща площ 21,00 кв.м., предназначен за - магазин 4, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1 -а, ет. 0, обект магазин 4, ведно с прилежащите към него 4.59 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18- 64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № ****.***.*** 3 идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***9 , идентификатор № ***.***.***1 идентификатор № ***.***.***0, идентификатор № ****.***.***;

5./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ***.***.***, с обща площ 61,15 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - 1 в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П. " № 1-а, ет. 0, ап. 2, ведно с прилежащите към него 12,85 кв.м., изба 6.36 кв.м. съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ****.***.***, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***9, идентификатор № ****.***.***01, идентификатор № ****.***.***, идентификатор № ***.***.***1, идентификатор № ****.***.***02, идентификатор № ***.***.***0, идентификатор № ***.***.***6, идентификатор № ***.***.***1, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***0;

6./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ***.***.***.***, с обща площ 172,68 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П. " № 1-а, ет. 6, ап. 56, ведно с прилежащите към него 22,44 кв.м., склад.пом.9 - 6.22 кв.м., съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № ****.***.***1, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ***.***.***, идентификатор № ****.***.***0, идентификатор № ***.***.***9, идентификатор № ****.***.***9, идентификатор № ***.***.***8;

Претендират се и сторените по делото съдебно – деловодни разноски.

В исковата молба, ищецът „Р.Л.“ ЕООД, представлявано от А.Б. твърди, че на 15.06.2006г. е сключил със „С.Ц.“ ООД, също представлявано от А.Б. предварителен договор за покупко – продажба на посочените недвижими имоти. С него, обещалят „С.Ц.“ ООД е поел задължение да прехвърли на „Р.Л.“ ЕООД правото на собственост върху завършените на 07.02.2005г. до етап „груб строеж“ обекти, разположени в тяло „А“ в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П. " № 1–а в срок до 31.12.2008г. срещу

уговорена цена.

Владението върху имотите е предадено на купувача в деня на сключване на предварителния договор, който поел задължение и завършил обектите за своя сметка до издаване на разрешение за ползване.

Ищецът твърди, че е придобил собствеността върху недвижимите имоти, чрез явно, несъмнено и необезпокоявано владение с намерение за своеене, осъществявано от деня на предаване на владението до деня на подаване на исковата молба, което право не е оспорено, както от продавача, така и от трети лица.

Спрямо ответника „С.Ц.“ ЕООД е открито производство по несъстоятелност с решение от 21.12.2013г. по т.д. № 1301/2013г. по описа на ВОС, а с решение от 2015г. правомощията на А.Б. са прекратени.

През есента на 2022г. синдикът, в качеството на представляващ несъстоятелния търговец, е изготвил доклад и отчет, в който е посочил, че имотите, отдавани под наем от ищеца, принадлежат на „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/ и са част от масата на несъстоятелността, с което оспорва основанията, на които ищецът е станал собственик.

Въз основа на изложеното се настоява за уважаване на предявените положителни установителни иски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор от „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/, с който предявените иски се оспорват. Твърди се, че датата, посочена в предварителния договор не е тази, на която договорът е сключен, както и, че документът не удостоверява предаване на владението върху обектите. Документът е антидатиран, тъй като към 15.06.2006г. Наименованието на правноорганизационна форма на купувача е „Р.Л.“ ООД, а считано от 20.08.2009г. еднолично дружество с ограничена отговорност; индивидуализацията на обектите не съответства на действителната, а в договора е посочено, че всяка страна може да упражни правата си по чл. 19, ал. 3 ГПК по реда на Глава 31 ГПК, който процесуален закон е в сила едва от 01.03.2008г. и уговорената в договора цена не е заплатена на продавача.

Оспорват се твърденията, че ищецът е придобил собствеността въз основа на явно, несъмнено и необезпокоявано владение, осъществено от 15.06.2006г. до дена на подаване на исковата молба по следните съображения: Ищцовото дружество, чрез представляващия се А.Б. не е установило фактичката власт върху имотите още на 15.06.2006г. и не е извършвал довършителни работи в тях, последното установено от състоянието им, удостоверено в съставения протокол от синдика на 12.12.2022г. и от обстоятелството, че имотите към посочената дата са необитавани и отключени.

Владението е скрито, тъй като не е демонстрирано пред действителния собственик, чрез извършване на каквито и да е действия, сочещи своенето им. Фактът, че А.Б. е представляващ и двете дружества в определен период от време, изключва възможността владението да е явно, а недобросъвестният му отказ да защити правата на „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/, изключва течението на давността до прекратяване на неговите

правоомощия.

Дори и да се приеме, че ищецът е установил владение от 15.06.2006г., то изискуемият от закона 10 – годишен давностен срок, е бил прекъснат с налагането на обща възбрана, явяващо се предприето изпълнително действие с решението за откритие на производство по несъстоятелност, считано от 21.12.2013г., както и на 07.07.2015г., когато е вписано в ТР решението за обявяване на длъжника в несъстоятелност.

Предвид изложеното, се настоява за отхвърлянето на предявените иски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение приема за установено следното от фактическа и правна страна:

На 19.10.2005г., А.Б. е продал на “С.Ц.” ЕООД, представлявано от А.Б. правото на собственост върху място с площ от 2 752 кв.м., находящо се в гр. Варна, ж.к.”В.”, съставляващо УПИ № ***** а, ведно с всички подобрения и започнато строителство в имота. Сделката е инкорпорирана в НА № 122, том V, рег. № 6337, дело № 708/2005г. /л. 9/.

Преди извършване на продажбата, А.Б. се е снабдил с разрешение за строеж от 30.12.2004г. /л. 10/ за изграждане в посоченото дворно място на жилищна сграда блок А и Б, магазини и подземен гараж по одобрени инвестиционни проекти.

Търговско дружество “Р.-Л.” ЕООД твърди, че е придобило правото на собственост върху имотите, предмет на делото въз основа на давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до деня на подаване на исковата молба – 16.01.2023г. /вкл./, а владението върху тях му е било предадено от обещателя “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ в деня на сключване на предварителния договор от 15.06.2006г. /л. 7/.

За установяване предаване на владението върху имотите, считано от 15.06.2006г., е представен предварителен договор, именуван за покупко-продажба на недвижим имот от 15.06.2006г.

С него, продавачът “С.Ц.” ЕООД, представлявано от А.Б., е поел задължение да прехвърли правото на собственост върху имотите, предмет на делото при степен на завършеност Акт, обр. 14 в изискуемата от закона форма на нотариален акт в срок до 30.12.2008г., а “Р.-Л.” ООД, представлявано от А.Б., да плати сумата от 107 878, 06 лв., която страните заявяват, че е предадена изцяло и в брой на продавача до момента на подписване на договора.

Имотите, предмет на предварителния договор, са описани като самостоятелни обекти, находящи се в новострояща се жилищна сграда (груб строеж) в гр. Варна, ж.к.”В.” УПИ *****а, всички в тяло “А”, намиращи се на ул.”И.П.” № 1-а, както следва:

1./ самостоятелен обект, предназначен за магазин № 1 с площ от 24, 63 кв.м., ведно с прилежащите към него 5, 17 кв.м. идеални части;

2./ самостоятелен обект, предназначен за магазин № 2 с площ от 24, 63 кв.м., ведно с прилежащите към него 5, 17 кв.м. идеални части;

3./ самостоятелен обект, предназначен за магазин № 3 с площ от 21 кв.м., ведно с

прилежащите към него 4, 41 кв.м. идеални части;

4./ самостоятелен обект, предназначен за магазин № 4 с площ от 21 кв.м., ведно с прилежащите към него 4, 59 кв.м. идеални части;

5./ самостоятелен обект, предназначен за апартамент № 2 с площ от 61, 15 кв.м., ведно с прилежащите към него 12, 85 кв.м. идеални части;

6./ самостоятелен обект, предназначен за апартамент № 56 с площ от 172, 68 кв.м., ведно с прилежащите към него 22, 44 кв.м. идеални части;

Договорът обективира изявление на страните, че владението върху обектите се предава с подписването му /чл. 8/, а довършителните строително-монтажни работи са за сметка на купувача. Продавачът е поел задължение да окаже съдействие на купувача за снабдяване с необходимите строителни книжа и актове за довършване на сградата.

Уговорено е, че всяка страна може да поиска обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на Глава 31 ГПК, която към 15.06.2006г., е озаглавена "Производство по финансови начети", съобразно ГПК /отм., бр. 59 от 20.07.2007 г./.

С отговора на исковата молба, ответникът "С.Ц." ЕООД /в несъстоятелност/, е релевирали възражение за антидатиране на предварителния договор от 15.06.2006г. с твърдения, че документът е съставен с оглед процеса, за да обслужи и докаже тезата на другата страна. Възражението на оспорващия е, че документът от посочената в него дата, регламентиращ договорни правоотношения - възникване на права и задължения, не съществува и не доказва предаване на владение.

Тежестта на доказване антидатирането на документи лежи върху ответника, съобразно правилото на чл. 154 ГПК.

Ангажираните във връзка с него писмени доказателства, изслушаното заключение на СТЕ и СсчЕ, както и служебно извършените справки в ТР при АвП, установяват следните релевантни за делото факти:

1./ към датата, посочена в съдържанието на предварителния договор - 15.06.2006г., едноличен собственик на капитала на "С.Ц." ЕООД и негов управител, е А.Б..

С решение от 21.12.2013г. по т.д. № 1301/2013г. на Окръжен съд - Варна е обявена неплатежоспособността на "С.Ц." ЕООД с начална дата 26.11.2012г., открито е производство по несъстоятелност и е постановена обща възбрана и заповед, на осн. чл. 630 ТЗ.

Дружеството е обявено в несъстоятелност с решение от 07.07.2015г. на съда по несъстоятелността, на осн. чл. 710 ТЗ, от който момент са прекратени и правомощията на органите на длъжника и същият е лишен от правото да се разпорежда с имуществото, включено в масата на несъстоятелността.

Към настоящия момент, производството по несъстоятелност, е спряно, на осн. чл. 632, ал. 5 вр. ал. 1 ТЗ.

2./ към 15.06.2006г. наименованието на правно-организационната форма на купувача по предварителния договор, е "Р.-Л." ООД, чиито капитал е разпределен между

сдружниците А.Б. и М. Б., които са роднини по съребрена линия от втора степен. Представляващ дружеството е А.Б..

Едноличен собственик на капитала на дружеството е М. Н.а, считано от 20.08.2009г.

“Р.-Л.” ООД се явява кредитор на несъстоятелния търговец със вземания, произтичащи от договор за заем от 02.08.2010г., одобрени от съда по несъстоятелността с определение № 2565/02.07.2014г.

Кредитор на същия несъстоятелен търговец е и А.Б. със вземания, произтичащи от договори за заеми, одобрени от съда по несъстоятелността с посочения акт от 02.07.2014г.

Или към датата, на която предварителният договор, е сключен и обещаателят, и купувачът се представляват от едно и също физическо лице - А.Б..

При възражение за антидатиране, посоченият в документа издател не може да се ползва от правилата на чл. 181 ГПК относно достоверната дата, тъй като нейни адресати са само трети за документа лица. Горното важи включително и в хипотезата, при която документът, макар и двустранно издаден, т.е. обективизиращ договор между различни лица, фактически има един и същи съставител и това не е лицето, на което същият се противопоставя, какъвто е и настоящия случай.

3./ жилищната сграда, състояща се от два блока “А” и “Б”, в която се намират процесните обекти, е въведена в експлоатация на 25.04.2008г.

В издаденото удостоверение е отразено, че блок “А” се състои от 56 броя апартаменти, 19 броя ателиета, 2 броя кабинети, 3 броя магазини, 35 броя надземни паркоместа и 56 броя избени помещения /л. 11/;

4./ на 26.02.2008г., А.Б., представляващ “С.Ц.” ЕООД е депозирал заявление за издаване на удостоверение за административен адрес /л. 531/;

Въз основа на така постъпилото заявление, административният адрес на тяло “А” е ул.”И.П.” № 1 а, а тяло “Б” на ул.”А.Ф.” № 1 а /л. 532/;

5./ съгласно неоспореното заключение на допуснатата СТЕ, изготвена от експерт - строителен инженер, имотите, посочени в предварителния договор, са индивидуализирани по площообразуването от месец февруари 2009г. Въз основа на заявление от 01.04.2009г. и на геодезическо заснемане от 30.03.2009г., обектите са нанесени в КК, която е одобрена на 16.05.2008г. Обектите са получили идентификатори съгласно площообразуването от месец февруари 2009г. В КР е записана ул.”Н..”

Строежът е заснет и нанесен в КК на 15.07.2007г., а считано от 05.03.2008г. административният адрес на тяло “А”, е гр. Варна, ул.”И.П.” № 1 - а, а този на тяло “Б” на ул.”А.Ф.” № 1 а. Сградата е въведена в експлоатация на 25.04.2008г.

Удостоверение за изграждане на сградата до етап “груб строеж”, не е издадено. Издаден е протокол обр. 14 от 17.05.2006г. за приемане на конструкцията на блок “А.”.

Съгласно чл. 7, ал. 3, т. 14 от Наредба № 3 от 31.07.2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, в редакцията ѝ към 07.04.2006г., актът за приемане

на конструкцията (приложение № 14) съдържа констатации за съответствието на строежа с проекта въз основа на данни от съставената предходна документация (дневници на строежа - бетонов, монтажен и др., съгласно правилата за изпълнение на съответния вид СМР, документите, удостоверяващи съответствие на вложените строителни продукти със съществените изисквания към строежите, и др., доказващи годността за употреба при спазване на съществените изисквания към строежите) съгласно действащата нормативна уредба за приемане, извършване и контрол на отделните видове строителни и монтажни работи, оценка за наличие на недостатъци, възможността за тяхното отстраняване и заключение за приемане на строителната конструкция при постигане изискванията на [чл. 169, ал. 1 и 2 ЗУТ](#).

Съобразно площиобразуването от месец октомври 2007г. и екзекутива по част архитектура, магазин № 1 е с площ от 49, 27 кв.м., а по площиобразуването от месец февруари 2009г. и геодезическото заснемане от 30.03.2009г., е разделен на две - магазин 1 с площ от 24, 63 кв.м. и магазин 2 с площ от 24, 64 кв.м. Строителни книжа за разделянето не са налични.

При огледа, експертът е установил, че обектът е в незавършен вид. Прекарани са В и К и ел. инсталация, монтирана е фасадна дограма. Не са монтирани осветителни тела, контакти и вътрешни врати. Подът е на бетонова настилка, а стените са на тухла. Санитарният възел не е завършен, без облицовка, настилка и обзавеждане.

Магазин № 3, съгласно площиобразуването от месец февруари 2009г. и геодезическото заснемане от 30.03.2009г. е с площ от 21 кв.м. и съвпада с магазин № 2, съгласно екзекутива по част архитектура и площиобразуването от месец октомври 2007г. и също е в незавършен вид. Прекарани са В и К и ел. инсталация, монтирана е фасадна дограма. Не са монтирани осветителни тела, контакти и вътрешни врати. Подът е на бетонова настилка, а стените са на тухла. Санитарният възел не е завършен, без облицовка, настилка и обзавеждане.

Магазин № 4 по площиобразуването от месец февруари 2009г. и геодезическото заснемане от 30.03.2009г. е с площ от 21 кв.м. и съвпада с гараж № 1, съгласно екзекутива по част архитектура и площиобразуването от месец октомври 2007г. Обектът е незавършен. Прекарани са В и К и ел. инсталация, монтирана е фасадна дограма. Не са монтирани осветителни тела, контакти и вътрешни врати. Подът е на бетонова настилка. Изпълнен е гипсокартон по стените в помещението. Изпълнено е боядисване по стените и тавана. Няма облицовки, настилки и обзавеждане. Санитарният възел не е завършен.

Апартамент № 2, съгласно площиобразуването от месец февруари 2009г. и геодезическото заснемане от 30.03.2009г. е с площ от 61, 15 кв.м. И съвпада с апартамент № 2, съгласно екзекутива по част архитектура и площиобразуването от месец октомври 2007г. Обектът е незавършен. Прекарани са В и К и ел. инсталация, монтирана е фасадна дограма. Не са монтирани осветителни тела. Има контакти частично. Монтирана е входна врата и фасадна дограма. Няма вътрешни врати. Подът е на бетонова настилка. Изпълнен е гипсокартон и боядисване по стени и тавани. Санитарният възел не е завършен. Без облицовка, настилка и обзавеждане.

Апартамент № 56, съгласно площообразуването от месец февруари 2009г. и геодезическото заснемане от 30.03.2009г. е с площ от 172, 68 кв.м. и не съвпада с апартамент № 56, съгласно ексекутива по част архитектура и площообразуването от месец октомври 2007г., който е със ЗП от 89, 06 кв.м.

Прекарани са В и К и ел. инсталация, монтирана е фасадна дограма. Не са монтирани осветителни тела. Има контакти частично. Монтирана е входна врата и фасадна дограма. Няма вътрешни врати. Подът е на бетонова настилка. Изпълнен е гипсокартон и частично боядисване по стени и тавани. Санитарният възел до входната врата не е завършен. Банята също не е завършена. Без облицовка, настилка и обзавеждане.

При огледа, експертът е установил, че в площта на апартамент № 56 от 172, 68 кв.м. са включени допълнително три складови помещения, открита тераса и терасата отзад, до която достъп от жилището не е осигурен. Този апартамент не отговаря на изискванията за жилище.

Строителни книжа за промяна предназначението на обектите от Главния архитект на община Варна в жилищната сграда за времето от 2008г. до настоящия момент, не са издавани.

Имотите, предмет на предварителния договор са идентични на имотите, предмет на делото.

5./ титуляр на откритите в “Е.П.П.” АД партии за имоти - магазин № 1 и № 2 и апартамент № 2 и № 56 в периода от 20.06.2008г. до 30.06.2021г. и от 01.07.2021г. до настоящия момент /л. 539/, е “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/.

6./ съгласно неоспореното заключение на допуснатата СсчЕ, търговско дружество “Р.-Л.” ЕООД е регистрирано по ЗДДС, считано от 01.04.1994г., а “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ от 02.05.2001г. Дерегистрирано е по ЗДДС на 07.07.2015г.

Експертът не е получил от водещия счетоводството на ищцовото дружество първични счетоводни документи за осчетоводяване на предварителния договор в периода от 2006г. до 2013г., поради изтекъл срок за съхранение на счетоводната информация.

Синдикът на обявления в несъстоятелност търговец “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ не е предоставил счетоводни документи, тъй като не разполага с такива.

За да отговори на поставените от съда въпроси, вещото лице е използвано публикуваните в ТР при АвП ГФО на двете дружества за 2007г., поради отсъствие на такива за 2006г., както и информацията в дневниците за покупки и продажби на търговците.

От получената от ТД на НАП - Варна информация за двете дружества, се установяване, че през 2006г. не са отразени фактури, издадени от “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ към “Р.-Л.” ЕООД.

В случай, че предварителният договор от 15.06.2006г. е бил осчетоводен в счетоводството на “Р. - Л.” ЕООД, то следва в публикувания ГФО за 2007г. в колона “предходна година”, т.е. за 2006г. в актива на баланса, раздел Б, краткотрайни

/краткосрочни/ вземания, група “Краткосрочни вземания”, статия “Вземания от клиенти и доставчици”, да е посочена продажната цена, съответстваща на тази по договора. Такава не е намерила отражение в баланса. Посочена е сумата от 15 000 лв.

В публикувания ГФО за 2007г. на “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ в колона “предходна година”, т.е. за 2006г. в пасива на баланса, раздел В. Краткосрочни пасиви, статия “Получени аванси” следва да е отразена цената по предварителния договор. В посочената статия липса сума.

Базирайки се на получената информация, експертът дава заключение, че предварителният договор от 15.06.2006г. не е осчетоводен в счетоводствата на двете дружества.

Отсъствието на първични счетоводни документи за плащане на сумата от 107 878, 06 лв. и за заприхождаването ѝ, евентуално за увеличение на касовата наличност и след това внасянето ѝ в Б.а сметка, е възпрепятствало вещото лице да отговори на въпроса дали цената по договора е действително платена.

Отсъствието на документация е пречка и да се отговори на въпроса дали дружествата са водили редовно счетоводните си книги.

7./ На 12.12.2022г., синдикът на несъстоятелния търговец, в присъствието на свидетели и ключар, е съставил протокол за опис. В него е удостоверено, че магазин № 1 и № 4, са били заключени и достъпът до тях е осъществен с помощта на ключар. Посочено е, че са ползвани за складове.

Магазин № 2 и № 3 са били отключени и достъпът до тях е бил не е бил препятстван.

Достъпът до апартамент № 2 и № 56, е осъществен с помощта на ключар. В магазин № 2 са заварени движими вещи, които са описани, а апартамент № 56, е бил празен.

По инициатива на ищеца по делото са ангажирани гласни доказателства, чрез разпита на А.Б. и А. А..

От показанията на А.Б. се установява, че след изграждане на сградата на ул.”И.П.” № 1 а, “С.Ц.” ЕООД е прехвърлило собствеността върху обектите в него на трети лица. През 2006г. собственикът е “прехвърлил” на “Р. ЛИКС” ЕООД, представлявано от неговата сестра М. Б. 4 магазина и 2 апартамента на “тухла” с предварителен договор. Желанието им е било те да се отдават под наем. Поради необходимостта от завършване на паркинга е направена естакада, която буквално “затворила” обектите /магазините/ отпред, което ги направило неатрактивни за продажба, поради което се използвали за складове за съхранение на вещи - мебели от магазини на “С.Ц.” ЕООД, “оперирани” от ищцовото дружество. Стоките били собственост на ищеца. Довършителните работи в обектите са извършени от М. Н.а. В тях, г-н Б. е влизал в процеса на “грубото строителство.” В апартамент № 2 е направена мазилка, замазки, гипсокартон по стени и боядисване на тавани.

Окончателен договор не бил сключен, тъй като г-н Б., представляващ “С.Ц.” ЕООД, бил зает с изграждането на друг голям обект - МОЛ “В.Т..”

От показанията на А. А. се установява, че в периода от 2012г. до 2020г., изпълнявал

функциите на управител на етажната собственост, намираща се в гр. Варна, ул."И.П." № 1 а, а считано от 2020г. до настоящия момент, чрез фирмата си "К.А.." Получил подробно водена книга на собствениците от предишния домоуправител.

В апартамент № 2, свидетелят никога не е влизал. Апартамент № 56 се е налагало да посещава често, поради течове на покривната тераса, достъпът до която се осъществява единствено от това жилище. Достъпът до него е осигурявала М. Б.. Състоянието му е по БДС и в него никой не е живял.

В обектите, представляващи магазини, свидетелят никога не е влизал. Г-жа Б. е осигурявала достъп до тях на негови колеги, извършващи пръскане срещу вредители. В тях се съхраняват вещи, собствени на М. Б.. През 2023г. бил потърсен от синдика на ответното дружество, който настоявал именно свидетелят да му осигури достъп до обектите, в който момент узнал за възникналия спор за собственост. Успял да свърже г-жа Б. и синдика.

Въз основа на така ангажираните доказателства, съдът приема, че с изграждане на сградата до етап "груб строеж", удостоверено с акт, обр. 14 от 17.05.2006г. за приемане на конструкцията на блок "А", правото на собственост върху обектите в жилищната сграда, е придобито от "С.Ц." ЕООД /в несъстоятелност/, на осн. чл. 92 ЗС.

Съдът не кредитира заключението на СТЕ, в частта, с която експертът посочва, че актът за приемане на конструкцията, не удостоверява изграждане на сградата до етап "груб строеж."

Преценени в съвкупност ангажираните доказателства по несъмнен и категоричен начин установяват, че предварителният договор от 15.06.2006г. е антидатиран, че между страните не е съществувало посоченото правоотношение, материализирано в процесния договор, както и, че документът не удостоверява изгодния за ищеца факт, че владението върху обектите му е било предадено от обещаателя "С.Ц." ЕООД по следните съображения:

1./ имотите, предмет на предварителния договор от 15.06.2006г., са индивидуализирани съобразно площообразуването от месец февруари 2009г. Преустроените без строителни книжа обекти са заснети във вида, в който те съществуват и към настоящия момент на 30.03.2009г., в отклонение от ексекутива по част архитектура и площообразуването от месец октомври 2007г. и са нанесени в кадастралната карта през 2009г., съгласно заключението на СТЕ;

2./ сградата, в която се намират обектите, предмет на договора, е с административен адрес - гр. Варна, ул."И.П." 1 а, считано от 05.03.2008г.;

3./ производството за обявяване на предварителен договор за окончателен е уредено в Глава 31, озаглавена "Производство за сключване на окончателен договор" едва в ГПК, в сила от 01.03.2008г., обн. ДВ., бр. 59 от 20.07.2007г.

Уговорката, постигната в договора, че всяка страна може да упражни правото си на иск по чл. 19 ЗЗД, по реда на Глава 31 ГПК, озаглавена "Производство по финансови начети", съобразно ГПК /отм./, е възпроизведена и в друг предварителен договор от 07.08.2007г. между същите страни, касаещи обекти, находящи се в гр. Варна, ул."А.Ф." № 1 а и в

конкретния случай не би могло да се приеме, че се касае за “фактическа грешка”, както твърди ищецът;

4./ невяклучване в дневниците за продажби по ЗДДС за 2006г. на фактури, издадени от “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ към “Р. - Л.” ЕООД и отсъствието на записвания в счетоводните баланси и ГФО на двете дружества на информация за поетите задължения, видно от заключението на СсчЕ. Съществено е, че тези счетоводни документи са системни регистри към определен момент, съдържащи достоверна информация за актуални към съответния момент данни.

Следва да се съобрази и, че задължението за осчетоводяване на оспорвания договор от 15.06.2006г., сключен между А.Б., явяващ се едноличния собственик на “С.Ц.” ЕООД и дружеството, управлявано от него - “Р.-Л.” ООД, не е изпълнено именно по времето, когато едно и също физическо лице, е едновременно волеобразуващ и волеизявяващ орган.

Липсата на счетоводно отразяване при отчитане на конкретни обстоятелства около сключването на предварителния договор, има доказателствено значение за формиране на извода, че същият не е съставен, респ. сключен на сочената в него дата и/или докато А.Б. е бил едноличен собственик на обещаателя и управител на купувача по него.

Изложеното сочи на извод, както за отсъствие на договорно правоотношение, така и за изпълнение на поето от купувача задължение да плати уговорената цена.

Предвид твърдяното оригинално основание за придобиване на собствеността – давностно владение, от значение за разрешаване на правния спор са само онези събрани по делото доказателства, от които се установяват следните обстоятелства: 1./ моментът, от който ответникът е установил фактическата власт върху имота; 2./ намерението за своене на имота от страна на ищеца, тоест установяване на владение, а не на държане; 3./ осъществяване на постоянно, непрекъснато, несъмнено, спокойно и явно владение на имотите през целия твърдян период от време.

Ангажираните гласни доказателства не установяват твърденията, изложени в исковата молба, че ищцовото дружество “Р.-Л.” ЕООД, действащо, чрез законния си представител М. Н.а, е установило фактическа власт върху самостоятелните недвижими имоти, към 15.06.2006г., нито след това. В случая, фактическата власт върху тях е могла да бъде установена от ищеца най-рано на 20.08.2009г. към която дата е налице промяна в наименованието на правно-организационната форма от дружество с ограничена отговорност в ЕООД. Не се установява и намерение за своене, чрез осъществяване на постоянно, непрекъснато, несъмнено, спокойно и явно владение на имотите през целия твърдян период от време, което да е демонстрирано пред “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/.

Съдът не кредитора показанията на А.Б., тъй като той е бил съдружник и органен представител на “Р.-Л.” ЕООД в него до 20.08.2009г. и едноличен собственик на капитала на “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ с прекратени правомощия, считано от 07.07.2015г. От друга страна, той е заинтересован от изхода на спора. Има интерес имотите, включени в масата на несъстоятелността да не бъдат осребрени, тъй като сумите от тях биха послужили

за удовлетворяване на кредитори, чиито вземания се ползват с привилегия за разлика от вземанията му в лично качество и тези на “Р.-Л.” ЕООД.

Дори и показанията му да бъдат кредитирани, то те установяват единствено, че “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/ е предоставило собствените си обекти на “Р.-Л.” ЕООД по договор за заем за послужване, в който ищцовото дружество е складирало собствени движими вещи, което обосновава извод, че търговецът е бил държател и е осъществявал фактическата власт не за себе си, а за ответното дружество. Показанията му не подкрепят твърденията за извършени строително-монтажни работи, тъй като обектите са в незавършено състояние и негодни за използване, съобразно предназначението им, факт, установен от заключението на СТЕ, което обуславя извод за отсъствие на владение.

Показанията на свидетеля А. А. установяват единствено, че при необходимост, М. Б. в лично качество, а не като законен представител на ищцовото дружество, е осигурявала достъп до част от помещенията - ап. № 2, ап. № 56, магазин № 2 и № 3.

Представените писмени доказателства - писмо от община Варна, район “М.”, в което е посочено, че за управител на ЕС, намираща се в гр. Варна, ул.”И.П.” № 1 а, е избран А. А. и протокол от 14.11.2022г., съдържащ изявление и подпис на свидетеля, с които той признава, че не разполага с книга на етажната собственост, не дискредитират показанията му.

Писмото от община Варна не носи информация за момента, в който А. А. е бил избран за управител на ЕС. Дори и към 14.11.2022г. свидетелят да е разполагал с книга на собствениците в ЕС, то този факт, дори и да е укрит, няма съществено значение, тъй като вписванията в книгата на ЕС, нито установява, нито поражда право на собственост.

Предвид изложеното, ищецът не е станал собственик на претендираното оригинално основание – давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до 16.01.2023г. /вкл./, поради което предявените положителни установителни иски, следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на спора с право на разноски разполага “С.Ц.” ЕООД /в несъстоятелност/, чиито размер, според представения списък по чл. 80 ГПК и доказателства за извършването им, възлиза на 1 873, 80 лв., на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „Р.Л.“ ЕООД, ЕИК *****, гр. Варна, представлявано от М. Б. срещу „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК *****, гр. Варна, представлявано от синдика И. М., обективно кумулативно съединени иски за установяване в отношенията между страните, че „Р.Л.“ ЕООД, е собственик на следните недвижими имоти, на основание давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до деня на подаване на исковата молба – 16.01.2023г. /вкл./, както следва:

1./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ****.*.*.*, с обща площ 24,63 кв.м., предназначен за - маг.1, брой 2 нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1а, ет. 0, обект маг. 1, ведно с прилежащите към него 5.17 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*;

2./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор *.*.*.*, с обща площ 24,64 кв.м., предназначен за - магазин 2, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1-а, ет. 0, обект магазин 2, ведно с прилежащите към него 5.17 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР №РД-18- 64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*;

3./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор *.*.*.*.*9, с обща площ 21.00 кв.м., предназначен за - маг. 3, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1-а, ет. 0, обект маг. 3, ведно с прилежащите към него 4,41 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор №****.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*01, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*0, идентификатор № *.*.*.*.*;

4./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор *.*.*.*.*01, с 1 обща площ 21,00 кв.м., предназначен за - магазин 4, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П." № 1 -а, ет. 0, обект магазин 4, ведно с прилежащите към него 4.59 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18- 64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № *.*.*.*.* 3 идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*9 , идентификатор № *.*.*.*.*1 идентификатор № *.*.*.*.*0, идентификатор № *.*.*.*.*;

5./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор *.*.*.*.*, с обща площ 61,15 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - 1 в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П. " № 1-а, ет. 0, ап. 2, ведно с прилежащите към него 12,85 кв.м., изба 6.36 кв.м. съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*9, идентификатор № *.*.*.*.*01, идентификатор № *.*.*.*.*, идентификатор № *.*.*.*.*1, идентификатор № *.*.*.*.*02, идентификатор № *.*.*.*.*0, идентификатор № *.*.*.*.*6,

идентификатор № ***.**.**.***1, идентификатор № ***.***.**.*, идентификатор № ***.**.**.**, идентификатор № ***.**.**.***0;

6./ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор ***.***.**.**.**, с обща площ 172,68 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "И.П. " № 1-а, ет. 6, ап. 56, ведно с прилежащите към него 22,44 кв.м., склад.пом.9 - 6.22 кв.м., съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № ****.**.**.***1, идентификатор № ****.**.**.**, идентификатор № ***.**.**.**, идентификатор № ****.**.**.***0, идентификатор № ***.**.**.***9, идентификатор № ****.**.**.***9, идентификатор № ***.**.**.***8, на осн. чл. 124, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА „Р.Л.“ ЕООД, ЕИК *****, гр. Варна, представлявано от М. Б. **ДА ЗАПЛАТИ** на „С.Ц.“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК *****, гр. Варна, представлявано от синдика И. М. сумата от **1 873, 80 лв. /хиляда осемстотин седемдесет и три лева и осемдесет ст./**, представляваща сторени съдебно-деловодни разноски, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Апелативен съд – Варна в двуседмичен срок от връчването на препис от акта на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____