

РЕШЕНИЕ

№ 51

гр. Б. , 22.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Калина Ст. Пенева
Кремена Ил. Лазарова

при участието на секретаря Елена П. Георгиева
като разгледа докладваното от Калина Ст. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20212000500246 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс.

Постъпила е **въззивна жалба** от Т. АНГ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Б.“ № *, чрез процесуален представител адв. Ч.П., срещу решение № 43/08.03.2021 год. по гр.д.№1765/2020 год. по описа на Бургаския окръжен съд, с което е отхвърлен иска на Т. АНГ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Б.“ № *, чрез адв. Ч.П. против ЯН. Р. Ж., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, Д. ХР. Ж., ЕГН *****/погрешно посочено в решението като *****/, гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, П. БЛ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Кр. М.“ № *, вх. *, ет. *, ап. * и Т. М. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Я. С.“ № **, вх. *, ет. *, ап. * **да бъде установено по отношение на ответниците**, че ищцата е собственик на **поземлен имот с идентификатор 07079.820.803** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б., община Б., одобрени със Заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г., на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-9923/19.11.2018 г., на Началник на СГКК - гр.Б., адрес на

поземления имот: гр.Б., кв. „С.“, ул. „Б.“ № *, с площ 617 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10м. до 15м.), номер по предходен план 591, квартал 52, парцел 14, при съседни 07079.820.804, 07079.820.806, 07079.820.809, 07079.820.810, 07079.820.802 и 07079.820.970 , **ведно с построената в имота сграда с идентификатор 07079.820.803.4** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Б., Община Б., одобрени със Заповед № РД-18-9 от 30.01.2009г., на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-9923/19.11.2018г., на Началник на СГКК-гр.Б., адрес на сградата: гр.Б., кв. „С.“, ул. „Б.“ № *, като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.820.803, със застроена площ 179 кв.м., брой етажи 4, предназначение многофамилна жилищна сграда със стар идентификатор 07079.820.803.3 и 07079.820.803.1 е образувана от обединяване на сгради с идентификатор 07079.820.803.3 и 07079.820.803.1, които представляват и са идентични с масивна жилищна сграда с РЗП 852,54 кв.м., състояща се от сутерен с РЗП 95,67 кв.м., Партер - 1 етаж с РЗП от 177,80 кв.м.; 2-ри етаж с РЗП 183,23 кв.м.; 3-ти етаж с РЗП 178,81 кв.м., Терасовиден етаж с РЗП от 149,81 кв.м.; и Тавански етаж с РЗП 67,22 кв.м., като сградата построена в УПИ XIV, имот 591, в кв.52 по плана на гр.Б., кв.С., целия имот от 630 кв.м., при граници: улица, УПИ- XV имот 590, УПИ - VII имот 595, УПИ - VIII имот 594, УПИ - XI имот 592 и УПИ - XIII имот 592, като имотът е с административен адрес: гр.Б., кв. „С.“, ул. „Б.“ № *, **и за осъждане на ответниците да предадат на ищцата владението на посочените имоти.**

Посочено е, че решението е постановено при участието на **третото лице - помагач на ответниците** - „Золекс“ ЕООД ЕИК 202799893, със седалище и адреса на управление: гр. Б., ж.к. С., ул. „Р.“ № *, ап. *.

Във въззивната жалба се твърди, че обжалваното решение е неправилно, незаконосъобразно и необосновано. Твърди се, че ищцата е придобила собствеността върху поземления имот чрез дарение през 1999 год. и върху него е изградила процесната сграда, завършена през 2006 год. Твърди, че не е прехвърляла доброволно собствеността върху поземления имот в полза на праводателя на ответниците „Золекс“ ЕООД, като покупко-продажбата обективизирана в нотариалния акт № 64/2018 год. от който последният е черпил права, е нищожен на посочени основания по чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗЗД. Твърди

се, че изводът на окръжния съд за валидност на покупко-продажбата в полза на дружеството праводател на ответниците е неправилен и се опровергава от обстоятелствата по делото. Заявено е оспорване на приетата от окръжния съд съдебно-почеркова експертиза, с твърдение, че е видимо, че подписите в н.а. № 64/2018 год. не са положени от нея и от О. З.. Направено е искане експертизата да не се кредитира. Оспорени са изводите на окръжния съд за доказателствената сила на постановлението за възлагане въз основа на което окръжният съд е приел, че ищцата е изгубила собствеността върху процесната сграда. Твърди се, че постановлението за възлагане е недействително и нищожно като издадено от некомпетентен орган. Въззивницата твърди, че праводателят на ответниците не се легитимира като собственик на основание на оспорените от нея и като неавтентични нотариален акт и постановление за възлагане, поради което не е настъпила трансформация на собствеността в полза на ответниците по н.а. № 199/2019 год., последните не са придобили собствеността върху процесните имоти, като ги владеят без правно основание, а изводите на окръжния съд за неоснователност на исковите претенции са неправилни. Направено е искане за отмяна на решението, за уважаване на предявените икове и за присъждане на разноските по делото.

В дадения срок е постъпил **отговор от насрещните страни** ЯН. Р. Ж., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, Д. ХР. Ж., ЕГН *****, гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, П. БЛ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Кр. М.“ № *, вх. *, ет. *, ап. * и Т. М. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Я. С.“ № **, вх. *, ет. *, ап. *, чрез процесуален представител адв.Г.С.. Изложени са подробни възражения по твърденията на въззивницата за нищожност на договора и постановлението за възлагане и липсата на транслативен ефект в полза на ответниците. Посочено е, че изводите на съда за неоснователност на предявените икове кореспондират със събраните по делото доказателства, включително на приетите съдебно-почеркови заключения, които не са били своевременно оспорени и оборени от ищцата. Твърди се, че ответниците са легитимирани като собственици на процесните имоти въз основа на истински и противопоставими на ищцата документи за собственост, поради което изводите на окръжния съд за неоснователност на исковите претенции са обосновани. Направено е искане за потвърждаване на обжалваното решение.

В дадения срок е постъпил **отговор от третото лице** – помагач на ответниците „Золекс“ ЕООД ЕИК 202799893, със седалище и адреса на управление: гр. Б., ж.к. С., ул. „Р.“ № *, ап. *, чрез процесуален представител адв.М.Д.. Въззивната жалба е оспорена като неоснователна, възразено е по изложените в нея твърдения за нищожност и недействителност на придобивните основания, от които третото лице като праводател, респ. – ответниците като приобретатели за процесните имоти, черпят права. Изложени са подробни съображения за несъстоятелност на възраженията на въззивницата. Направено е искане за потвърждаване на обжалваното решение.

Въззивната жалба е подадена в срок от легитимирано лице, срещу акт на съда, за който е предвидена възможност за въззивно обжалване и е **ДОПУСТИМА**.

С обжалваното решение Бургаският окръжен съд се е произнесъл по искова претенция с правно основание чл.108 от ЗС предявена при условията на пасивно субективно съединяване. Претенцията е предявена за два имота - земя и изградена върху нея сграда.

В открито съдебно заседание въззиваемите и третото лице-техен помагач поддържат изразените становища, правят искане за потвърждаване на решението.

Бургаският апелативен съд, като взе предвид изложеното по-горе и събраните по делото доказателства, намира от фактическа и правна страна следното:

С обжалваното решение Бургаският окръжен съд се е произнесъл по исковите претенции на Т. АНГ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Б.“ № *, чрез адв. Ч.П. **срещу** ЯН. Р. Ж., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, Д. ХР. Ж., ЕГН *****, гр. Б., ул. „Ал. В.“ № **, ет. *, П. БЛ. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Кр. М.“ № *, вх. *, ет. *, ап. * и Т. М. П., ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „Я. С.“ № **, вх. *, ет. *, ап. *, **при участието на трето лице-помагач на ответниците „Золекс“ ЕООД ЕИК 202799893, със седалище и адреса на управление: гр. Б., ж.к. С., ул. „Р.“ № *, ап. *, за: установяване на правото на собственост на ищцата върху **поземлен****

имот с идентификатор 07079.820.803 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б., община Б., с адрес на поземления имот: гр.Б., кв. „С.“, ул. „Б.“ № *, с площ 617 кв.м., номер по предходен план 591, квартал 52, парцел 14, **ведно с построената в имота сграда с идентификатор 07079.820.803.4** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Б., община Б., със застроена площ 179 кв.м., брой етажи 4, предназначение-многофамилна жилищна сграда, образувана от обединяване на сгради с идентификатор 07079.820.803.3 и 07079.820.803.1, които представляват и са идентични с масивна жилищна сграда с РЗП 852,54 кв.м., състояща се от сутерен с РЗП 95,67 кв.м., Партер - 1 етаж с РЗП от 177,80 кв.м.; 2-ри етаж с РЗП 183,23 кв.м.; 3-ти етаж с РЗП 178,81 кв.м., Терасовиден етаж с РЗП от 149,81 кв.м.; и Тавански етаж с РЗП 67,22 кв.м., построена в УПИ XIV, имот 591, в кв.52 по плана на гр.Б., кв.С., и за осъждане на ответниците да предадат на ищцата владението върху процесните земя и сграда.

Ищцата твърди, че след като през 1999 год. чрез дарение от своите родители е придобила процесния поземлен имот ведно с построена към този момент сграда в имота, през 2005 год. е изградила процесната сграда, а през 2006 год. е учредила договорни ипотeki върху имотите. Твърди, че не е знаела, а от справка в имотния регистър извършена преди завеждане на делото е установила, че по нотариален акт за покупко-продажба от 2019 год. ответниците са вписани като собственици на процесните имоти, които са придобили от продавача „Золекс“ЕООД. Ищцата твърди, че „Золекс“ЕООД не е бил собственик на имотите и транслативен ефект по отношение на собствеността не е настъпил в полза на ответниците. Твърди, че като действителен собственик на имотите, правата на ответниците са й непротивопоставими. Моли за уважаване на исквете и за присъждане на съдебните разноски.

Ответниците са оспорили предявените иски. Твърдят, че ищцата и нейният съпруг - П. Г. П. действително са били собственици на процесните имоти, но съгласно нотариален акт от 15.05.2018 год. са продали поземления имот на техния праводател „Золекс“ЕООД. Сочат, че преди продажбата на поземления имот, „Золекс“ЕООД е придобило процесната сграда, която е била изградена в същия имот, въз основа на постановление за възлагане от

16.04.2014 год., след извършена публична продажба от ЧСИ, поради което към момента на предявяване на исковете ищцата не е собственик на процесните имоти, а същите са валидно придобити от тях въз основа на договора за покупко-продажба от 2019 год. Еwentуално правят възражение за придобиване на процесната сграда с изтичане на кратката петгодишна придобивна давност, считано от влизането в сила на постановлението за възлагане - 30.04.2014 год., изтекла преди предявяване на иска на 16.07.2020 год. Направено е искане за отхвърляне на исковете и за присъждане на съдебните разноски.

Третото лице-помагач на ответниците „Золекс“ЕООД излага твърдения за злоупотреба с права от страна на ищцата. Сочи, че тя е взела участие в изпълнителното производство, по което за погасяване на нейни задължения към банка-ипотекарен кредитор е извършена публична продажба на процесната сграда, на която той е купувач съгласно влязло в сила постановление за възлагане. Сочи, че след като е придобил собствеността при публичната продажба, сключил с еднолично дружество представлявано от ищцата договори за отдаване под наем на процесната сграда, по които тя като представляващ дружеството е поела задължение за плащане на наемна цена в полза на „Золекс“ЕООД като собственик на имота, а през 2018 год. ищцата и нейният съпруг са му прехвърлили чрез покупко-продажба собствеността върху терена, върху който е изградена сградата. Оспорва твърдението на ищцата, че инцидентно е разбрала, че трети лица са собственици на процесните имоти, твърди, че ищцата е наясно с всички обстоятелства относно трансформациите на собственост върху процесните имоти, а предявените искове имат за цел единствено да увредят правата на ответниците, респ.-на дружеството „Золекс“ЕООД като техен праводател. Направено е искане за отхвърляне на исковите претенции.

След възраженията на ответниците и третото лице-помагач, и представените от тях доказателства, ищцата е заявила **оспорване на автентичността на представени по делото документи** от които ответниците черпят права, включително на постановлението за възлагане, с твърдение, че прехвърлителните и други съпътстващи документи, за които се сочи, че носят нейния подпис, не са подписани от нея. Твърди също, че постановлението за възлагане не е подписано от отразения в него издател - ЧСИ С. Н., а

нотариалният акт от 2018 год. не е подписан от нея и от представляващия дружеството-купувач - О. З..

С допълнително становище от 02.11.2020 год./л.174/ ищцата е поддържала твърденията си за неавтентичност на документите на които се позовават ответниците и третото лице, като за първи път е изложила **и твърдения за нищожност на сделката от 2018 год. за покупко-продажба на поземления имот**. Сочи, че сделката противоречи на закона или го заобикаля, накърнява добрите нрави, има невъзможен предмет, липсва съгласието ѝ за прехвърляне на собственост, предписаната от закона форма не е спазена, липсва основание и договорът е привиден. **Твърди нищожност на сделката едновременно на всички сочени основания**. Според ищцата е налице противоречие със закона, заобикаляне на закона и накърняване на добрите нрави поради **нееквивалентност на престацията**, тъй като имотът е прехвърлен на значително по-ниска цена от пазарната и данъчната му оценка. Твърди, че ниската цена на имота сочи и липсата на основание. Твърди също, че сключените с третото лице-помагач на ответниците договори за наем доказват, че прехвърлителната сделка е привидна, **тъй като ищцата никога не е имала намерение да продава**, поради което е налице и липса на съгласие за продажба. Ищцата твърди, **че само е имала намерение да обезпечи задължението си за плащане на наемна цена**, а не да прехвърля собственост.

Изложените със становището твърдения за нищожност са оспорени от насрещните страни.

При проверка по чл.269 от ГПК се установи, че обжалваното решение е постановено от законен съдебен състав, в съответната форма, при наличие на задължителните реквизити **и е валидно**.

Като постановено по допустими искиви претенции, решението е **допустимо**. Допустимостта на иска се преценява на базата на твърденията на ищеца в исковата молба. Макар ищцата да не твърди СИО върху процесните имоти за нея и за съпруга ѝ, а изложените от нея факти да са за нейна изключителна собственост, доказателствата по делото сочат, че разпореждания с тези имоти от ищцовата страна са при условията на СИО. Дори да бъде счетено, че процесните имоти са били със статут на СИО между

ищката и нейния съпруг, съдът взе предвид, че с ТР № 3/2016 г. от 29.06.2017 г. по ТД № 3/2016 г. на ОСГК на ВКС се прие, **че съпрузите не са задължителни, а са факултативни другари по искове за собственост предявени от и срещу тях за имоти СИО**, с оглед на което не е задължително искът да е предявен от или срещу съпрузите заедно. Съдебната практика приема, че предявяването на иск за собственост по чл. 108 от ЗС относно вещ, обща на двамата съпрузи, е действие на обикновено управление, а не на разпореждане, и може да се извърши от всеки един от тях, а съдът няма задължение да следи по делото за участието на факултативните другари. Такова задължение съдът има само при необходимото задължително другарство, каквото не е налице по делото.

При преценка за правилността на обжалваното решение, въззивният съд взе предвид следното:

Съществувалите между страните спорни въпроси при първоинстанционното разглеждане на делото, са пренесени изцяло с въззивната жалба, за разрешаване от въззивния съд.

Събраните доказателства очертават следната фактическа обстановка по спора:

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 65 от 06.10.1999 г., том VI, рег. № 7508, дело № 1406/1999 г., на нотариус Ат. Д. с рег. № 285 в НК, родителите на ищката са й прехвърлили чрез дарение собствеността върху дворно място от **630 кв.м., представляващо парцел XIV, имот пл. №591, кв.52** по плана на кв.С. гр.Б., ведно с построената в него едноетажна масивна жилищна сграда, заедно със сутерена под нея. Не се спори, и се установява от приложените по делото скици и отбелязванията по тях, че това е процесния поземлен имот, отразен на приетата по-късно кадастрална карта с идентификатор **07079.820.803**.

От представените строителни книжа се установява, че в дворното място представляващо парцел XIV-591, кв.52, кв.С., след разрешение за строеж издадено през 2005 год., е била изградена от ищката, /видно от разпоредителните документи - по време на брака и с нейния съпруг/, **жилищна сграда съгласно одобрен архитектурен проект**, за която не се

спори, че е процесната жилищна сграда, отразена след приемане и последващо изменение на кадастралната карта с идентификатор **07079.820.803.4.**

Горните документи установяват собственост за ищцата върху процесните имоти – земя и изградена върху нея сграда, към минал момент.

С нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 85 от 22.06.2006 г., том II, рег. № 5200, дело № 249/2006 г. на нотариус Н. Н. с рег. № 246 в НК, ищцата Т.П. и съпругът и П. П. са учредили ипотека в полза на „Банка ДСК“ за обезпечение на получен от съпрузите заем от банката, върху процесната сграда описана в нотариалния акт като масивна жилищна сграда с РЗП от 852,54 кв.м., при подробно описание на броя на етажите и площта на всеки от тях.

От представените по делото документи - част от изпълнително дело № 20138050401652 по описа на ЧСИ С. Н. се установява, че същото е било образувано по молба на вискателя „Банка ДСК“ при участието на присъединен вискател „Ей Джи Би Финанс“ АД, срещу длъжниците Т.П. - ищцата по делото и нейният съпруг - П. П.. В процеса на осребряване на имуществото на длъжниците процесната сграда е била предмет на публична продан. **С постановление за възлагане от 16.04.2014 год.** по изпълнителното дело, **влязло в сила на 30.04.2014 год.** процесната сграда е била възложена на купувача от публичната продан – „Золекс“ ЕООД представлявано от едноличния собственик на капитала О. З.. Видно от представените копия от разписки - част от изпълнителното дело, ищцата е била лично уведомена за постановлението за възлагане на 21.04.2014 год., като не се твърди и не се установява същата да го е обжалвала в срок. От заключението на вещо лице Щ. Н. по приетата от окръжния съд съдебно-почеркова експертиза се установява, че подписите на оспорените като неавтентични разписки за получени съобщения за изготвеното постановление за възлагане от длъжниците по изпълнителното дело, са положени от ищцата Т.П. - лично за нея и в качеството на съпруга на другия длъжник-П. П.. Ето защо съдът приема оспорването на разписките за неуспешно проведено и ги кредитира като годни доказателства.

Съдът не споделя възражението на въззивницата за некредитиране на

основното и допълнително заключения на вещо лице Щ. Н. по приетата от окръжния съд експертиза. Оспорването направено с въззивната жалба е голословно и не дава основание за съмнение в компетентността на вещото лице. Оспорване на заключенията не е било заявено своевременно от ищцата в първоинстанционния процес, като не е направено и искане за нова или тройна експертиза.

Приетите по делото разписки за уведомяването на ищцата за постановлението за възлагане по изпълнителното дело на 21.04.2014 год. подкрепят възражението на насрещните страни за неистинност на твърдението ѝ, че не е знаела за придобиването на собственост върху процесната сграда от праводателя на ответниците „Золекс“ЕООД. Като длъжник в изпълнителното дело ищцата е била уведомена за обстоятелствата относно публичната продан на процесната сграда и настъпилата в полза на „Золекс“ЕООД трансформация на собственост. Знанието на ищцата се установява и от представени по делото три договора за наем, сключени съответно на 08.05.2015 год., 11.07.2016 год. и на 30.05.2017 год. между „Золекс“ЕООД – последният като собственик и наемодател на процесната сграда от една страна и дружеството еднолична собственост на ищцата Т.П. с наименование „Алекса 96“ЕООД, в качеството му на наемател. Клаузите по договорите ясно показват, че ищцата не само е знаела за придобитата от „Золекс“ЕООД собственост върху процесната сграда, но в периода на действие на договорите за наем 2015 год. – 2018 год. не е имала никакви оспорвания по отношение на тази собственост. Несвоевременно заявени и недоказани са възраженията на ищцата, че с договорите за наем са прикрити договори за заем.

Постановлението за възлагане също е оспорено от ищцата като неавтентично, поради неподписването му от ЧСИ С. Н.. От основното и допълнително заключения на вещо лице Щ. по приетата от окръжния съд съдебно-почеркова експертиза се установява, че действително ЧСИ С. Н. не е подписала постановлението за възлагане, но се установява, че същото е подписано от П. Ч., за която от представеното по делото удостоверение на КЧСИ /л.281/ става ясно, че е овластена от ЧСИ С. Н. с договор, считано от 19.05.2010 год., на осн. чл.36 от ЗЧСИ **като действащ помощник-частен съдебен изпълнител**. От съдържанието на договора представен като част от

удостоверението на Камарата се установява, че П. Ч. е имала правомощията, включително към момента на подписването на процесното постановление за възлагане, да **извършва всички действия от компетентността на ЧСИ С. Н., произтичащи от законодателството на РБ.** За автентичността - т.е. истинността на постановлението за възлагане е от значение дали същото отразява обективно осъществили се факти и обстоятелства по публична продажба в изпълнителното производство и дали изхожда от компетентен орган. В случая се установи, че оспореното от ищцата като неавтентично постановление за възлагане отразява действително осъществили са факти и обстоятелства в изпълнителното производство по публична продажба на процесната сграда /в какъвто смисъл оспорвания не са и заявени/ и е подписано от надлежно овластено лице, притежаващо съответната компетентност. Ето защо съдът намира оспорването за недоказано и кредитира постановлението за възлагане като истински документ, удостоверяващ права на собственост върху процесната сграда в полза на праводателя на ответниците по делото „Золекс“ЕООД. В случая не е спазено изискването на чл.37, ал.2 от ЗЧСИ, тъй като към подписа си върху постановлението за възлагане помощник-частният съдебен изпълнител не е прибавил допълнението „помощник“, но този пропуск по никакъв начин не води до нищожност на акта и не го прави неавтентичен.

Публичната продажба на недвижим имот е деривативен способ за придобиване на собственост. Съгласно чл.496, ал.2 от ГПК с влизането в сила на постановлението за възлагане на 30.04.2014 год. купувачът от публичната продажба - „Золекс“ЕООД е придобил всички права, които длъжниците в изпълнителното производство – т.е. ищцата и нейния съпруг са имали върху имота. Ето защо, считано от тази дата - 30.04.2014 год., **те са изгубили собствеността си върху процесната сграда,** като съгласно чл.496, ал.2 от ГПК, вр. чл.99 от Закона за собствеността, вещното право на собственост е придобито на валидно правно основание противопоставимо на ищцата, от праводателя на ответниците „Золекс“ООД. С оглед гарантиране на сигурността на гражданския оборот и правата на купувача, законодателят с разпоредбата на чл.496, ал.3 от ГПК е предвидил, че ако възлагането не бъде обжалвано, действителността на продажбата може да бъде оспорена по исков ред само при нарушаване на чл.490 и при невнасяне на цената, каквито

хипотези не се твърдят от ищцата и не се установяват по делото.

Видно от представения нотариален акт № 64, том 2, рег. № 2105, дело № 197 от 15.05.2018 год. на нотариус О. Ж., рег. № 133 в НК /л.111/, ищцата Т.П. и нейният съпруг П. П. представляван от пълномощника си Т.П., **са продали** на „Золекс“ЕООД **процесния поземлен имот** върху който е изградена процесната сграда отразен с идентификатор **07079.820.803**, номер по предходен план 591, кв.52 по плана на гр.Б., кв.С., ведно с **друга сграда** нахождаща се в същия поземлен имот, с идентификатор 07079.820.803.2 с площ от 76 кв.м., **за сумата от 98 450 лв.**, платена на ищцата като продавач по **банков път, при данъчна оценка на имотите общо 86 368,7 лв.** Неуспешно е оспорването на автентичността и на този нотариален акт, тъй като от основното заключение на вещо лице Щ., което по изложените по-горе съображения настоящият съд кредитира като обосновано и компетентно, се установи, че подписите върху акта са положени от отразената като продавач и пълномощник на другия продавач - Т.П. и от представителя по закон на купувача „Золекс“ЕООД – едноличния собственик на капитала на дружеството О. З.. Ето защо съдът цени нотариалния акт като автентичен документ. По делото е представено съдебно решение № 125/28.03.2019 год. по гр.д.№1761/2018 год. по описа на Бургаския окръжен съд, с което е уважен ревандикационния иск на купувача „Золекс“ЕООД срещу продавачите Т.П. и съпругът и П. П. за установяване на собствеността на „Золекс“ЕООД и предаване на владението върху другата сграда с идентификатор 07079.820.803.2, нахождаща се в процесния поземлен имот. При служебна проверка се установи, че решението е влязло в сила на 18.04.2019 год. Воденият предходен процес по исковата претенция на праводателя на ответниците по делото срещу настоящата ищца, за другата сграда разположена в процесния поземлен имот, също опровергава твърдението на Т.П. относно това, че е научила в по-късен момент за правата на собственост на „Золекс“ ЕООД и то, от справка в имотния регистър.

Въведените с последващо становище /л.174/ от страна на ищцата основания по чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗЗД за нищожност на сделката обективирани в горепосочения нотариален акт № 64, том 2, рег. № 2105, дело № 197 от 15.05.2018 год. на нотариус О. Ж., рег. № 133 в НК, съдът намира за преклудирани. Дори да се счете, че възраженията за нищожност на сделката

не са преклудирани, съдът ги намира за неоснователни. Ищцата се позовава на нищожност на сделката едновременно на всички основания посочени в чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗЗД, което съдът намира за неоснователно и вътрешно противоречиво, **тъй като сделката може да бъде нищожна само на едно основание.** Фактическите твърдения на ищцата, по реда по който са заявени, първо - че цената на която е продаден процесния поземлен имот е толкова силно занижена, че практически се свежда до липсата на престация и второ - че волята на ищцата към момента на подписване на нотариалния акт е била не да прехвърли собствеността си, а да обезпечи свое парично задължение към „Золекс“ ЕООД произтичащо от сключените договори за наем, определят правните основания на твърдяната нищожност като такава по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД – поради противоречие с добрите нрави и евентуално по чл.26, ал.2, предл.5 - поради привидност на договора. Тези хипотези обаче не се установиха по делото. Неоснователно е възражението на ищцата за твърде занижена цена на продажбата, тъй като от съдържанието на нотариалния акт е видно, че цената на продажбата е над данъчната оценка, а доказателства за пазарната цена и това, че покупната цена се различава изключително съществено от нея, не са ангажирани по делото от ищцата. От друга страна съдът отчита обстоятелството, че предвид реализираното към 2018 год. строителство в поземления имот е налице т.н. “гола собственост“ върху терена, което значително понижава неговата стойност. По никакъв начин не се установи и твърдението на ищцата за симулация на сделката – в подкрепа на това твърдение не са ангажирани никакви доказателства от ищцата. В договорите за наем сключени между праводателя на ответниците и настоящата ищца в качеството ѝ на представител на дружество, чиито едноличен собственик е тя, или в друг документ, не се съдържа никакво изявление, което да може да се счете дори за индиция /начало на писмено доказателство/ за наличие на симулативна сделка.

Ето защо съдът намира, че праводателят на ответниците „Золекс“ ЕООД валидно е придобил от ищцата и нейният съпруг **собствеността върху процесния поземлен имот**, съгласно сделката по покупко-продажба обективирана в нотариален акт № 64, том 2, рег. № 2105, дело № 197 от 15.05.2018 год. на нотариус О. Ж., рег. № 133 в НК.

Горното сочи, че противно на възражения на ищцата в качеството и на

въззивник по настоящото дело, е установено, че към момента на изповядване на нотариален акт за покупко - продажба № 199, том III, рег. № 13107, дело № 492 от 13.09.2019 г., на нотариус В. Д., съгласно който дружеството „Золекс“ЕООД е прехвърлило в полза на ответниците по делото ЯН. Р. Ж., Д. ХР. Ж., П. БЛ. П., и Т. М. П., собствеността върху процесните имоти, прехвърлителят валидно се е легитимирал като техен собственик. Прехвърлянето на вещни права е породило транслативното си действие и е противопоставимо на ищцата. Ищцата е била собственик на имотите в минал момент, но на осн. чл.99 от Закона за собствеността е изгубила собствеността си върху тях, за сградата - към момента на влизане на постановлението да възлагане в сила, а за земята - към момента на прехвърлителната сделка по н.а. № 64, том 2, рег. № 2105, дело № 197 от 15.05.2018 год., поради което и предвид всичко изложено по-горе, при предявяването на исковете срещу настоящите ответници, не ищцата, а ответниците са собственици на процесните земя и сграда.

Предявените ревандикационни искове следва да бъдат отхвърлени поради тяхната неоснователност.

Като е стигнал до идентични правни изводи за неоснователност на предявените искове, Бургаският окръжен съд е постановил **правилно** съдебно решение, което следва да бъде **потвърдено** от настоящия съд.

Въззиваемите не са заявили своевременно искане за присъждане на разноски и не са представили доказателства за направени разноски, поради което такива не се присъждат.

Мотивиран от горното, Бургаският апелативен съд,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 43/08.03.2021 год. по гр.д.№ 1765/2020 год. по описа на Бургаския окръжен съд.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния касационен съд с касационна жалба, в едномесечен срок от връчването на препис от него на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____