

РЕШЕНИЕ

№ 431

гр. София, 10.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева
като разгледа докладваното от Мария Георгиева Въззивно гражданско дело
№ 20221000502813 по описа за 2022 година

Производството пред САС е след частично касиране на решение на същия съд, постановено по гр.д. 2337/17 г. по описа на САС. С него съдът се е произнесъл по въззивна жалба на ищцата от първоинстанционния процес по гр.д. 9125/112 г., приключил с решение № 1142/17 г. – **М. Н.** С обжалваното решение СГС е уважил предявен от **С. Н.** насрещен иск, основан на разпоредбата на чл. 124 ГПК, вр. 92 ЗС, като е признал **Н.** за изключителен собственик на двуетажна трифамилна масивна жилищна сграда, изградена в УПИ XIV-4, 4а, кв. 83 по действалия план за кв. Горна баня, София, с административен адрес ул. *** № 38, състояща се от два етажа върху общо мазе, които са както следва: първи етаж, състоящ се от едно двустайно жилище с отделен вход, входно антре, дневна – трапезария, с кухненски бокс, спалня, баня и складово помещение с обща застроена площ от 63.24 кв.м. и едно едностайно жилище, с отделен вход, входно антре, стая с кухненски бокс и баня-тоалетна със застроена площ 20.7 кв.м. и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м. и е отхвърлили иск, с правно основание чл. 124 ГПК, вр. чл. 21, ал. 1 СК, предявен от **М. Н.** за установяване на изключителна лична собственост, въз основа на пълна трансформация по отношение на втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м. и 1/2 идеална част от общото мазе.

Възприетата фактическа обстановка, спрямо която съдът се е произнесъл, е спор между бивши съпрузи, през време на чийто брак е действал СК от 1985 г. с регламентирана презумпция за имуществени отношения в режим на съпружеска имуществена общност (СИО). С исковата молба ищцата (бивша съпруга) е поискала да се установи изключителната ѝ собственост над апартамент на втория етаж и 1/2 от

общите мазета, а ответникът (бивш съпруг) е предявил иск за изключителна собственост над цялата масивна, трифамилна, двуетажна сграда. Своята претенция **ищцата** обосновава с 1) първичен придобивен способ – изтекла в нейна полза придобивна давност и 2) като евентуален иск - с довод за пълна трансформация на лично имущество. Тя твърди, че макар строителството да се е осъществило през време на брака, сградата е построена чрез лично договаряне от нея със строител, комуто е заплатила със средства, добити от продажба на наследствен имот – последният, със статут на лична собственост. Относно терена тя счита, че същият е бил СИО, тъй като собствеността над земята е възложена в дял на съпруга ѝ в делбен процес, като уравниването на дела на съделителката (зълва на ищцата към момента на делбата) е станало през време на брака, със средства, които са СИО. **Ответникът и ищец по насрещния иск** от своя страна извежда претенцията си от разпоредбата на чл. 92 ЗС, като утвърждава, че сградата е построена върху придобит от него наследствен имот, възложен му в изключителен дял, на основание чл. 288 ГПК при делба със сестра му, като паричната сума за уравниване на чуждия дял (на сестрата) е била опростена от съделителката с дарствена цел, поради което, макар делбата да е протекла през време на брака, имотът не е придобил статут на СИО.

Въззивният състав, чието решение е било частично касирано, е пререшил спора на база правоотношение между ответника и трето спрямо спора лице (Д. О. - син на ищцата от предходен брак), по чиято сила с договор за издръжка и гледане от 25.09.1998 г. (през време на брака между страните в процеса), ищецът прехвърлил на О. 2/3 идеални части от парцела, върху който е застроена сградата. С влязло в сила съдебно решение от 2007 г. (след развода между съпрузите) договорът за гледане е издръжка бил развален. Тъй като до развалянето на договора за гледане и издръжка той е произвеждал действие, а именно през това време е осъществено строителството, то приращението следва да се съизмери спрямо притежаваната от съпруга идеална част от земята. Според САС след като ищцата не е оборила презумпцията за съпружеска имуществена общност върху построеното и с оглед на квотното разпределение на собствеността върху земята, ответникът не е носител на 1/6 идеална част от правото на собственост над процесната сграда. В отхвърлителната му част по главния иск решението е потвърдено.

С касационната жалба не е обжалвана частта от решението, отхвърляща иска за собственост на ищцата на основание изтекла в нейна полза придобивна давност и отхвърляща правото над 1/6 идеална част от собствеността над цялата сграда в полза на ответника, позоваващ се на приращение.

В производството пред ВКС ответникът е починал. На база представено универсално завещание, на основание чл. 227 ГПК, като страна в процеса е конституирана наследничката му – **Е. Г. Ч. – Е. Ф..**

С оглед констатациите в касационното решение САС трябва да се произнесе повторно относно правата на ответника спрямо 5/6 идеални части от имота и претенцията на ищцата за лична собственост над жилището на втория етаж и 1/2 идеални части от общото мазе, основана на твърдение за пълна трансформация на лични средства, като съобрази постановеното по повод конкретния спор ТР 4/19 г. по ТД 4/19 г. на ОСГК ВКС.

При повторното разглеждане на делото въззивният състав следва да укаже на страните, че право на собственост над обекти в строеж се добива в момента на изграждане на сградата в груб строеж, след което да съобрази относимостта към конкретния казус (базиран на твърдение за лична собственост по приращение) установената съдебна практика на ВКС, че при транслативна сделка през време на брак, с приобретател на недвижим имот само един от съпрузите, неучаствалият в

сделката не може да води иск за пълна трансформация на лично имущество (Р 172/07.11.2019 гр.д. 71/19 г. Първо ГО ВКС). Въззивният състав следва да прецени и дали при строителство върху земя, лична собственост на един от съпрузите, без да е учредено право на строеж в полза на другия съпруг, който влага в строителството лични средства, самата цена на правото на строеж (което е оценимо ограничено вещно право) не е обстоятелство, обосноваващо съвместен принос за придобиване на имота и на това основание да се изключи тезата за пълна трансформация на лично имущество.

С оглед на така постановеното касационно решение, САС е указал на всяка страна, домогваща се да докаже право на лична собственост, че е в нейна доказателствена тежест установяването на момента на завършване на сградата на ниво груб строеж. В изпълнение на дадените указания е представено от въззивничката удостоверение от съответната техническа общинска служба, че поради осъществяването на строителната дейност без предварително придобиване на разрешение за строеж и съставяне на строителни книжа, моментът на приключване на грубия строеж не е регистриран в техническия архив на СО – Район Овча купел.

Въз основа твърденията на страните и наличния по делото доказателствен материал, при съобразяване указанията на ВКС, настоящият състав приема следното от фактическа и правна страна:

Не се спори, че страните влезли по силата на сключен на 06.07.91 г. граждански брак в съпружески отношения, нормирани от СК 1985 г. (отм.). На това основание по отношение на имуществените придобивки през време на брака действа установената от чл. 13 СК отм. презумпция за съпружеска имуществена общност. Бракът е прекратен с развод на 16.12.2003 г. (гр.д. 3104/03 г. СРС – л. 11 от делото, започнало пред СРС под № 51450/11 г.)

На л. 40 от първоначално заведеното пред СРС дело се намира акт от 27.07.99 г. за узаконяване на двуетажна жилищна сграда – в парцел XIV-4, кв. 83, Горна баня, издаден от СО Р-н Овча купел, съпадащ с имота, предмет на спора.

Установява се от твърденията на страните и свидетелски показания, както и от договор за строителство от 18.11.97 г. с възложител ищцата (л. 25 от делото пред СРС), че строителната дейност започнала през 1998 г., без изготвени съобразно изискванията на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове строителни книжа. Изпълнител по договора за строителство било ЕООД Александър Стил. Като свидетел е разпитан управителят – Ф. Д., който твърди, че плащанията са осъществени единствено от ищцата и същите отговарят на договорните клаузи. Според чл. 8 от договора при завършване на грубия строеж възложителката следвало да заплати сума от 5 000 щ.д. В производството пред СГС са представени изготвяни частни удостоверителни документи – „квитанции“. Видно от съставена на 05.04.98 г. квитанция (л. 37 от делото пред СРС), на тази дата възложителката е изпълнила дължимата при завършване на грубия строеж престация за заплащане на строителя на сума от 5 000 щ.д. Не се доказва направеното в производството пред настоящия състав твърдение на въззивничката, че сумите са били плащани авансово.

На база на така представените доказателства следва да се приеме, че вещно право на собственост, годно да бъде транслирано, е възникнало на 05.04.98 г. Този момент предхожда сключването на 25.09.1998 г. между ответника и свидетеля О. на договор за гледане и издръжка срещу прехвърлени в полза на О. 2/3 идеални части от имота, върху който е построена сградата. Поради това при решаване на спора сключеният и развален в последващ момент договор за гледане и издръжка е неотнормим към твърденията на страните и са неприложими указанията, съдържащи се в ТР 4/19 г. ОСГК ВКС.

Доказва се от кредитно авизо от 17.10.97 г., удостоверено от БулБанк АД, че по

сметка на ищцата е постъпила сумата 16 900 щ.д. На база показанията на свидетелите О., Д., И. и извънсъдебното признание на неизгодни за ответника факти според съдържанието на декларация с нотариална заверка на подписа на ответника от 25.06.07 г. (л. 41 от делото пред СРС), както и от сключения договор за строителство и квитанциите към него, се установява, че плащанията по договора за строителство от неговото започване до приключването му в степен на завършеност приключени довършителни работи и пълна годност за обитаване, са осъществявани от ищцата М. Н.. Спори се дали тези средства са такива от симулативна в частта за цената продажна сделка на лично имущество на ищцата (л.41 от делото пред СРС). В подкрепа на твърденията на ищцата за симулация на сделката в частта за продажната цена са цитираното кредитно авизо, предварителен договор (по който ищцата е била представлявана, без в производството пред съда да има доказателства за представителната власт на подписалото договора лице, но и без да има оспорване на същата от представляваната), според който продажната цена възлиза на 19 000 щ.д. и показанията на разпитаните свидетели, цитирани по-горе.

При така събраните доказателства настоящият състав приема, че сградата е построена с лични средства на ищцата Н..

Относно собствеността над земята изводите се базират на Решение по гр.д. 2255/92 г. по описа на СРС (л. 13 от делото пред СРС), влязло в сила на 12.05.95 г., според което на основание чл. 288 ГПК дворно място, съставляващо новообразуван имот 4 от кв. 83 по плана на гр. София, Горна баня, е поставено в дял на С. Н. срещу негово задължение за уравниване на дела на съделителката Н. П. в размер на 20 000 лв. Последната, разпитана като свидетел в производството пред СГС, е заявила, че не е получила от брат си съдебно определената сума за уравниване на дела й, тъй като е пожелала средствата да послужат за построяване на жилище, което ще се наследи от сина на ответника от негов предходен брак. Ищцата, чиято е доказателствената тежест да установи, че през време на брака е изплатена уравнивателна цена на дела на съпруга й, не ангажира доказателства, опровергаващи твърденията на свидетелката П.. Удостоверението за заведено от същата свидетелка изпълнително производство, на което ищцата се позовава, не може да обоснове извод, че показанията на свидетелката П. са лъжовни, тъй като изпълнителното дело е прекратено, без отбелязване на основанията за това и след архивиране и изтичане на срока за съхраняването му, същото е унищожено. Не следва да се цени като годно да обоснове противната теза писменото изявление на ответника, съдържащо се в частен документ, утвърждаващо неистинност на показанията на сестра му, на което ищцата се позовава, поради наличието на множество депозиращи в процеса на доказване изявления от същата страна (ответника), които се взаимноизключват с обяснение за съставянето им под влияние и принуда. От това следва, че земята, върху която е изградена спорната сграда, като дял от делба на наследствен имот, за чието придобиване не е заплатена уравнивателна стойност, е лична собственост на ответника – С. Н..

Настоящият състав приема, че казусът, при който съпруг строи с лични средства сграда върху имот, лична собственост на другия, през време на брак, при действаща презумпция за СЮО, не е идентичен с придобиването на имот с източник на правоотношението транслативна сделка, по която приобретател е само единият съпруг. На това основание САС не е обвързан от утвърдената съдебна практика, изключваща възможността за страна, вложител на лични средства, неучаствала в сделката, да се домогне да докаже пълна трансформация на лично имущество. В конкретния спор пълното и главно доказване на осъществена пълна трансформация на лично имущество на ищцата се опровергава от безспорния факт, че неучреденото в нейна полза право на строеж върху земята, над която е изградена сградата, е лична собственост на другия съпруг (ответник в спора по прекия иск), е материално оценимо

и същото следва да се възприеме като личен принос на съпруга за придобиване собствеността над сградата. Това решение е в съответствие с тълкуването, съдържащо се в Постановление № 5/1972 г., т. 4, на Пленума на Върховния съд, според което построената по време на брака сграда върху земя, индивидуална собственост на единия съпруг, представлява съпружеска имуществена общност и принадлежи общо на двамата съпрузи. Какво е съотношението между цените на правото на строеж и стойността на строителството подлежи да се установява в първа фаза по делбата на съсобствения имот по висящото спрямо въззивно делбено производство, водено между същите страни пред СГС.

Липсата на доказана в условията на пълно и главно доказване пълна трансформация на лично имущество на ищцата обосновава правилност на първоинстанционното решение относно прекия иск.

Относно насрещния иск с оглед разпоредбата на 27 СК отм. при прекратяване на СИО същата се превръща в обикновена съсобственост при равни квоти. Поради това установителният диспозитив за разликата между влязлото в сила въззивно решение, отричащо право на собственост на ответника за 1/6 идеална част до определената от закона $\frac{1}{2}$ ($\frac{3}{6}$) идеална част следва да се отмени и вместо това да се постанови отхвърлителен диспозитив за още 2/6 ($\frac{1}{3}$) идеална част от правото на собственост, претендирано от ответника като лична собственост по приращение.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на правоприменяващата на ответника (въззиваем) следва да се присъдят разноски за въззивния процес в размер на 2 000 лв. – адвокатски хонорар, заплатен на адв. М. С..

Водим от разгърнатите съображения, САС:

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 1142/17 г., постановено гр.д. 9125/12 г. по описа на СГС, в частта, с която на основание чл. 124 ГПК, вр. чл. 92 ЗС съдът е приел за установено спрямо М. М. Н., че С. С. Н., заменен в процеса на основание чл. 227 ГПК от Е. Г. Ч. – Е. Ф., е собственик на още 1/3 идеални части от изградената в УПИ XIV-4, 4а в кв. 83 по тогава действалия регулационен план на кв. Горна баня, София, с административен адрес ул. *** № 38, двуетажна трифамилна масивна жилищна сграда, състояща се от два етажа върху общо мазе, както следва: първи ет., състоящ се от едно двустайно жилище с отделен вход, входно антре, дневна – трапезария, с кухненски бокс, спалня, баня и складово помещение на застроена площ от 63.24 кв.м. и едно едностайно жилище, с отделен вход, входно антре, стая с кухненски бокс и баня-тоалетна със застроена площ 20.7 кв.м. и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м. и вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ, предявения от С. С. Н., заменен в процеса на основание чл. 227 ГПК от Е. Г. Ч. – Е. Ф., срещу М. М. Н. иск с правно основание чл. 124 ГПК, вр. чл. 92 ЗС, за това, че е негова лична собственост още 1/3 идеална част (извън отречената 1/6 идеална част с решение на САС 73/18 г., по гр.д. 2337/17 г., влязло в сила като необжалвано) изградената в УПИ XIV-4, 4а, кв. 83 по тогава действалия регулационен план на кв. Горна баня, София, с административен адрес ул. *** № 38, двуетажна трифамилна масивна жилищна сграда, състояща се от два етажа върху общо мазе, както следва: първи ет., състоящ се от едно двустайно жилище с отделен вход, входно

антре, дневна – трапезария, с кухненски бокс, спалня, баня и складово помещение на застроена площ от 63.24 кв.м. и едно едностайно жилище, с отделен вход, входно антре, стая с кухненски бокс и баня-тоалетна със застроена площ 20.7 кв.м. и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м. за още 1/3 идеална част от изградената в УПИ XIV-4, 4а в кв. 83 по тогава действалия регулационен план на кв. Г. Баня, София, с административен адрес ул. *** № 38, двуетажна трифамилна масивна жилищна сграда, състояща се от два етажа върху общо мазе, както следва: първи ет., състоящ се от едно двустайно жилище с отделен вход, входно антре, дневна – трапезария, с кухненски бокс, спалня, баня и складово помещение на застроена площ от 63.24 кв.м. и едно едностайно жилище, с отделен вход, входно антре, стая с кухненски бокс и баня-тоалетна със застроена площ 20.7 кв.м. и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м.

ПОТВЪРЖДАВА решението в отхвърлителната му част по иска с правно основание чл. чл. 124 ГПК, вр. чл. 21, ал. 1 СК отм., предявен от М. М. Н. срещу С. С. Н., заменен в процеса на основание чл. 227 ГПК от Е. Г. Ч. – Е. Ф., за установяване на право на лична собственост въз основа на пълна трансформация на лично имущество върху втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня, складово помещение и балкон от север, както и малък балкон пред хола, със застроена площ 61.19 кв.м. от жилищна двуетажна трифамилна масивна жилищна сграда, изградената в УПИ XIV-4, 4а в кв. 83 по тогава действалия регулационен план на кв. Горна баня, София, с административен адрес ул. *** № 38 и 1/2 идеални части от общото мазе.

Присъжда на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на **Е. Г. Ч. – Е. Ф.** разноски за въззивния процес, съразмерни на отхвърлената част от иска, в размер на 2 000 (две хиляди) лв., заплатен в полза на адв. М. С. адвокатски хонорар.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, при спазване изискванията на чл. 280 и сл. ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____