

РЕШЕНИЕ

№ 71

гр. С., 01.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С., ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет
и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова
Гергана Огн. Симеонова

при участието на секретаря ИЛКА Й. ИЛИЕВА
като разгледа докладваното от Стефка Т. Михайлова Маринова Въззивно
гражданско дело № 20242200500057 по описа за 2024 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба против Решение №998/20.12.2023г. по гр.д. №1066/2023г. на С.ски районен съд, с което на основание чл.108 от ЗС е признато за установено по отношение на Д. П. А., че С. Т. М. е собственик на основание Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994г. на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.524.17.2.2 по КККР на гр. С., с административен адрес на имота: гр. С., кв. „С.к. **“, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор №67338.524.17.2, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор №67338.524.17, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 41,77 кв.м., с прилежащи части: избено помещение №2 с площ 3,50 кв.м. и 0,68% ид.ч. от общите части на сградата и е осъден Д. П. А. да предаде на С. Т. М. владението на имота. С Решението е отменен на основание чл.537, ал.2 от ГПК констативен нотариален акт №121 от 06.10.2021г., т.1, рег. №1603, дело №116/2021г. на нотариус Е.Х., рег. №766, район на действие СлРС, вписан в СлВ – С. във вх. рег. №6527 от 07.10.2021г., акт №39, т. XXIII, дело №3919/07.10.2021г., с който Д. П. А. е

признат за собственик по давностно владение на имота. Признато е на основание чл.194, ал.2 от ГПК, че оспорването на истинността на документа Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994г. не е доказано. Определен е 6-месечен срок от влизане в сила на решението за отбелязване на същото в регистъра по вписванията. Присъдени са разноски на ищеца в размер на 743лв.

Въззивната жалба е подадена от ответника в първоинстанционното производство Д. П. А. и с нея се обжалва първоинстанционното решение *изцяло*.

В срока по чл.259, ал.1 от ГПК е подадена допълнителна въззивна жалба от Д. А. чрез пълномощника адв. Д. О..

Въззивникът Д. А. посочва, че обжалваното първоинстанционно решение е неправилно, незаконосъобразно и необосновано, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила и основните принципи на гражданския процес – диспозитивно начало и равенство на страните. Решението противоречало и на събраните по делото доказателства. Посочва, че ищецът не доказал в условията на пълно и главно доказване, че е собственик на имота, както и да е упълномощил адвоката да го представлява точно по това дело, тъй като с едно и също пълномощно се водели много дела повече от 26 години. Въззивникът заявява, че по делото се установило, че договора, на който се позовава ищеца, е неистински, но въпреки категоричната експертиза, съдът решил обратното. С пълномощното на адв. Х. не можело да се потвърждават действията по подписване на договора. Пълномощното било да пред съд, а не за пред Община С.. Ищецът не плащал данъци 26 години за имота, не го е посещавал, не се е интересувал от състоянието му. Посочва, че съдът е следвало да изясни факта, дали имота е придобит само от ищеца или в режим на СИО, тъй като съпрузите били задължителни другари. Не ставало ясно дали ищецът е получавал наемите от имота от свид. Д.Ж.. Не се установило кой е подписал договора за закупуване на апартамента, за да се потвърдят действията му, трябвало да има лице, което да е извършило действията, да се потвърдят. Въззивникът посочва, че съдът следва да следи служебно за основание за нищожност на сделката, като посочва, че договорът е такъв, поради липса на съгласие – съдоговорител не е изявил волята си, насочена към настъпване на правните последици от атакуваната сделка към момента на нейното сключване. По делото категорично било установено, че подписът за купувач не изхожда от сочения и обозначен негов автор. Следователно договорът бил нищожен поради липса на съгласие за сключването му от страна на купувача. Поради това иска по чл.108 от ЗС бил неоснователен. Пълномощното на Д.Ж. било само да плати цената и да отдава апартамента под наем, но не и да подпише договора.

С допълнителната въззивна жалба са развити аргументи във връзка с направеното от него възражение за придобиване на имота по давност и неправилността

на изводите на първоинстанционния съд в тази насока. Заявява, че съдът неправилно кредитирал единствено показанията на свид. К., която била заинтересована от изхода на делото. Посочва, че от показанията на свид. П., К. и А. се установило, че още с влизането си в апартамента, той изнесъл мебелите, правил ремонти, сменил бравата, външната врата, дограмата и други действия, с които доказал намерението си да свои имота. Посочва, че в случая е приложима презумпцията за своеене по чл.69 от ЗС и не било необходимо да демонстрира промяна в намерението си за своеене спрямо собственика, тъй като от момента на установяване на фактическата власт тя имала характер на владение, а не на държане. Посочва, че съдът не се е произнесъл в решението по отношение на ремонтните дейности и подобренията, които той е направил в имота, тъй като не можел да ги претендира с възражение. В настоящият случай и съгласно чл. 72, ал. 1 от Закона за собствеността добросъвестният владелец можел да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения, а съгласно чл. 74 от същия закон недобросъвестният владелец можел да иска за подобренията, които е направил, само по-малката сума от сумата на направените разноси и сумата, с която се е увеличила стойността на тези подобрения. Законът не съдържа правилата относно реда и формата, по които владелецът добросъвестен или недобросъвестен - може да направи искането си за подобренията с иск на общо основание или с насрещен иск по предявен срещу него ревандикационен иск. Това си вземане обаче той може да реализира и по реда на възражението в един процес по иск за собственост. Такава възможност давала разпоредбата на чл. 221, ал. 2 ГПК (отм.), според която решението влиза в сила и по отношение на разрешените с него искания и възражения за подобрения и прихващания. Следователно той можел да прави възражение за подобрения. Посочва, че съдът неправилно е приложил разпоредбите на ЗЗД, като се има предвид, че продажбата се извършва по реда на Закона за собствеността и НДИ от 31.03.1994 г. Ако договорът е подписан със запетайка, то означава, че не е подписан от лицето, посочен като негов автор и следователно не е настъпил вещно-правния прехвърлителен ефект. А в случай, че се приеме, че се прилага ЗЗД, то трябва да се приложи чл. 18 от ЗЗД, съгласно който договорът за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижим имот трябва да се изпълни във формата на нотариален акт, който е форма за действителност на договора, а ако договорът не бъде сключен в тази форма, същият ще бъде нищожен и няма да породи вещно-правния прехвърлителен ефект. Посоченият договор е извършен не с нотариален акт, а в писмена форма, поради което и на основание чл. 18 и чл. 26, ал. 2 от ЗЗД , се явявал нищожен. Подписът със запетайка се използвал в административния процес от административни органи, но не и в общото гражданско законодателство. В гражданското право било предвидено упълномощаването, което в случая не е налице, тъй като Дина К. била упълномощена само да дава под наем и да плати продажната цена. С оглед изложеното, въззивникът

моли съда да отмени обжалваното първоинстанционно решение и да постанови ново, с което да отхвърли исковите претенции. Моли съда да се произнесе по оспорването на договора за продажба, както и по претенцията му за подобрения. В случай, че съдът приемел, че не е налице активна процесуална легитимация на ищеца, моли за прекратяване на делото. Претендира присъждане на направените по делото разноски пред двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е подаден отговор на въззивната жалба от насрещната страна – ищеца в първоинстанционното производство С. Т. М., чрез пълномощника адв. Е. Х., отговарящ на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК.

С отговора на въззивната жалба въззиваемият С. Т. М., чрез пълномощника си адв. Х., оспорва същата като неоснователна. Намира обжалваното първоинстанционно решение за правилно, законосъобразно и обосновано и моли въззивния съд да го потвърди. Намира оспорването на пълномощното на ищеца да бъде представляван от адвокат за неоснователно. Още през 1996г., когато вече е бил в чужбина е упълномощил адвокат, който да го представлява пред съдилищата в гр.С., като пълномощното е безсрочно. Настоящото дело било правомерно образувано от името на пълномощника. Намира за неоснователно твърдението, че съдът е бил длъжен да установи дали имотът не представлява семейна имуществена общност. По делото нямало данни към момента на сключването на договора от 31.03.1994г. щецът да е бил в гр.брак. От преписката на Община С., приложена по делото било видно, че в процесния апартамент са живели ищецът и майка му и в заповедта за продажба на апартамента е посочено само името на ищеца. По делото не се е твърдяло, че пълномощникът адвокат е бил упълномощаван да подпише договора за покупка на апартамента. В случая не били налице хипотезите, изяснени от ВКС в ТР №%/12.12.2016г. по т.д. №5/2015г. ОСГК за липса на съгласие. Видно от документите по преписката на Община С., за продавача за продавача-кмета на Община С. пълномощника Д.Ж. е изразила съгласието за покупката от името на записания в договора купувач. Затова в конкретния случай не била налице абсолютната нищожност, за която се твърди в становището на ответника, а за висящата недействителност по чл.42, ал.2 от ЗЗД. Тази недействителност обаче засягала само отношенията между представителя и представлявания. Същата предполагала действителна правна сделка, която поражда желаните и целени правни последици спрямо третите лица, но не поражда права и задължения за мнимо представлявания докато той не потвърди. Единствено мнимо представляваният разполагал с правото, както да потвърди договора, сключен от негово име без представителна власт, така и да се позове на недействителността по чл.42, ал.2 от ЗЗД. При липса на потвърждение, на недействителността може да се позове само лицето, от името на което е сключен договорът. В настоящия казус можело да се приеме, че ищецът като представляван е потвърдил извършената сделка, като е упълномощил адвокат да защитава процесуално неговата собственост върху описания в пълномощното апартамент. Във връзка с възраженията за липса на активна процесуална легитимация на ищеца посочва, че именно породилият се спор относно собствеността върху процесния имот и владението му са породили правния

интерес от предявяване на иска по чл.108 от ЗС и на този по чл.537,ал.2 от ГПК. Този спор се решавал по същество след събиране на необходимите доказателства, като не са налице основания за недопустимост на иска. Въззиваемият намира за правилно обжалваното решение и в частта, с която съдът е приел, че по делото не се е установило наличието на владение, което да е продължило повече от 10 години, за да може ответникът да придобие имота по давност. Излага аргументи в тази насока. Неоснователни били възраженията за неправилност, поради непроизнасянето на съда по претенцията за подобрения. Тези подобрения не били конкретизирани като вид и време на извършването им. Не се установило ответникът да е бил владеец на имота, още по-малко добросъвестен владеец, поради което няма право да претендира чрез възражение извършени подобрения в имота. Такава възможност той е имал само с насрещен иск. Моли съда да не уважава направеното доказателствено искане като преклудирано.

По направеното с въззивната жалба доказателствено искане за задължаване ищеца да се яви лично в съдебно заседание и да отговори на поставените му от насрещната страна въпроси, съдът се е произнесъл с определението си по чл. 267 от ГПК, като го е оставил без уважение, като неоснователно и преклудирано.

В с.з., въззивникът Д. П. А., редовно призован, не се явява. Представява се от процесуален представител по пълномощие – адв. Д. О., който поддържа подадената въззивна жалба и допълнителната жалба и моли за уважаването им. Моли съда да отмени обжалваното решение и да постанови ново, с което да отхвърли предявения ревандикационен иск. Излага подробни съображения в писмена защита. Претендира присъждане на разноски пред двете съдебни инстанции.

В с.з. въззиваемият С. Т. М., редовно призован, не се явява. Представява се от процесуален представител по пълномощие адв. Е. Х., която заявява, че оспорва въззивната жалба като неоснователна. Поддържа съображенията, изложени в отговора на жалбата. По отношение на подобренията посочва, че същите са останали неустановени по вид и размер. Моли съда да потвърди първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на въззивника.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, отговаряща на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в законовия срок, от процесуално легитимиран субект, имащ интерес от обжалването, чрез постановилия атакувания акт съд.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е *валидно* и *допустимо*.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред районния съд доказателства, намира, че

обжалваното решение е *незаконосъобразно и неправилно*.

Въз основа на събраните по делото в първоинстанционното производство доказателства, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед №17 от 04.01.1981г. Л. С.ова К. била настанена в жилище №2 в ж. к. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, като въз основа на заповедта бил сключен Договор за отдаване под наем на държавен недвижим имот. Л. С.ова К. декларирала, че от 1981г. живее в жилището със сина си С. Т. М. и е съгласна синът ѝ да закупи жилището.

С молба от 09.09.1992г. Л. С.ова К. и синът ѝ С. Т. М. заявили желанието си да закупят апартамента. На 23.11.1992г. ищецът С. Т. М. внесъл с вносна бележка сумата от 250,00 лв. за закупуването на жилището.

Бил изготвен оценителен протокол и на 05.02.1993г. била издадена Заповед № РД-15-158, видно от която Кметът на Община С. разпоредил на основание чл. 13 от Закона за собствеността и чл. 120 от Наредбата за държавните имоти, държавният недвижим имот в гр. С., ж. к. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ап. 2 да бъде продаден на С. Т. М. за сумата от 51451,00 лв.

С Молба/пълномощно от 24.01.1994г. с нотариална заверка на подписите, Л. С.ова К. и С. Т. М. упълномощили Д.Ж. К. да внесе сумата за закупуване на апартамента в кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ап. 2, както и „да има право да настанява квартиранти“.

С Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г., въз основа на Заповед №РД-15-158 от 05.02.1993 г., Кмета на Община С. продал на С. Т. М. жилище № 2, на 1 етаж, в бл. 15, вх. Б, в комплекс Сини камъни, със застроена площ от 41,77 кв. м., ведно с избено помещение № 2 с полезна площ 3,50 кв. м. и 0,68 % ид. ч. от правото на строеж. Видно от представения договор, пред израза „продавач“ е поставен символ „запетая“. Пред израза „купувачи“ запетая няма поставена. Подпис има срещу позиция 1 за купувач и подписа възпроизвежда този на посочения в договора купувач С. Т. М.. В договора няма означение купувача да действа чрез пълномощник, нито подписа за купувач да е положен от пълномощник, респ. от друго лице, различно от посочения в началото купувач. Пред самия подпис има единствено отметка с молив, но не и поставена запетая, означаваща полагане на подпис от друго лице.

С Писмо от 11.04.1994г. Районна спестовна каса - С. уведомила Общински съвет - С., че С. Т. М., определен за купувач на жилище със Заповед № РД-15-158 от 05.02.1993г. е внесъл с квитанция № 65/6 от 31.03.1994 г. сумата от 51451,00 лв. и режимни разноски в размер на 1050,00лв. В долната част на писмото ръкописно е изписан текстът „Получих договора 28 VII 1994 год. Д.Ж. К., ул. Р. Даскалов №8. Пълн. 652 от 24.□I.94год гр. С.“ и е поставен подпис на лицето Д.Ж..

От заключението на назначената от първоинстанционния съд съдебно-графическа експертиза, се установява, че документът Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. не е подписан от ищеца С. Т. М..

С Нотариален акт за придобиване право на собственост по обстоятелствена проверка № 121 от 06.10.2021г., т. 1, рег. № 1603, дело № 116/2021 г. на нотариус Е.Х., рег. №766, с район на действие РС - С., Д. П. А. е признат за собственик по давностно владение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67338.524.17.2.2 по КККР на гр. С., с адрес на имота: гр. С., ж.к. „С.к. ** с предназначение: жилище, апартамент, с площ 41,77 кв.м.; прилежащи части: избено помещение №2 с площ 3,50 кв.м.

Ищецът е представил приходни квитанции, видно от които местният данък за недвижимия имот е заплатен за 2011г., 2012г. и за 2016г.

Ответникът, от своя страна, е представил платежни документи, видно от които е заплатил за потреблението на топлинна енергия в имота за периодите от 01.06.2013г. до 30.06.2013г., от 01.07.2013г. до 31.07.2013г. и от 01.01.2014г. до 31.01.2014 г., за потреблението на електроенергия за периодите от 12.06.2013 г. до 10.07.2013г., от 09.07.2015 г. до 31.07.2015г. и от 01.08.2015г. до 08.08.2015г., както и за ВиК услуги за периодите от 01.10.2014г. до 31.10.2014г. и от 01.08.2015г. до 31.08.2015г.

От разпитаните пред първоинстанционния съд свидетели се установява следното:

От показанията на свид. Д.Ж. К. се установява, че ищецът я помолил купи апартамента на негово име. Свидетелката платила апартамента на името на ищеца. Уговорката им била К. да дава апартамента под наем, за да може ищецът да ѝ върне парите. Ответникът и баща му ѝ казали, че ответникът няма къде да живее и я помолили да му даде апартамента под наем. Свидетелката първоначално отказала, но впоследствие бащата на ответника я повикал в кв. „Сини камъни“, където имало жена с малко дете и ѝ казал, че това е снаха му и няма къде да живеят, поради което свидетелката се съгласила. Ответникът ѝ казал, че ще живее един или 2 - 3 месеца и най-много година, поради което свид. К. му казала, че не иска да ѝ плаща наем, но ако остане да живее в имота за една година, ответникът да плати данъка на апартамента. Ответникът живял в имота около 2 – 3 години, след което заминал за Германия, където е и в момента. Когато правили саниране на блока, баща му извикал свидетелката, за да ѝ каже, че някои неща на ищеца и майка му са свалили долу в мазето. А когато ответникът заминал за Германия, уведомил свид. К., че оставя ключа за апартамента на баща си – свид. П. А., който ѝ върнал един ключ, но бравата на входната врата на апартамента била сменена и ключът не отключвал бравата.

От показанията на свид. Г.С.Г. - домоуправител на входа от 17 години се установява, че първият път, когато свидетелят видял свид. К., тя давала процесния

имот на ответника и жена му да живеят в него за известно време. Преди ответника, в апартамента е имало друг наемател - полицаи. Апартаментът стоял празен за известно време и след това ответникът с жена си и детето заживели там. Ответникът живял със семейството си в апартамента около 2 - 3 години. Ответникът от около 6 години бил в Германия, а в апартамента отсядал, когато се връщал в България през лятото. В домовата книга имотът е записан като собственост на името на С.. Свид. К. се обадила на свид. Г. с оплакване, че ответника и баща му не ѝ връщат ключа за апартамента. Апартаментът се ползва от майката и бащата на ответника, които имали апартамент на четвъртия етаж, но си прекарвали ток от апартамента на първия етаж до гаража. Не е чувал в апартамента да се работи, голям ремонт не бил правен, ако нещо е правено, то ще е било козметично. В мазето имало струпани стари мебели и той все молел П. А. да ги махне оттам.

Според свидетелите Б.П. и В.К., ответникът заживял в апартамента от около 2010 - 2011 година. Ответникът казал на свид. П., че апартаментът е на позната на баща му, която му го е дала да го стопанисва. Преди това в апартамента е живял полицейски служител. Д. направил лек ремонт, изчистил, махнали стари пътеки и донесли мебели от квартирата му, според свид. П., а според свид. К. през 2018-2019г. ответникът сменил ламинат, направил шпакловка, санирали терасата, като тогава санирали и блока, правили ремонт на банята и кухнята, слагали и радиатори.

От показанията на свид. П. А. – баща на ответника се установява, че той се познавал със свидетелката К. от много години и съдействал на сина си да влезе да живее в апартамента на първия етаж, като я помолил да предостави апартамента за ползване на ответника. След известно време тя се съгласила като казала, че няма да иска наем, а да се поддържа жилището, да се платят ако има останали неплатени сметки. Свидетелят посочва, че са направили частичен козметичен ремонт и синът му със семейството си се настанили в имота към м. март 2011г. Към края на годината се похвалили, че снахата е бременна с първия му внук. Синът на ответника се родил през 2012 г., а малкото му момиченце било родено в Германия и в момента било на 6 години. Свидетелят описва и за извършени ремонтни дейности в апартамента след като бил саниран блока през 2019г. Преди 5 – 6 години свид. К. му казала да плащат данъка на апартамента, защото тя повече не можела да се занимава с това. Свидетелят А. заявява, че смята сина си за собственик от момента, когато се е снабдил с нотариален акт.

Горната фактическа обстановка, съдът прие за установена след преценка на събраните по делото писмени и гласни доказателства. Съдът цени събраните по делото свидетелски показания, като ги съпостави едни с други и с останалия, събран по делото, доказателствен материал, като ги кредитира в частите им, в които взаимно се допълват и не си противоречат.

Съдът кредитира заключението на назначената и изслушана от първоинстанционния съд съдебно-графическа експертиза, като обосновано, изготвено от вещо лице, в чиято компетентност съдът няма основания да се съмнява и неоспорено от страните.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

С.ски районен съд е сезиран с иск за ревандикация на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.524.17.2.2 по КККР на гр. С., с административен адрес на имота: гр. С., кв. „С.к. **“, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор №67338.524.17.2, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор №67338.524.17, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с площ от 41,77 кв.м., ведно с избено помещение №2 с площ 3,50 кв.м. и 0,68% ид.ч. от общите части на сградата, с правно основание чл.108 от ЗС и за отмяна на констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит на основание давностно владение №121 от 06.10.2021г., т.1, рег. №1603, дело №116/2021г. на нотариус Е.Х., рег. №766, район на действие СлРС, с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК.

Предявените иски са допустими.

Във връзка с възражението за недопустимост, поради липса на активна процесуална легитимация на ищеца, следва да се посочи, че същото е неоснователно. Процесуалната легитимация на страните се обуславя от правното твърдение на ищеца, заявено с иска, в случая се определя от твърдението на ищеца, че е собственик на заявеното правно основание, а въпросът за принадлежността на материалното право е въпрос по същество и касае основателността на исковата претенция, а не нейната допустимост.

Разгледан по същество, ревандикационният иск по чл.108 от ЗС е *неоснователен*.

Въззивният състав *не споделя* правните изводи на районния съд, които са необосновани и не намират опора в материалноправните норми, приложими към настоящия спор.

Съдът намира за *основателни* изложените във въззивната жалба оплаквания.

За да бъде основателен искът за предаване владението на един недвижим имот с правно основание чл.108 от ЗС, е необходимо да бъдат налице посочените в цитираната правна норма предпоставки, а именно: ищецът да е собственик на процесния имот, имотът да се намира във владение или държане на ответника и последният да няма основание за това. Тежестта на доказване по отношение на

правното основание за владение/държане на имота се носи от ответника. Тези три кумулативни предпоставки следва да са изпълнени едновременно.

Заявеното от ищеца С. М. в исковата молба придобивно основание по отношение на процесния апартамент е деривативния способ покупко-продажба с писмен договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на НДИ от 31.03.1994г., сключен с Кмета на Община С.. Друг придобивен способ няма заявен от ищеца.

С отговора на исковата молба, ответникът възразява срещу придобиването на правото на собственост на ищеца върху апартамента, поради неистинността на подписа му върху договора и заявява като възражение свое оригинално придобивно основание – давностно владение.

Въз основа на събраните по делото доказателства, в т.ч. писмените и заключението на съдебно-графичната експертиза, съдът намира, че ищецът не е установил първата предпоставка от фактическия състав на предявения ревандикационен иск, т.е. не е установил придобиване правото на собственост върху процесния апартамент на твърдяното придобивно основание – договора за продажба на ДНИ. Съображенията са следните:

На първо място, с оглед възразенията във въззивната жалба по отношение формата на договора, следва да се отбележи, че същият е сключен в изискуемата по закон – чл.18 от ЗС, писмена форма, тъй като се касае за продажба на държавен имот, при която нотариална форма не е необходима.

В процесния договор за продажба на държавен недвижим имот от 31.03.1994г., като страна – купувач, е посочен единствено С. Т. М.. В договора, нито при посочване на купувача, нито при положения за купувач подпис, няма отбелязване купувача да действа не лично, а чрез пълномощник. Подписът, положен за купувач е с буквените означения на посочения купувач С. Т. М., т.е. наподобява на външен вид именно неговия подпис /арг. останалите по делото подписи на М. на различни документи, приети като доказателство по делото/. В тази връзка следва да се отбележи, че въззивният състав не приема тезата на пълномощника на ищеца, сподЕ. и развита от първоинстанционния съд, че пред подписа на купувача в края на договора има поставена запетая и тя посочва, че подписа не е положен лично от С. М., а от упълномощено от него лице. Тази теза обаче не е подкрепена от доказателствата по делото. Въззивният състав счита, че пред подписа на купувача има не запетая, /която всъщност се използва в административното право при изпълняване на правомощия на държавен орган въз основа на нарочно оправомощаване при отсъствие на титуляра/, а отметка с молив, евентуално като означение къде точно да се постави подписа от подписващото лице. Тази отметка не означава, че подписа се поставя от лице, различно от посоченото като титуляр в договора. По изложеното съдът приема, че по начина на

оформянето му, от неговия цялостен вид и съдържание, на външен вид изглежда, че същият е подписан именно от лицето, посочено в него като купувач – С. Т. М.. Отбелязване, че договорът е подписан от друго лице, било то нарочно упълномощено да го подпише, или действащо без представителна власт, т.нар. мним пълномощник, няма. Такъв извод от договора не може да се направи.

В тази логика на мисли, следва да се посочи, че във връзка с оспорването на процесния договор за продажба на ДНИ, е допусната и изслушана съдебно-графична експертиза, от чието заключение се установява по категоричен, небудещ съмнение начин, че ищецът С. Т. М. не е положил подписа под №1 на „купувач“ в договора за продажба на ДНИ по реда на НДИ от 31.03.1994г. Вещото е категорично, че подписът е положен с идеята да наподобява реалните подписи на лицето, но различията са категорични, че се касае не за вариантност, а различен изпълнител, като са налице белези за *имитация*. Следователно, подписът в договора за купувач не е положен от посочения такъв – ищеца С. Т. М., а от друго лице, което обаче е имитирало подписа на М.. По този начин, съдът не приема тезата на пълномощника на ищеца и на районния съд, че е налице подписване на договора от пълномощник на ищеца, който е внесъл сумата за закупуването. Както бе посочено вече, никъде в договора няма отбелязване за полагане на подпис от пълномощник /без значение дали действително притежава или не представителна власт/. Правилото при подписване на документ от пълномощник е той да положи своя подпис /не да имитира подписа на представлявания/ и да означа, че действа като пълномощник. В случая, при подписа няма означение друго лице да е подписало договора, в т.ч. действащо като пълномощник, напротив, подписа е положен именно като имитация на подписа на ищеца. Съдът не може да приеме, че подписа е положен от свид. Дина К., какъвто извод е направил районния съд, тъй като договорът не носи неин подпис /такъв в документите по делото има и той е напълно различен от този в процесния договор/, нито означение, че тя го е подписала, като пълномощник.

Следователно, подписът на купувача в процесния договор от 31.03.1994г. е неавтентичен – не е положен от сочения в договора купувач. По този начин липсва валидно изразена воля от страна на купувача при сключване на договора за продажба, който е консенсуален договор, сключващ се в момента на постигане на съгласие на страните, а такова в случая липсва. При това положение, съдът намира, че договорът за продажба на държавен недвижим имот от 31.03.1994г. е нищожен на основание чл.26, ал.2, предл. 2 от ЗЗД, поради липса на съгласие /воля/ за подписването му. Тази нищожност е абсолютна – изначална и окончателно водеща до пълна невъзможност опорочената сделка да породи правни последици, т. е. – непоправима, неоздравима, без възможност за саниране. Липсата на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД е тежък порок, който е непоправим и непреодолим – за да породи действие, договорът трябва да бъде сключен отново.

Тъй като в случая не е налице сключване на договора от представител без представителна власт или при превишение на дадената такава, то е неприложима възможността договора да се санира по реда на чл.42, ал.2 от ЗЗД чрез потвърждаване от лицето, от чието име договорът е сключен без представителна власт. По горепосочените подробни съображения съдът не приема, че е налице фигурата на мним представител, че договорът е сключен от представител без представителна власт, поради което и неговата недействителност не е висяща, а окончателна и непоправима.

При това положение, с оглед нищожността на процесния договор за продажба, ищецът не е придобил право на собственост върху процесния апартамент на единственото заявено в процеса придобивно основание – договор за продажба на ДНИ от 31.03.1994г. /друго придобивно основание, в т.ч. оригинално, няма заявено от ищеца/.

Поради липсата още на първата кумулативна предпоставка на иска по чл.108 от ЗС – право на собственост на ищеца върху процесния имот, то съдът няма да изследва следващите две предпоставки. Искът се явява неоснователен и недоказан и като такъв следва да се отхвърли.

Поради това, съдът няма да разглежда наведеното като възражение оригинално придобивно основание на ответника.

Поради неоснователността на иска по чл.108 от ЗС, се явява неоснователно и следва да се отхвърли и искането по чл.537, ал.2 от ГПК, тъй като то няма самостоятелен характер и е само последица от уважаване на иск за собственост, който в случая е неоснователен и ще се отхвърли.

С оглед изхода на спора по исковите претенции, съдът няма да разглежда по същество и да се произнася и по направеното от ответника в условията на евентуалност възражение за направени в имота подобрения на обща стойност 11000лв. Следва само да се отбележи, че същите не са индивидуализирани по вид и стойност, както и че главният иск е от такъв характер, че с него прихващане на евентуалните подобрения /стойността им/ няма как да се извърши. Единственото средство за защита на ответника по отношение на тези права е предявяване на иск.

По отношение на оспорването на Договора за продажба на ДНИ по реда на НДИ от 31.03.1994г. е открито от първоинстанционния съд нарочно производство по реда на чл.193, ал.2 от ГПК с протоколно определение от 06.10.2023г. Въззивният състав, с оглед събраните по делото, във връзка с оспорването, доказателства, в т.ч. заключението на назначената по делото съдебно-графична експертиза, установи, че оспореният документ е неистински - неавтентичен, като не носи подписа на посочения в него купувач С. Т. М.. Следователно, оспорването е доказано, тъй като ищецът, носещ доказателствената тежест, не е доказал истинността на представения от него договор.

Като е достигнал до други правни изводи, районният съд е постановил неправилен и незаконосъобразен акт, който следва да се отмени и вместо него съдът да постанови ново, с което исковите претенции по чл.108 от ЗС и чл.537, ал.2 от ГПК се отхвърлят като неоснователни и недоказани. С решението съдът следва да обяви неистинността /неавтентичността/ на оспорения по реда на чл.193, ал.1 от ГПК документ – Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994г.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора и съгласно чл. 78, ал.3 от ГПК на ответника в първоинстанционното производство Д. П. А. следва да се присъдят направените пред първата инстанция разноски в доказания размер от 1575лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

На ищеца не се следват разноски, поради което първоинстанционното решение и в тази му част следва да се отмени, като неправилно.

Във въззивното производство, с оглед изхода на спора по въззивната жалба – основателност на същата, следва да се присъдят на въззивника А. сторените от него разноски в доказания размер от 1640,33лв. /1575лв. адвокатско възнаграждение и 65,33лв. държавна такса/. Направеното в тази насока възражение за прекомерност е неоснователно. Възнаграждението е определено по правилата на чл.7, ал.2, т.3, вр. с ал.5 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и е в минималния размер, определен по този ред.

Ръководен от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло първоинстанционно Решение №998/20.12.2023г., постановено по гр.д.№1066/2023г. по описа на С.ски районен съд **и ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ПРИЗНАВА за установено, на основание чл.194, ал.2, изр. първо, вр. ал.3 от ГПК, че Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994г. е **НЕИСТИНСКИ – НЕАВТЕНТИЧЕН** документ, тъй като подписът, положен за „купувач 1“ в Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на НДИ от 31.03.1994г., не принадлежи на сочения в договора купувач – ищеца С. Т. М..

ОТХВЪРЛЯ предявените от С. Т. М. с ЕГН *** от гр. С., кв. С.к. **, живущ към момента в САЩ, 150 S, Los Angeles, 90004, *против* Д. П. А. с ЕГН ***** от гр. С., кв. „С.к. **, както следва: ревандикационен иск по чл.108 от ЗС за признаване правото на собственост и предаване на владението върху следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор №67338.524.17.2.2 по КККР на гр. С., с административен адрес на имота: гр. С., кв. „С.к. **, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор №67338.524.17.2, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор №67338.524.17, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 41,77 кв.м., с прилежащи части: избено помещение №2 с площ 3,50 кв.м. и 0,68% ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 67338.524.17.2.3, 67338.524.17.2.1, под обекта: няма, над обекта: 67338.524.17.2.5, **както и** искане, на основание основание чл.537, ал.2 от ГПК, да бъде отменен констативен нотариален акт №121 от 06.10.2021г., т.1, рег. №1603, дело №116/2021г. на нотариус Е.Х., рег. №766, район на действие СлРС, вписан в СлВп – С. във вх. рег. №6527 от 07.10.2021г., акт №39, т. XXIII, дело №3919/07.10.2021г., **като неоснователни и недоказани**.

ОСЪЖДА С. Т. М. с ЕГН *** от гр. С., кв. С.к. **, живущ към момента в САЩ, 150 S, Los Angeles, 90004 **да заплати** на Д. П. А. с ЕГН ***** от гр. С., кв. „С.к. * * **сумата от 1575,00 лева**, представляваща направени по делото пред първата инстанция разноски и сумата от **1640,33лв.**, представляваща направени пред въззивната инстанция разноски.

Решението може да бъде обжалвано от страните с касационна жалба пред ВКС на РБ, при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК, в едномесечен срок от връчване на препис от същото.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____