

РЕШЕНИЕ

№ 400

гр. Велико Търново, 06.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Теодорина Димитрова

Членове: Йордан Воденичаров
ВЛАДИМИР СТРАХИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА П. ШИШМАНОВА
като разгледа докладваното от Йордан Воденичаров Въззивно гражданско дело № 20214100500515 по описа за 2021 година

За да се произнесе взе предвид:

Производство по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Предмет на подадената от името на „РА.Р.“ ООД-гр.Я. чрез пълномощника му - адвокат М. И. от ВТАК, въззивна жалба е решение № 420/02.04.2021 г. по гр.д. № 1803/2020 г. на ВТРС, с което са отхвърлени като неоснователни предявените по реда на чл.124, ал.1 от ГПК и на основание чл.79, ал.1 и ал.2 ЗС срещу “Б-А” АД- гр.София обективно съединени искове да бъде прието за установено, че е придобил по давност правото на собственост върху шест самостоятелни обекта в сграда, намираща се в гр.В.Т., ул. "К", с молба да бъде отменено, исковете- уважени, с присъждане на направените по производството разноски.

Наведени са доводи/ оплаквания / за неправилност и необоснованост на решението, сведени най-общо до неточна преценка и пренебрегване значението на всички установени от събраните писмени и гласни доказателства, обстоятелства, довело до погрешен главен извод, че в полза на ищеца не са настъпили последиците на придобивната давност, чието признание се търси като вещноправен резултат.

В с.з. поддържа жалбата по съображения, изложени в писмена защита.

Ответникът чрез пълномощника си – юриконсулт А. В. Р. оспорва жалбата с писмено развити доводи за пълно съответствие на решението с доказателствата по делото и материалния закон.

Съдът, като разгледа жалбата, обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено и обосновава следните правни изводи:

Ищецът „РА.Р.“ ООД-гр.Я. твърди, че през 2007 г. в качеството си на възложител е сключил с „А-В“ ЕООД – гр.В.Т. договори за продажба и строителство на

недвижими имоти , по силата на които дружеството изпълнител се е задължило срещу заплащане на цена в общ размер на 137 977 евро да построи в срок до 31.12.2007 г. и да му прехвърли в срок до 30.06.2008 г. правото на собственост върху жилища с № 4 А, № 10 А, № 15, № 4Б, № 18 и № 1В в жилищна сграда , секция А, построена в УПИ I-3758, квартал 551 по плана на гр.В.Т., ул.“К”, представляващи самостоятелни обекти с идентификатори 10447.502.53.1.9, 10447.502.53.1.19, 10447.502.53.1.25, 10447.502.53.1.13, 10447.502.1.29 и 10447.502.53.1.8. Платил е при сключването на договорите 30 процента от общата цена за имотите , а в периода от 04.04.2007 г. до 03.08.2007 г. още 60 процента. На 01.12.2008 г. след изграждането им получил ключове за тях и започнал да упражнява фактическа власт с намерение да придобие собствеността , тъй-като изпълнителят не изпълнил задължението си да му я прехвърли по нотариален ред в уговорения срок. Владението е продължило непрекъснато , явно и необезпокоявано до 19.04.2019 г., и последицата му е придобиване по давност на правото на собственост на основание чл.79, ал.2 ЗС / счита себе си за добросъвестен владеец тъй-като владението му е предадено въз основа на предварителните договори за продажба/ или ако не – на основание чл.79, ал.1 ЗС .

Предвид горетвърдяното , моли съдът да постанови решение , с което да приеме за установено по отношение на „Б-А“ АД -София/ поради извършена замяна на първоначалния ответник „А-В“ ЕООД по реда на чл. 222 ГПК/ настъпването на посочения вещноправен резултат относно всичките 6 имота , с присъждане на направените по производството разноски .

Ответникът е оспорил обективно съединените искове с възражения , че към 01.12.2008 г. / посочен от ищеца като начален момент на придобивна давност / имотите не са били завършени и готови за ползване и не са преставали да се намират във владение на собственика „А-В“ ЕООД , който през 2008 г. и 2009 г. е учредил договорни ипотечи върху тях в негова полза като обезпечение на вземания по договор за банков кредит , извършвани са действия на индивидуално принудително изпълнение по изпълнително дело № 20108090401059 по описа на ЧСИ С.К. и универсално принудително изпълнение по т.д. № 1243/2010 г. на ВТОС и са му възложени в резултат на проведена на 27.06.2018 г. продажба в производството по несъстоятелност спрямо това търговско дружество с постановления от 13.07.2018 г. , влезли в законна сила на 30.08.2018 г. и 04.08.2018 г. Дори и ищецът да е упражнявал владение и съответно да е започнала да тече за него придобивна давност, то тя е прекъсната на основание чл.84 ЗС, вр. с чл.116, б.“в“ и б.“а“ ЗЗД, тъй-като освен множеството действия на принудително изпълнение , на 10.10.2011 г. в срока по чл.688 ТЗ е предявил пред синдика вземания за връщане на платената цена по договорите за строителство и продажба , който факт е показателен за развалянето им , признание , че правото на собственост принадлежи на „А-В“ ЕООД- в несъстоятелност и отпадане на субективния елемент на владението / намерението за своеене/ , а владеецът по предварителен договор за продажба никога не е добросъвестен по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС.

Фактите - предмет на изложените в мотивната част на обжалваното решение констатации са по начало безспорни като такива , установени са с достатъчна убедителност по смисъла на чл.154, ал.1 ГПК и тъй-като въззивният съд напълно ги споделя, препраща към тях без да е нужно преповтарянето им – чл.272 ГПК. Спорно е между страните тяхното значение от гледище на това съвместяват или не юридическото понятие *владение* с непрекъсната времева продължителност изискуема от закона , за да настъпят последиците на придобивната давност.

С факта на сключване на договорите за строителство , които поради съдържащата се в тях клауза за последващо прехвърляне на собствеността върху имотите след изграждането им , би трябвало да се разглеждат като смесен тип, покриващ както елементите на договора за изработка/ чл.258 ЗЗД/, така и на предварителен договор за продажба / чл.19, ал. 1 ЗЗД/, ищецът изплащайки на части уговорената цена се е намирал в положението да има правното очакване да стане техен собственик в резултат на изпълнение на задължението на „А-В“ ЕООД да му прехвърли по нотариален ред това пълно вещно право.

Тъй-като е очевидно , че същите не съдържат уговорка за предоставяне на владението

, поставя се въпроса дали установения от показанията на свидетелите Б.Б. и Р.Х. факт на предаване на ключове за апартаментите на първата, сторено от единия съдружник в „Р.А.Р ООД в края на декември 2008 г. е доказателство за предходна такава уговорка.

Безспорно този факт според житейската логика / онова , което обикновено става в живота и практически вероятността да не е станало е нищожна / е доказателство , че по-назад във времето / в исковата молба се твърди , че се е случило на 01.12.2008 г. / управителят на „А-В“ ЕООД е предоставил на въпросния съдружник тези ключове.

Владението е упражняване на фактическа власт върху вещь , която владелецът държи лично или чрез друго като своя – чл.68, ал.1 ЗС.

Разгърнато и пояснително казано то е *факт* , състоящ се в реално упражняване на стопанското съдържание на едно вещно право/ ползване по предназначение , промяна на предназначение , отдаване под наем, заем за послужване , правене на необходим ремонт , подобрения , охрана срещу чужд достъп и др. / вместо действителния му носител , а не просто възможност за установяване на власт върху обекта му/ вещта /- аргументи от чл.70, ал.3, вр. с чл.71, чл.72, чл.75, изр.1-во ЗС.

Тази фактическа власт , наречена държание като обективен елемент на понятието логически трябва да се изразява в такъв начин на обладание , който явно да е *противопоставим* на собственика и всички трети лица, т.е. да личи че техният свободен достъп до имота е *отнет*/ за собственика / и *осуетен* / за третите лица/ . Ако няма създадено фактическо положение на противопоставимост / заключение , ограждане и/или застрояване на имота , недопускане в него с изявена отрицателна воля на владелеца/ е немислимо да се упражнява истинско владение/ примерно собственикът има също ключ и посещава или използва имота , когато му е угодно по цел/. Тази противопоставимост образно казано е рамката на сигурност в която реално се упражнява стопанското /типичното/ съдържание на вещното право. Субективният елемент на владението / намерението за своене, т.е. вещь да се третира в съзнанието като своя / , който се предполага , че съществува до доказване на противното/ противното е , че я държи за друго на някакво договорно основание или на основание повелено от закона / – чл.69, ал.1 ЗС, означава владелецът да мисли , че е собственик на вещьта, без да знае , че действителност не е / чл.70, ал.1 ЗС/ или макар и да знае , че не е – да иска да бъде неин собственик, т.е. да има отношение спрямо останалите като на такъв.

Лицето – бъдещ купувач по предварителен договор за продажба на недвижим имот се счита за владелец , ако собственикът – бъдещ продавач му е предал фактическата власт въз основа на договора – чл.70, ал.3 ЗС. Това е така, защото очакването на първия да придобие собствеността чрез прехвърлянето ѝ по нотариален ред няма как да не покрие субективния елемент на владението- *той иска да стане собственик*.

Предаването на владението е логически мислимо да включва два елемента: а/ съгласие на страните ; б./ предоставена / осигурена възможност на купувача да упражнява фактическа власт върху имота с характеристиките посочени по горе . Съгласието на собственика не е нищо по различно от отказ да осъществява достъп върху имота, т.е. да отстъпи упражняването на правомощието владение от съдържанието на правото на собственост, макар че предварителния договор за продажба не е правна сделка на разпореждане и би могло да се мисли дали подобно отстъпване не е в разрез с правилото на чл.18 ЗЗД. Обаче едно е *правомощието* владение, а друго е неговото упражняване, което естествено собственикът не може да прави , щом е предал фактическата власт. Купувачът разполага с право да държи имота , т.е. да я установи *правомерно*, докато не настъпи обстоятелство за отпадането му.

Разбираемо е , че по начало и в преобладаващия брой случаи вторият елемент фактически се изпълнява с връчване на ключовете за имота , когато става въпрос за обект в сграда или цяла сграда . Този доброволен отказ от достъп до имота естествено улеснява владелеца да придобие по давност правото на собственост , ако междувременно не се стигне до прехвърлянето му по нотариален ред или по силата на съдебно решение в приложното поле на чл.19, ал.3 ЗЗД и съответно *упражняването* на фактическата власт продължи *непрекъснато* най малко 10 години – чл.79, ал.1 ЗС.

Щом последица от неупражняването на владението от собственика в посочения период

от време води до изгубване на правото на собственост и придобиването му от владелеца / чл.99 ЗС/, то това придобиване е оправдано да настъпва , ако вторият *реално* упражнява фактическата власт според характерното му описание по горе / начин /, защото употребеният от закона глагол „*упражнява*“ има деятелен , а не пасивен смисъл, т.е. предполага действия , а не бездействия- вж. посочените по горе нормативни аргументи . *Иначе става трудно обяснимо как би се владял един имот чрез друго*. Разбира се понякога действия съставляващи охранителна защита срещу всякакъв достъп / дори и простото заключване на имота / за определено време, също могат да покрийт смисъла на този глагол, тъй- като в противен случай биха се получили житейски резултати противни на здравия разум.

Даването на ключове и началото на превръщането на предоставената възможност за упражняване на фактическата власт върху имота *във факт* / владение / , т.е. на поемането на достъпа в свои ръце , следователно са различни моменти .

Макар и обстоятелството на учредяване върху имотите на две ипотeki в полза на „Б-А“ АД- гр.София през 2008 г. и февруари 2009 г. да смущава / разколебава извода , че намерението на собственика , свързано с връчването на ключове е несъмнен отказ да осъществява достъп с цел да улесни необезпокояването придобиване на правото на собственост от „РАР“ ООД , но поради доказателствена неустановеност на уговорка, различна от субективния владелчески елемент, който трябва да съпровожда предаването на фактическата власт, този извод трябва да се приеме за правилен. Тук става въпрос за правни действия / сделки/ - проява на скрита недобросъвестност спрямо ищеца в разрез с точното изпълнение на предварителния договор , които *по начало* не влияят препятстващо на предоставеното владение и законоустановените му последици.

По отношение на имотите обозначени с № 4а , № 15 и № 18 дружеството – ищец нито чрез своя управител , нито чрез друго / под друго тук трябва да се разбира единствено свидетелката Б.Б. , на която са й връчени ключове с основна цел да ги наглежда и ако може да договори отдаването им под наем/ е започнало да упражнява владение с характеристиките му обяснени по-горе, тъй-като в тях не са предприети строителни довършителни работи и обзавеждане, не са отдавани под наем и ползвани по предназначение и въобще не е създадено фактическо положение , наречено държание, изразено в такъв начин на обладание , който явно да е *противопоставим* на собственика и всички трети лица, т.е. да личи че техният свободен достъп *е отнет*/ за собственика / и *осуетен* / за третите лица/. Преди да бъдат намерени заключени на 30.01.2019 г. и на 23.04.2019 г. , когато е осъществен въвод във владение в изпълнение на постановленията за възлагане от 13.07.2018 г. държанието им като обективен елемент на владението е несъмнено компрометирано от факта , че няколко пъти в миналото/ на 08.12.2010 г. , през август 2011 г. , когато е правен оглед от синдика със съдействието на управителя на „А-В“ ЕООД и през 2015 г. , когато са оценявани от вещо лице / са били откривани безпрепятствано достъпни , т.е. отключени - установен с представените протоколи за опис от 08.12.2010 г. и свидетелските показания на Т.Т. – синдик на „А-В“ ЕООД .

Очевидният правен извод тук не може да бъде друг, освен този , че въпросните три имота не са имали съдбата на обекти на непрекъснато осъществявано владение в продължение на 10 години , нито дори е доказано , че въобще е започнала да тече придобивна давност по смисъла на чл. 79, ал.1 или ал.2 ЗС, тъй-като предположението по чл.69, ал.1 ЗС е мислимо приложимо само ако е установен обективния елемент на владението .

По отношение на имотите обозначени с № 1В, 4 Б и 10А дружеството –ищец е започнало да упражнява предоставената му фактическа власт, изразено в а/ довършителни строителни работи , обзавеждане и б/отдаване под наем с времеви прекъсвания и за различни периоди на всеки от тях . Тъй-като сградата е въведена в експлоатация през юли 2009 г. , то ползването под наем на жилищата е могло и е започнало да се осъществява от края на лятото или есента на същата година : имот № 1В- от началото на месец октомври 2009 г. до месец април 2011 г.; имот № 4Б- от м. септември 2009 г. до края на 2010 г. , от април 2011 г. до м. юни 2012 г. и от м. септември 2013 г. до края на юли или началото на август 2014 г. ; имот № 10 А- от лятото на 2010 г. до април 2012 г. и от юли 2012 г. до април 2016 г. / показанията на свидетелите Б. и Х./ . Тези имоти също са били заключени на

30.01.2019 г. и 23.04.2019 г. , когато свидетелката Б.Б. предава намиращите се в нея ключове на съдебния изпълнител по повод на осъществения въвод във владение. Според официалната удостоверителност на съдържанието на протоколите за опис от 08.12.2010 г. по изпълнително дело 20108090401059 на ЧСИ С.К. само в жилище № 10 А е намерено трето лице , комуто имота е поверен за управление . Тя се натъква обаче на противоречие с показанията на свидетелите Х. и Б. относно ползването под наем на имотите с № 1В и 4 Б , освен ако напускането на жилището с № 4 Б от предходните наематели не е станало преди посочения момент , а не в края на 2010 г. и да е останало незаклучено. Защото житейската логика е несъвместима с нереалистичното допускане, че наети, чието ползване е започнало и заети с вещи, жилища/ ако се приеме, че тогава наистина са били наети и ползвани / ще бъдат оставени незаклучени в един и същ момент, и въобще . И тук обаче правният извод не може да бъде друг , освен този , че макар и упражняването на предоставената от собственика фактическа власт да е започнало , то не е продължило **непрекъснато в срока** на придобивната давност по чл.79, ал.1 ЗС, доколкото началото ѝ е от ранната есен на 2009 г. , а не от 01.12.2008 г. както се твърди в исковата молба, дори да би се приело , че до 23.04.2019 г. и след април 2016 г. все пак е съществувало държание, изразено в такъв начин на обладание , който да е явно *противопоставим* на собственика и всички трети лица, т.е. да личи че техният свободен достъп *е отнет*/ за собственика / и *осуетен* / за третите лица/. Субективният елемент на владението макар и предположен е подложен на съмнение за опровержение по причина , че още през декември 2010 г. дружеството – ищец / въпреки че през 2019 г. започва да се брани по реда на чл. 498, ал.2, изр.2-ро ГПК с настоящия иск за собственост/ не е обжалвало действията на съдебния изпълнител по описване на имотите по реда на чл.435, ал.4 ГПК , което независимо че няма как да завърши успешно / аргумент от чл. 435, ал.4, изр.2-ро ГПК/ би било логичен показател за потвърждаването му / на предположението по чл.69, ал.1 ЗС/.

Ако и да би се приело , че всички имоти са били обект на установено пълноценно владение по смисъла на чл. 68, ал.1 ЗС, независимо дали началния му момент е през декември 2008 г. или есента на 2009 г. и съответно е започнала да тече придобивна давност за тях , то тя е прекъсната на основание чл. 84 ЗС, вр. с чл.116, б.„а“ ЗЗД още на 10.10.2011 г. , когато ищецът е предявил по реда на чл. 688 ТЗ свои вземания към „А-В“ ЕООД за връщане на платеното по предварителните договори , които са включени в списъците на приетите от синдика и одобрени от съда вземания / чл.686, ал.1, т.1 , чл.692, чл.693 ТЗ/ . Този факт е несъмнен логически показател за осъществяване на хипотезата на горепосочената законова правна норма и настъпване на последицата ѝ. Признанието не може да има друго съдържание освен изявление на лицето , което упражнява фактическата власт, че правото на собственост принадлежи на друго лице/ което може да е известно или не / и заедно с това от него/ изявлението / да би могло да се направи недвусмислен извод , че държи имота не за себе си , а за собственика/ щом е известен / или за лицето , което му го е отдало под наем или заело за послужване – т.е. това изявление трябва да е в обратен смисъл на смисъла вложен в нормата на чл.68, ал.1, вр. с 69 ЗС. Претенцията за връщане на платените цени по предварителните договори за продажба не може да има друго правно основание освен чл.55, ал.1,, пр.3-то ,вр. с чл. 88, ал.1, пр.1-во от ЗЗД в резултат на развалянето им – чл. 87, ал.1, ал.2 ЗЗД. Дали са били надлежно развалени е без значение за признанието, защото неговото съдържание има субективен характер , т.е. онова което ищецът си *представя*, че има право да упражни.

Към момента на предявяването на вземанията ищецът е знаел , че „А-В“ ЕООД е носител на правото на собственост. Предаването на владението въз основа на предварителните договори е на практика *отнапред* изпълнение на основното бъдещо задължение на продавача по обещания окончателен договор за продажба да предаде вещта / чл.187 ЗЗД/ , тъй-като при нормално стечение на обстоятелствата, се предполага/ аргумент от чл. 26, ал.2, изр.2-ро ЗЗД/ , че и двете страни желаят прехвърлянето на правото на собственост по нотариален ред срещу получаване на цената . С развалянето им от ищеца – бъдещ купувач, е логически ясно , че вече няма желание да се извършва прехвърлянето , затова търси връщане на платеното , но губи основанията за себе си да продължи упражнява стопанското съдържание на правомощието владение, което като *абстрактен* елемент от структурата на пълното вещно право, все още принадлежи на носителя му. Това е така, защото той знае, че е получил възможността да упражнява фактическа власт върху

имотите , понеже е плащал и платил огромна част от бъдещата им продажна цена. Щом иска връщането ѝ , трябва да върне фактическата власт, тъй-като иначе би се обогатил неоснователно / чл.55, ал.1, пр.3 ЗЗД/. Действието на предявяване на вземанията е несъвместимо със субективния елемент на владението.

Затова следва да му се вмени признание , че няма основание да се счита за владеец занаяпред.

Предприемането на действията на принудително изпълнение преди 23.04.2019 г., посочени от ответника не водят до прекъсване на давността на основание чл.84 ЗС, вр. с чл.116, б.„в“ ЗЗД. Това е така, защото те са спрямо длъжника „А-В“ ЕООД , а не срещу ищеца , който е трето за страните по изпълнителното дело , лице. Да се приеме обратното това би значело да се обезсмисли на практика възможността на всяко трето лице да придобива по давност имот , спрямо който е насочено изпълнение за събиране на парични вземания , докато трае изпълнителното производство. За да е отнета тази възможност е необходимо изрично отрицание , предвидено в закона , каквото не съществува и е нелогично да съществува. Хипотезата на чл.116, б.„в“ ЗЗД ще бъде налице при започнало принудително изпълнение на осъдително съдебно решение по иск за собственост , когато загубилия делото ответник е продължил да упражнява фактическа власт върху присъдения имот , т.е. останал е владеец въпреки силата на пресъдено нещо , отричаща правомерността на фактическата му власт- аргумент от чл. 435, ал.5, вр. с чл.522, ал.1 и чл.523, ал.1 ГПК.

По изложените съображения предявените искове търпят санкция на отхвърляне като неоснователни и недоказани, до какъвто правораздавателен резултат е стигнал и първоинстанционният съд.

До приключване н устните състезания спечелилата делото страна не е направила искане за присъждане на разноси по производството, нито за заплащане на адвокатско възнаграждение на основание чл.78, ал.8 ГПК поради което такива съдът не присъжда.

Предвид гореизложеното , съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА по реда на чл. 271, ал.1 ГПК решение № 420/02.04.2021 г. по гр.д. № 1803/2020 г. на ВТРС.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____