

ПРОТОКОЛ

№ 90

гр. Пазарджик, 23.02.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Лилия Г. Кирякова
Сложи за разглеждане докладваното от Димитър П. Бозаджиев Въззивно
гражданско дело № 20215200500814 по описа за 2021 година.
На именното повикване в 10:00 часа се явиха:

За жалбоподател „ИНВЕСТБУЛ АКГ“ ЕООД се явява процесуалния му
представител адвокат Ф.И. Ф., редовно упълномощен от преди.

Ответникът Г. СП. К. редовно призован, не се явява. Явява се
процесуалният му представител адв. В.К., редовно упълномощен от преди.

Адв. Ф. – Да се даде ход на делото.

Адв. К. – Да се даде ход на делото.

Съдът, при условията на чл.142 ал.1 от ГПК,

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО:

На основание чл.268 ал.1 от ГПК, **ДОКЛАДВА СЕ ДЕЛОТО:**

С Решение №260079 от 02.03.2021г., постановено по гр.д.№1392/2020г.
по описа на РС- Пазарджик е отхвърлен предявения от „ИНВЕСТБУЛ АКГ“
ЕООД, с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***,
представлявано от управителя *** срещу Г. СП. К., с ЕГН ***** от
гр.***, иск с правно основание чл.108 от ЗС за приемане за установено, че
„ИНВЕСТБУЛ АКГ“ ЕООД, с ЕИК *** е собственик на следния недвижим
имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.508.697.2.2,
съгласно издадена схема №15-715801/07.08.2019г по КККР на гр.Пазарджик,

одобрили със заповед №РД-18-97/28.10.2008г. на изпълнителния директор на АКГГ с адрес на имота: гр.Пазарджик, ул.“Мильо войвода“ №9, който имот се намира в сграда №2, разположена в поземлени имоти с идентификатори 55155.508.696, 55155.508.697 и 55155.508.698, с предназначение на самостоятелния обект: за склад с площ от 52.07кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: 55155.508.697.2.1. и за осъждане на Г. СП. К. с ЕГН ***** да му предаде владението върху този имот.

Осъден е „ИНВЕСТБУЛ АКГ“ ЕООД, с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, представлявано от управителя ***, да заплати на Г. СП. К., с ЕГН ***** от гр.*** сумата от 800лв. разноски по делото.

Против това решение е постъпила въззивна жалба „Инвестбул АКГ“ ЕООД, чрез пълномощниците му адв.Ф. и адв.В..

Твърди се в същата, че решението е порочно, поради допуснати процесуални нарушения /необсъждане или неправилно интерпретиране на основни доказателства по делото/, довело до необосновани фактически и правни изводи и до погрешно /неправилно/ приложение на материалния закон.

Визира се, че констатацията на първоинстанционният съд, че процесната сграда /постройка/ не е била трайно прикрепена към земята, както изисква чл.110 от ЗС е необоснована, с оглед на установеното от техническата експертиза, че отвесните 4 бр.метални греди са закрепени с анкерни болтове към железобетонни фундаменти изляти под нивото на прилежащия терен., т.е.- сградата е трайно прикрепена към земята и затова е недвижима вещ по критерия на чл.110, ал.1 от ЗС.

Сочи се, че процесната сграда не представлява „преместваем обект“, като в тази връзка се цитира параграф 5, т.80 от ДР на ЗУТ.

Приема се, че в случая, предметът на иска е „надземна сграда, постройка“ и затова съгласно т.38 от параграф 5 от ДР на ЗУТ е строеж и затова не е преместваем обект, както е прието в обжалваното решение.

Поставя се като съществен въпрос, който наистина има значение по делото е дали процесния обект представлява СОС /самостоятелен обект на собственост/, респ., дали сделката с Нотариален акт №165/30.08.2019г. е направила ищеца- жалбоподател, собственик.

В тази насока се сочи, че още с построяването ѝ- сградата е имала функционално предназначение- „складова дейност и за такава цел е била ползвана преди приватизацията на „Ресурс- Комерс“ ООД. Същото предназначение, сградата е изпълнявала и след приватизацията на посоченото държавно предприятие- през 1992г.

Визира се, че спорната част от склада- от 52,007кв.м., която е реална част от сграда, с първоначална площ- 500кв.м., с изменението на ПУП през 2013г., когато УПИ IV- в кв.4 с обща площ от 24937кв.м., собственост на „Ресурс- Комерс“ ООД е била разделен на 46 броя УПИ е попаднала в съседния поземлен имот с идентификатор 55155.508.698- от който имот, ответникът К. е притежавал по сделка за покупко- продажба с Нотариален акт №65/14.10.2016г.- 192/499кв.м. ид.ч., заедно с други два склада, тази част е получила самостоятелен идентификатор- 55155.508.2.2.

На база изложеното се приема, че необоснован се явява изводът на съда, че ищецът не е бил придобил собствеността върху предмета на иска със сделката за покупко- продажба от 2019г., тъй като към момента на тази сделка, обектът е бил вече друг- новопостроен върху терен, който е съсобствен между ответника и трето лице. Това се обосновава, че по делото не е спорно, а е установено от заключението на вещото лице, че при преустройството на склада предхождащо сделката от 2019г., ответникът е използвал изцяло- без никакви промени металната конструкция от склада, отпреди преустройството включително- бетоновите фундаменти на вертикалните метални греди на тази конструкция.

Сочи се, че за извършеното, ответникът би имал право на иск за обезщетение на вложените средства, на основание чл.59 от ЗЗД.

Искането е, обжалваното решение да се отмени и се постанови ново, по съществото на спора, с което да се уважи исковата претенция.

Моли са за присъждане на разноските за двете инстанции, съобразно списък за тях.

В постъпило изложение към въззивна жалба подадено от адв.Ф., в качеството му на пълномощник на „Инвестбул АКГ“ ЕООД са визирани допълнително подробни съображения в насока неправилността на изводите на първоинстанционния съд.

Приема се, че по делото не са представени каквито и да е било

доказателства, досежно владението на имота от страна на Г.К., на каквото и да е основание.

Искането е да се постанови решение, с което се отмени изцяло обжалваното решение, като неправилно и незаконосъобразно и се приеме за установено, че собственик на процесната вещ, а именно: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.508.697.2.2 по КККР на гр.Пазарджик, находящ се в гр.Пазарджик, ул.“Мильо Войвода“ №9, със застроена площ от 52,07кв.м., с предназначение на самостоятелния обект- за склад е ищцовото дружество „Инвестбул АКГ“ ЕООД и се осъди Г. СП. К. да предаде владението му.

В срок е постъпил писмен отговор от другата страна в процеса- Г. СП. К.. В него се приема, че подадената жалба и изложение към нея представляват една жалба, която се оспорва.

Изразява се несъгласие с тезата на въззивника, че процесната сграда има характеристика на недвижим имот по смисъла на чл.110, ал.1 от ЗС.

Приема се, че тази теза не може да се сподели, защото нито в сделката извършена с цитирания нотариален акт, нито в самата искова молба, с която е заявен иска по чл.108 от ЗС не е индивидуализиран подобен недвижим имот- метален навес на 4 колони свързан с анкерни болтове към циментови фундаменти или казано на юридически език- като реална част от самостоятелна сграда /метален навес/ с площ от 422кв.м., първоначално отразена с идентификатор 55155.508.697.1 по КККР от 2008г.

Визира се, че ищецът всъщност твърди, че е станал собственик по силата на покупко- продажба на самостоятелен обект в сграда идентификатор 55155.508.697.2.2, находящ с в сграда №2 по КККР на гр.Пазарджик с площ от 52кв.м. при съседен самостоятелен обект на същия етаж- сграда №2 с идентификатор 55155.508.697.2.1 и предназначение за склад. Следователно се приема, че ищецът претендира право на собственост върху нов обект възникнал чрез преустройство на заварената сграда, което е дало повод същата да се заличи като обект на кадастъра и на нейно място а се заснеме сграда с идентификатор 55155.508.697.2.2 с площ от 422кв.м., включваща два отделни самостоятелни обекта- процесния склад №2, с площ от 52,07кв.м. и съседния склад №1 с площ от 370,01кв.м., долепени чрез обща преградна стена.

Твърди се, че ищецът не е изменял иска си, даже изрично е заявил в о.с.з. проведено на 26.04.2021г., че не претендира част от метален навес, а на самостоятелен обект /склад/, както е отразен в документа за собственост и кадастралната карта.

При това положение се приема, че обосновано и правилно, районният съд е приел, че в обективната действителност процесния имот представлява движима вещ.

Сочи се, че правилно е прието и че и да би представлявал недвижимата вещ по смисъла на чл.110 от ЗС, процесният имот не съществува като самостоятелен обект. При това положение, сделката с продавача „Ресурс-Комерс“ ООД не е предизвикала вещноправен ефект.

В допълнение към приетите мотиви на районният съд се излагат съображения в насока, че процесния обект, представлява само фактически преустроена реална част от съществуваща сграда или по- скоро реална част от съществуващо метално съоръжение заснето като сграда.

Твърди се, че процесния обект теоретично е могъл да възникне като самостоятелен обект по актуалните му кадастрални данни след изменението на КК от 2016г., ако за изграждането му е издадено разрешение за строеж, въз основа на одобрен инвестиционен проект за преустройство /архитектурна, конструктивна, технологична, електро, ВиК, отопление, пожарна безопасност/.

В този смисъл се приема, че правната логика сочи, че отделянето на нов самостоятелен обект в резултата на извършено преустройство на съществуващ обект, подлежи на отразяване в кадастралната карта, само ако е било разрешено от компетентните органи и при спазване на действащите технически норми.

Твърди се, че в разглеждания случай, преустройството е извършено без одобрен проект и разрешение за строеж. То представлява само една „имитация“ на самостоятелен обект поради липса на носеща основа върху която да стъпят стените, липса на същински стени, липса на четири самостоятелни стени, липса на самостоятелно захранване с електричество и вода. Такъв обект не може да се заснема в кадастъра като самостоятелен. Ето защо се приема, че процесния обект не представлява самостоятелен обект на собственост и не е могъл да бъде придобит от ищеца.

Искането е да се потвърди обжалваното решение, с присъждане на разноските пред настоящата инстанция, вкл. и при прекратяване на делото.

С въззивната жалба и писмен отговор не са направени доказателствени искания.

Адв. Ф. – Поддържам въззивната жалба и изложението към нея. Оспорвам подадения отговор. Нямам доказателствени искания.

Адв. К. – Оспорвам въззивната жалба. Поддържам отговора на въззивната жалба. Нямам доказателствени искания.

Съдът счете делото за изяснено, затова

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ:

Адв. Ф.: - Ув. окр. съдии, представям списък на разноски. В отговора си ответникът продължава да твърди, че ищцовата страна поискала от съда, като предмет на ревандикационния иск самостоятелен обект в сграда, докато поддържа, че фактически обектът, предмет на настоящето дело, представлявало навес. Въпреки, че съм направил това уточнение, държа да го поясня още веднъж. Ние сме идентифицирали и сме индивидуализира вещта, която искаме да ни бъде върната, по начина по който ответникът, от присъединеното гр. дело № 1392 е поискал същата да бъде върната, владението да му бъде върнато. С ревандикационният иск сме поискали на нас да ни бъде върната същата вещ, като насрещен иск по това дело. Няма как ние да поискаме да ни върне като средство за защита, чрез предявяване на насрещния иск да ни бъде върната индивидуализира по друг начин друга вещ, която се иска връщането чрез владелческия иск, в случая на ответника. Тази вещ се индивидуализира и идентифицира в правния свят по този начин. Тя съществува в правния мир като самостоятелен обект, получил съответния идентификатор в кадастралната карта и ние няма как най-точно и ясно да кажем на съда коя вещ безспорно искаме да ни бъде върната. А какво представлява самата вещ, това вече е обект на изследване в самото дело, което всъщност вече беше и направено.

Отделно от това, в отговора си ответника изразява твърдение, че въпросния склад не може да бъде обект на правото, тъй като е бил преустроен в несъответствие със строителните правила, т.е. за него не е било получено

строително разрешение. Никакво преустройство не е било извършено в самата сграда. Това става ясно от експертизата по делото и от разясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание. Няма никакво преустройство, за да има преустройство трябва да има промяна в конструкцията. Вещото лице твърде ясно е пояснил, че промяна в конструкцията не е имало и няма към настоящия момент.

От друга страна, визирайки тази липса на строително разрешение става така, че едно противоправно поведение, което всъщност следва да се вмени във вина на ответника, се прехвърля от тяхна страна върху нас, тъй като по делото стана ясно, че ответната страна, по неин почин е превърнала този склад в състоянието, в което се намира към днешна дата. Тя е сложила преградна стена вътре в сградата, термопанели отвън за стени и термопанели на покрива. Ответникът сам е направил това нещо, което е сега, но казват, че са направили това нещо, което всъщност е едно нищо и затова няма как то да бъде собственост на ищцовата страна, тъй като не е възможно да бъде придобито, защото то не е нищо. Съответно едно нищо няма как да съществува в правния мир. Няма нищо преустроено, Няма нищо ново. Има подмяна на външните панели на стари с нови. Това беше изяснено и от двамата свидетели, които дадоха показания и на ищцовата страна и на ответната страна в съдебно заседание по първоинстанционното дело.

Защо въпросният обект представлява самостоятелен обект на правото съм изложил мотиви в изложението на въззивната жалба, затова няма да се повтарям.

Какво е самостоятелен обект в сграда? Законът дава своята легална дефиниция, която също съм посочил. Както се изисква в случая, за да съществува като самостоятелен обект в сграда един обект, следва той да бъде ограден, да има обособено вътрешно пространство и да бъде ограден със стени от външния свят, както и да има самостоятелен вход. Всички тези белези, процесният обект не притежава. Считам, че по всичките възражения на ответника в това, че няма как въпросната вещ да съществува като самостоятелен обект в сграда, нито като самостоятелен обект на правото са оборени и опровергани.

Отделно от това считам, че искът по чл. 108 от ЗК е доказан и в двата си елемента. Мисля, че сме доказали правото на собственост на ищцовата

страна върху процесния обект, както и че същият се владее без основание от ответника. В тази връзка моля да издадете съдебно решение, с което изцяло да отмените атакуваното решение и да върнете владението на въпросния обект на представляваното от мен лице.

Адв. К. : - Ув. окр. съдии, нямам възражение по разноските на колегата. По мое мнение бъдещето решение не трябва да е такова, каквото препоръча колегата Ф.. Същината на проблема е във връзка с възражението, което сме направили срещу материалната легитимация на ищеца. В цялото развитие на производството сме твърдели, че сделката на която ищецът основава правото си на собственост не е породила вещно- правно действие, без сама по себе си тя да е нищожна, т.е. оспорваме прехвърлителния ефект на сделката, на която се позовава ищецът. Всъщност до какво опира въпросът? Колегата твърди, че имотът съществува в правния мир, но според мен правният мир и кадастралната карта не са еднозначни понятия. Имотът е такъв, какъвто го претендира ищецът, защото е заснет в кадастралната карта. Какво всъщност той представлява е изследвано по делото, в тази насока има и заключение, свидетелствали са и разпитаните лица. Струва ми се, че предположението имотът е такъв, какъвто е заснет в кадастралната карта е успешно опровергано от нас и в настоящето производство съдът трябва да го зачете наред с оглед на всички доказателства. До тук се свежда въпросът.

Колегата казва, че няма преустройство – напротив, има. Ако обърнете внимание в заключението и от всички данни по делото, към датата, към която е осъществена сделката е бил заснет като сграда един метален навес на площ от 422 кв. м. Представете си един голям открит навес. С изменение на кадастралната карта от този навес са отрязани парчета, най-малко 2, едното от които е процесното, но отделянето на този процесен обект, в случая съществено значение има този процесния обект от 52 кв.м. от този метален навес е станало как. Не е толкова, че е без строително разрешение, без да е одобрен инвестиционен проект и без проверка на съответствието с техническите изисквания. Така че преустройство очевидно има. Тук не става въпрос за стени, панели, за такива подробности. Говорим за отделяне на един имот от друг.

Във втората част на отговора на въззивната жалба ние по-подробно сме се концентрирали върху това възражение. Какво казваме ние? Щом е така, ми

това е чл. 202 от ЗУТ, който казва, че сделки с реални части от сгради, защото колегата казва: „Добре, не ни уважавайте иска поради това, че сме ревандикирали вещ, която не съществува в реалната действителност, а само в кадастъра. Върнете ни го като част от навеса.“ Защото в тази насока те имат доказателства, че праводателят е могъл да го притежава, но тогава ние казваме, ами чл. 202 от ЗУТ е императивна норма. Забранено е да се прехвърлят реални части от сгради, без те да бъдат преустроени, съобразно спазване на нормите. По въпроса знаете, че ТР № 3 от 2014 г. от 28.06.2016г. това, което съм пропуснал да напиша в отговора, самото тълкувателно решение, което съдът прекрасно знае. Там въпросът е изследван като се казва, че за такива сделки са при незавършен фактически състав. Те сами по себе си не са нищожни, но не предизвикват вещно правния ефект, до момента, в който не се одобри инвестиционен проект и липсващият елемент от фактическия състав се прибави. Към настоящия момент няма никакви данни по делото и не се твърди да е одобрен инвестиционен проект за отделянето на тази част от металния навес, за която ние водим делото и спорим, че било склад с не знам си какъв идентификатор. Така или иначе въззивният съд, където се казва, че дори и служебно следва да прилага императивните норми, когато проверява правилността на решението. Дори и на това основание не може тази сделка да се зачете вещно правен ефект. За всички останали възражения поддържам така, както са направени в писмените изявления до момента.

Колкото до възражението на колегата, че той при идентификация на имота по исковата молба се е ръководил от влязло в сила решение по владелчески иск, аз считам, че това възражение е неоснователно, тъй като при владелческия иск, от една страна, няма значение, на основанието, на което е уважен, дали вещта е движима или недвижим имот. Докато тук, при ревандикационния иск е нещо различно. Така че такава връзка между двете дела не съществува, защото при владелчески иск съдът формира сила на присъдено нещо само по отношение на факта на владението. Той не се интересува от собствеността. По тези съображения моля да отхвърлите изцяло иска и да присъдите разноските на доверителя ми в настоящето производство съгласно представен списък на разноски.

Адв. Ф. / реплика/ – Първо, искам да поясня, че адв. К. грешно интерпретира моите твърдения. Ние не твърдим, че поради факта, че

процесния обект е заснет в кадастралната карта това му дава основание да съществува в правния мир като самостоятелен обект. Аз също съм го посочил и съм посочил съответната съдебна практика на Върховния съд, която казва, че само тези данни не са достатъчни, за да може един обект да съществува в правния мир като самостоятелен обект само, защото е заснет в кадастралната карта. Данните от кадастралната карта се използват и ние сме ги използвали, такива каквито са към момента, за да индивидуализираме най-правилно и да идентифицираме по безспорен начин вещта, която искаме да ни се върне. Тези данни ние сме ги посочили, защото няма друг начин към момента, при настоящия действащ кадастрален план, тази сграда се води с тези данни, и ние бяхме принудени да ги използваме, за да поискаме от съда и на съда да стане ясно коя вещ искаме да ни се върне обратно.

Аз намирам малко за нахално твърденията на адв. К., затова, че без инвестиционен проект пак, без разрешение за строеж е извършено преустройство. Това, ако се приеме за преустройство е извършено от ответника на своя воля, без разрешение от собственика. Те сами са решили да направят едно нещо, което после искат да ни натякват, че не сме направили инвестиционен проект. Това противоправно тяхно поведение не може да бъде проектирано върху нас и фактически праводателя на лицето, което представлявам, не е имал избор да отчужди вещта си по друг начин, при положение че тя вече е съществувала по този начин.

Адв. К. /дуплика/: Понеже колегата говори за моралната страна на въпроса, бих казал, че нищо му и на ищеца, законния представител на „Ресурс- Комерс“ ООД, който, според свидетелските показания е изчакал доверителя да докара вещта до вид годен да влезе в обръщение и тогава я е продал на трето лице. Изчакал е да го направи, за да се облагодетелства. А защо го е направил? Според свидетели, защото така било по- евтино. Да заснемеш съществуваща преустройствена сграда в Кадастъра, струвало 300лв., докато при архитект и след преминаване на цялата процедура по чл. 202 от ЗУТ струвало няколко хиляди. За съжаление, това е масова практика в Кадастъра- заснемат такива преустройства и ги вкарват в оборот.

Съдът счете делото за разяснено, затова

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИКЛЮЧВА устните състезания.

СЪОБЩАВА на страните, че ще обяви решението си в срок до 23.03.2022 год.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 10:25 часа.

Председател: _____

Секретар: _____