ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 794

гр. София, 20.04.2023 г.

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД, 1-ВО ГРАЖДАНСКО ОТДЕЛЕНИЕ 2-РИ СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Маргарита Соколова
Членове: Светлана Калинова
Гълъбина Генчева

като разгледа докладваното от С. Калинова Касационно гражданско дело № 20228002104736 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба с вх.№260732/18.04.2022г., подадена от А. В. Т., „Виалинтекс Груп Инк“, клон България, Ю. Е. Г., С. Е. Р., А. А. Н., О. В. Р., К. Д., И. И. К., Н. А. К., С. Д. Д., Д. Х. и „Сий Лайън“ ЕООД чрез адв.Г. В. от САК и по касационна жалба с вх.№260749/19.04.2022г., подадена от И. И. К. чрез процесуалния му представител адв.К. В. С. от АК-Добрич, срещу решение №260004/02.03.2022г., по становено по в.гр.д.№223/2019г. на Добричкия окръжен съд, гражданско отделение, потвърждаващо 12 броя решения, постановени от Районен съд-Балчик, с които съдът се е произнесъл по предявени от „Олд Тауър 7“ ЕООД срещу касаторите искове с правно основание чл. 108 ЗС за признаване правото на собственост на дружеството и предаване на владението върху самостоятелни обекти на право на собственост в сгради, находящи се в комплекс „Марина Бей“ в с.К., ул.“Д.“ №***.

При предявяване на исковете „Олд Тауър 7“ ЕООД твърди, че с договор за покупко-продажба от дата 02.05.2007 год. “Олд Тауър “ЕАД е придобило собственост върху поземлен имот с площ от 28 078 кв.м. с идентификатор ****по КККР, находящ се в местност ”Б.”, с.К. Теренът е бил

предвиден за построяване на курортен комплекс “Марина Бей“. Планирано било поетапно строителство с обща разгърната застроена площ от 30 092.90 кв.м. на 30 самостоятелни сгради ведно със сгради и съоръжения на инфраструктурата. “Олд Тауър “ЕАД прехвърлил правото на собственост върху терена на „Марина Бей Резидънс“АД, но запазил за себе си вещното право на строеж за всички обекти,съгласно параметрите и предвижданията на одобрения подробен устройствен план на терена. Правото на строеж за изграждане на общо 7 жилищни сгради под №№ *****, ведно с прилежаща структура и включени 105 апартамента на обща площ от 6 985.62 кв.м. Право на строеж на фаза III и IVa било апортирано от притежателя му в капитала на дъщерното му дружество “Олд тауър“ЕООД. За продължаване на строителството бил отпуснат кредит от Международната инвестиционна банка-Москва, като в изпълнение на сключения договор “Олд Тауър“ ЕАД прехвърлил всичките си дялове от дъщерното си дружество “Олд тауър“ ЕООД на МИБ, която от тогава е едноличен собственик на капитала му. “Олд тауър“ ЕООД извършил строителството на обектите от фази III и IV а на курортния комплекс, удостоверено с разрешение за въвеждането им в експлоатация (ползване) от дата 24.07.2014 год., поради което придобил собствеността на сградите, ведно с правото да ги държи върху терена на „Марина Бей Резидънс“ АД. В края на 2014 год. тогавашния управител на дружеството-ищец влязъл в конфликт с банката, финансирала строежа и на дата 16.02.2015 год. сключил договор за продажба на 86 бр. апартамента от посочените фази, действайки без представителна власт, в нарушение на закона и добрите нрави и привидно на дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим ”Камерай ЛТД”-Белиз. Осем от апартаментите били продадени от посочения купувач на “Темора Трейд ЛТД“, регистрирано в офшорната зона Република Сейшели с договор от дата 26.02.2015 год. (предмет на спор по друго гражданско дело), а 78 бр. апартамента на дружеството, първи ответник-”Валиалинтекс Груп Инк”,също регистрирано в офшорната зона Република Сейшели с договор от дата 20.03.2015 год. Ищецът и МИБ-негов кредитор и процесуален субституент, предявили искове за защита на правата си по отношение продаденото имущество, обезпечаващо кредит от 6 милиона евро. С влязло в сила на дата 11.04.2018 год., вписано в АВ-СВ гр.Балчик решение на Окръжен съд Добрич по т.д.№ 58/2015 год. (към което са присъединени т.д.№ 83/2015 год.

и т.д.№ 88/2015 год.) била прогласена нищожността на договора от 16.02.2015 год. между "Олд тауър-7" ЕООД и "Камерай ЛТД"-Белиз като сключен в противоречие с добрите нрави, при липса на съгласие, при липса на основание и като привиден. В процеса на спора и в периода месец април 2015 год.-месец март 2016 год. "Вилиалинтекс Груп Инк" се разпоредил с част от апартаментите (12 бр.) с договори за покупко-продажба в полза на ответниците -10 физически лица, респективно на 06.10.2016 год. апортирал 10 апартамента в търговското дружество, ответник по спора.

С оглед на това дружеството ищец претендира на придобивно основание-реализирано вещно право на строеж, апортирано в капитала му, да е собственик на защитаваните вещни права на собственост върху 78 бр.апартамента като поддържа, че ответниците физически лица и търговско дружество не били станали собственици на закупените, респ. апортираните имоти и ги държели без правно основание. Твърди, че ндействителният договор не пораждал права и не прехвърлял собственост, поради което и имотите, негов предмет не били обект на притежания нито на първоначалния, нито на последващите купувачи.

Предмет на спора по настоящето дело са самостоятелни обекти, намиращи се в сгради №№ ****, разположени в поземлен имот с идентификатор ***в с.К., ул."Д." №***.

Исковете са оспорени с доводи за недопустимост, поради нередовност на исковата молба, родова непод съдност и неоснователност на претенциите. Ответниците твърдят, че са придобили надлежно и добросъвестно имотите, решението по т.д.№ 58/2015 год. на Добричкия окръжен съд не им било противопоставимо, титулът им на собственост не бил отменен, явявали се добросъвестни владелци. Заявени са и възражения за подобрения с искане за признаване на право на задържане.

Като спорни между страните въззивният съд е посочил въпросите: на районен или окръжен съд е родово под съдно делото; кое е приложимото право по отношение спора между българско юридическо лице и чуждестранни физически и юридическо лице, с предмет недвижими имоти на територията на българската държава; влязло ли е в законна сила и кому е противопоставимо съдебно решение относно нищожността на договор за

продажба на недвижими имоти, постановено по друго гражданско дело; налице ли е идентичност между имотите, които всяка страна счита за свое притежание; кому принадлежи правото на собственост върху 78 бр. недвижими имота -апартаменти, обусловени от различното им виждане; разгледал ли е първоинстанционният съд всички възражения и доводи на участниците в процеса и формирал ли е фактическите си и правни изводи след преценка на всички относими доказателства и съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест като условие за точното приложение на материалния закон, а именно изпълнени ли са фактическите състави на съответните придобивни способи, по силата на които както ищецът, така и ответниците считат недвижимите имоти за обект на тяхно притежание; кои са правните субекти, осъществяващи владение на спорните имоти и лишено ли е то от правно основание.

Настоящият състав е разглеждал в производството по гр.д.№2617/2021г. спор за принадлежността на правото на собственост върху самостоятелни обекти, находящи се в сграда 10, с идентификатор ***, с адрес на имота с.К., ул.“Д.“ №***, като по това дело спорните въпроси между страните („Олд Тауър 7“ ЕООД, „Темора Трейд Лтд“ и О. Ю. А.) са били идентични с поставените и по настоящето дело, тъй като ищецът „Олд Тауър 7“ ЕООД е основал претенциите си за признаване на правото на собственост и предаване на владението със същите фактически твърдения, а именно, че сградата се намира в Курортен комплекс „Марина Бей“ и е построена от дружеството въз основа на право на строеж, внесено като непарична вноска (апорт) в капитала му от „Олд Тауър“ ЕАД през 2012г.; че през 2007г. „Олд Тауър“ ЕАД е придобило правото на собственост върху ПИ с идентификатор ***, находящ се в с.К. (н.а.№****.); с апорт от 13.12.2008г. е прехвърлило собствеността върху терена на „Марина Бей Резиденс“, но изрично е запазило в своя собственост вещното право на строеж, след което с апортна вноска от 22.02.2011г. е прехвърлило вещното право на строеж на „Олд Тауър 7“ ЕООД; че строителството е проведено поетапно въз основа на разрешение за строеж №370/23.10.2007г. и приключва през 2013г., след което е издадено и разрешение за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване) №40/24.07.2014г.; че е дъщерно дружество на Международна инвестиционна банка“ – Москва (МИБ); че в края на 2014г. А. К. – тогавашният управител на „Олд Тауър 7“ ЕООД, влиза в конфликт с МИБ (едноличен собственик на

дяловете на дружеството) и в началото на 2015г. предприема действия за незаконна продажба на повечето изградени и завършени обекти – 86 броя апартаменти, вкл. и процесните, на „Камерай Лтд“, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим (офшорна зона) с н.а.№***г., след което „Камерай Лтд“ с н.а.№***г. извършва последващо прехвърляне на собствеността върху 8 апартамента на ответника „Темора Трейд Лтд“, вкл. апартаменти **** в блок №***; че МИБ като кредитор на „Олд Тауър 7“ ЕООД е предявила искове с правно основание чл.26 ЗЗД, ал.1 и ал.2 и чл.135 ЗЗД (някои от които в качеството си на процесуален субституент на дружеството), като с решение №121 от 20.10.2016г. на Добричкия окръжен съд, влязло в сила на 11.04.2018г. в тези части, е обявен за нищожен като сключен в противоречие с добрите нрави, при липса на съгласие, при липса на основание и като привиден, договорът, сключен в нотариална форма с н.а. №****г.; че в процеса на споровете ответникът „Темора Трейд Лтд“ продава на Олга Юревна Алехина апартамент №14 в бл.10, курортен комплекс „Марина Бей“, ул.“Добруджа“ №46, с.Кранево (н.а.№33, том II, рег.№1074, н.д.№174/13.03.2016г.; че нито „Тремора Трейд Лтд“, нито О. Ю. А. са станали собственици на процесните апартаменти, защото изначалната сделка, сключена с н.а.№***г., с която техният праводател „Камерай Лтд“ закупува апартаментите от „Олд Тауйр 7“ ЕООД, е прогласена за нищожна; че към момента на предявяване на настоящите искове апартаментите са във владение на ответниците.

И тъй като ищецът „Олд Тауър 7“ ЕООД обосновава правата си и по двете дела (гр.д.№4736/2022г. по описа на I г.о. на ВКС и гр.д.№2617/2021г. по описа на I г.о. на ВКС) с едни и същи фактически твърдения, т.е. претендираните от него права произхождат от едно и също правно основание, вкл. с позоваване на едно и също решение на Добричкия окръжен съд, с което договорът, сключен в нотариална форма с н.а.№***г. е обявен за нищожен, както и като се вземе предвид, че пред ВКС и по двете дела се поставят идентични правни въпроси, свързани с обсъждане и анализ на едни и същи доказателства, по които настоящият състав в производството по гр.д. №2617/2021г. вече се е произнасял с определение №60380 от 08.11.2021г. постановено по реда на чл. 288 ГПК, както и с постановеното по това дело решение №24 от 25.02.2022г. (на което касаторите се позовават в изложението), следва да се приеме, че са налице предпоставките на чл. 22, ал.

1, т. 6 ГПК за отвод на настоящия състав от разглеждането на гр.д. №4736/2022г.

Водим от гореизложеното, Върховният касационен съд, състав на Първо гражданско отделение

ОПРЕДЕЛИ:

ОТВЕЖДА съдия Маргарита Соколова, съдия Гълъбина Генчева и съдия Светлана Калинова от разглеждането гр.д.№4736/2022г. по описа на ВКС, I г.о., образувано по касационна жалба с вх.№260732/18.04.2022г., подадена от А. В. Т., „Виалинтекс Груп Инк“, клон България, Ю. Е. Г., С. Е. Р., А. А. Н., О. В. Р., К. Д., И. И. К., Н. А. К., С. Д. Д., Д. Х. и „Сий Лайън“ ЕООД чрез адв.Г. В. от САК и по касационна жалба с вх. №260749/19.04.2022г., подадена от И. И. К. чрез процесуалния му представител адв.К. В. С. от АК-Добрич, срещу решение №260004/02.03.2022г., постановено по в.гр.д.№223/2019г. на Добричкия окръжен съд, гражданско отделение.

Делото да се докладва за определяне на докладчик и членове на състава по гр.д.№4736/2022г.

Определението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____