

# РЕШЕНИЕ

№ 297

гр. София, 13.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на осми юни през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: Дора Д. Михайлова

Членове: Росина Н. Дончева

Светослав Н. Николов

при участието на секретаря Цветанка П. М.а Павлова  
като разгледа докладваното от Дора Д. Михайлова Въззивно гражданско дело  
№ 20221800500199 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 25/05.04.2021 г., постановено по гр. д. № 359/2019 г. по описа на РС – гр. Пирдоп с участието на Ю.Х. С. – Т. като трето лице-помагач на страната на ответника Р. А. Г. (което решение е поправено с решение № 290а/21.12.2019 г.), като е отрекъл в отношенията между ищците Б. Ц. П., Т. Д. Ц., Р. И. Р. и С. И. С. и ответника Р. А. Г. ищците да са собственици на 4/8 ид. ч. от недвижим имот, находящ се в гр. К., ул. „П. М.“ № ., с идентификатор ..... с площ от 411 кв. м. по скица, а по нотариален акт от 397 кв. м., ведно с построената в имота двуетажна жилищна сграда с идентификатор ..... със ЗП 63 кв., районният съд е отхвърлил иска по чл. 108 ЗС да бъде осъдена ответницата Р. А. Г. да предаде на ищците владението на 4/8 ид. ч. от правото на собственост върху описания имот. С решението е отхвърлен и предявеният от ищците и с к с правно основание чл. 31, ал. 2 ЗС да бъде осъдена ответницата да им заплати обезщетение за пропуснати ползи в размер на 9467 лв. за 18 месеца и 28 дни или за периода от 08.12.2017 год. до 04.07.2019 год., представляващи пазарната наемна цена на 4/8 ид. ч. от

процесния недвижим имот. Със съдебния акт ищците са осъдени да заплатят на ответника разноските по делото в размер на 1 650 лева.

Срещу решение № 25/05.04.2021 г., постановено по гр. д. № 359/2019 г. по описа на РС – гр. Пирдоп, е подадена въззивна жалба от ищците в първоинстанционното производство само в частта относно произнасянето по ревандикационния иск, в която са изложени оплаквания за необоснованост и материална незаконосъобразност. Жалбоподателите считат, че районният съд е допуснал съществено процесуално нарушение, тъй като не изследвал всички факти, осъществили се в хода на процеса. Твърди се, че съдът неправилно е отказал да приеме за установен факта, че до лятото на 2019 г. ищците са посещавали процесния имот без ничие противопоставяне, като са били допускани свободно до него. Считат, че по приращение са придобили и новоизградената в имота сграда, която съществено се отличавала по площ, конструкция и архитектура от онази, предмет на първоначалната искова претенция. Според жалбоподателите съдът неправилно кредитирал показанията на свидетеля Г., тъй като същият бил съпруг на ответника, а и показанията му не били логични и достоверни. Твърдят, че до лятото на 2019 г. свободно са били допускани в имота и не са загубили правото си на собственост върху имота, предмет на спора. Искането е за отмяна на решението и за постановяване на нов акт по съществото на спора, с който искът по чл. 108 ЗС да бъде уважен изцяло.

Ищците обжалват и решението за отстраняване на очевидна фактическа грешка с оплаквания за нищожност, тъй като изразената в него воля била неясна.

Въззиваемата страна, както и третото лице-помагач оспорват въззивните жалби с искане за потвърждаване решенията на районния съд.

Съдът, като прецени доводите на страните, прие следното.

Ищците Б. Ц. П., Т. Д. Ц., Р. И. Р. и С. И. С. са наследници по закон на Р.И. Ц., починала през 1987 г., а ответникът Р. А. Г. е наследник по закон на Х. И. Ш., сестра на Р.И. Ц. Х. И. Ш. и Р.И. Ц. са наследници по закон на своя баща И. Г. С., починал на 03.04.1935 г., оставяйки за наследници по закон освен двете си дъщери сина си С. И. С. (починал през 1962 г.) и преживяла съпруга К. И.С., починала няколко месеца след своя съпруг, а именно на 16.10.1935 година. Тези факти се установяват от удостоверение за наследници № ...../..... г., издадено от Община К., и удостоверение за наследници ...../..... г., издадено от Кметство с. Л..

По силата на договор за продажба на наследствени права от 17.09.1937 г., вписан със записка за вписване от 09.11.1937 г., Р.И. Ц. придобила от своя брат С. И. С. наследствените права на продавача от наследството на И. Г. С..

Страните не спорят, че процесното дворно място, заедно с изградената в него двуетажна жилищна сграда с идентификатор ....., е била собственост на И. Г. С..

С нотариален акт за собственост № .../..... г., издаден въз основа на обстоятелствена проверка, М. С.Г., внучка на И. Г. С., е призната за собственик по давностно владение и наследство върху дворно място с пространства от 397 кв. м., съставляващо парцел .. – ..., кв. .., по плана на гр. К., заедно с изградената върху него паянтова двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 56 кв. м., състояща се на първия етаж от маза и две стаи, а на втория етаж – от кухня, пруст и две стаи, при съседни на имота: наследници на И. Ц. Б., наследници на П. Г. Н., Д. Т. К., наследници на Г. С. К. и улица.

С договор за продажба, оформен с нотариален акт № ../.... г., М. С.Г. прехвърлила на А. В. С. правото на собственост върху описания по-горе имот.

Видно от нотариален акт № ../.... г., А. В. С. прехвърлила на третото лице-помагач Ю.Х. С. - Т. правото на собственост върху същия имот чрез договор за продажба от 23.11.2001 година.

С констативен протокол от 18.10.2012 г. комисия, назначена от кмета на Община К., установила, че процесната сграда с идентификатор ....., обявена за архитектурно-строителен паметник на културата с категория „за сведение“ (ДВ, бр. 53/1975 г.), е в аварийно състояние и е предложила да се допусне реконструкция на сградата, като се изготви инвестиционен проект за реконструкция, реставрация и адаптация на НКЦ при запазване на всички годни архитектурни детайли.

С разрешение за строеж № ../..... г. на Ю.Х. С. – Т. било позволено извършване на строителство на обект „Проект за реконструкция, адаптация и реставрация на Сапунджиева къща“, представен по делото.

На 08.12.2017 г. Ю.Х. С. – Т. прехвърлила на ответника Р. А. Г. чрез договор за продажба собствеността върху процесния имот, видно от съставения за това нотариален акт № ../.... година.

Със заповед № ../..... г. на главния архитект на Община К. като възложител в разрешение за строеж № ../..... г. на мястото на Ю.Х. С.

– Т. била вписана ответницата Р. А. Г..

Съобразно извършените разпоредителни сделки са и вписванията за имота и титулярите на актовете за собственост върху него в разписния лист към одобрената дворищна регулация, а впоследствие кадастрална карта, видно от писмо с изх. № ...../..... г. на Община К. и преписи от разписни листове.

Видно е от удостоверение с изх. № .. – .. – ../..... г., издадено от Община К., че жилищната сграда, предмет на исковата претенция, с идентификатор ..... по КККР на гр. К. е премахната.

Съгласно заключенията към основната и допълнителна съдебно-технически експертизи от 21.10.2020 г., 09.12.2020 г. и 22.02.2021 г., изготвени от вещото лице М. М., и устните разяснения на вещото лице, извършило оглед на имота, съществувалата в дворното място стара къща е премахната в периода 24.06.2019 г. – 19.09.2019 г., започнало е изграждането на сграда, представляваща реконструкция и реставрация на разрушената сграда, част от чиито материали са запазени. Новата сграда е изградена върху старите основи, но са положени нови бетонни основи, като съгласно визата за проектиране е уширена в източна посока с един метър. Застроената площ на първия етаж е 70.90 кв. м., на втория – 82.17 кв. метра. Вещото лице сочи, че не е налице различие между предвиденото в проекта и реализираните на етажите помещения.

От показанията на свидетеля Н. Е. се установява, че около 2015 г. влязъл в двора на процесния имот заедно с ищцата Р.Р. и съпруга ѝ, които му казали, че това е техен имот. Къщата в двора била стара с разрушено стълбище. Впоследствие в имота била построена нова къща на два етажа на мястото на старата сграда. Свидетелят Е. бил заедно с ищцата Р.Р., която поискала да влезе в имота, но не била допусната от мъж, който охранявал обекта.

От показанията на свидетеля В. Г., съпруг на ответницата Р.Г., които съдът при условията на чл. 172 ГПК кредитира, отчитайки евентуалната му заинтересованост от изхода на делото, се установява, че от 1978 г. познава всички роднини на своята съпруга, в т. ч. и майка ѝ М. С.Г., която от 1979 г. стопанисвала и поддържала процесното дворно място и съществувалата в него стара къща, която била ремонтирана през годините от съпруга ѝ – полагани били настилки, ламперия по стените, монтирана била и мивка. Имотът бил ползван от М. Г. и съпруга ѝ до тяхната смърт, т. е. до 2001 г., когато М. Г. починала (този факт се установява от удостоверение за наследници № ...../..... г., издадено от Община К.). След като ответницата Р.Г.

закупила имота започнало изграждането на новата сграда на мястото на разрушената стара къща.

Представени от страните са декларации за спорния имот, както и приходни квитанции за платени данъци, които самостоятелно съдът не обсъжда.

Като неотносими към спорното право съдът не обсъжда останалите писмени доказателства.

При горните факти съдът обоснова следните правни изводи.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК относно правомощията на въззивния съд той се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Решението на районния съд (както основното, така и решението за отстраняване на очевидна фактическа грешка) е валидно, но отчасти недопустимо.

Правният интерес е от категорията на абсолютните процесуални предпоставки за надлежно упражняване на правото на иск, за които съдът следи служебно във всяко положение на делото.

В своята практика ВКС последователно приема, че искът за собственост върху вещ, която е погинала или е разрушена, е недопустим. Това разрешение се основава на разбирането, че правото на собственост и другите вещни права винаги са конкретизирани върху определена вещ. Ако към момента на предявяване на иска вещта е погинала и физически не съществува, искът ще бъде недопустим поради липса на правен интерес, тъй като ще липсва обект на правото на собственост, който да бъде предмет на търсената с иска защита. Същото ще бъде положението и в случаите, когато вещта към момента на предявяване на иска за собственост е съществувала, но в хода на производството е погинала, независимо по каква причина.

В случая недвижимият имот с идентификатор ..... – построената още през XIX век стара къща, предмет на ревандикационния иск, е погинала (разрушена е в хода на процеса), поради което предявеният ревандикационен иск за собственост и съответно постановеното по него първоинстанционно решение са недопустими. В посочената част решението следва да бъде обезсилено, а производството по делото – прекратено.

По делото е безспорно, че процесното дворно място, съставляващо понастоящем имот с идентификатор ..... (както и

старата къща, построена в него, разрушена в хода на процеса), е било собственост на И.С., починал през 1935 година. След смъртта му собствеността е преминала по правилата на наследственото правопримствство при условията на чл. 21, ал. 2 и чл. 38 ЗН от 1989 г. (отм.) към съпругата К. И.С., дъщерите Х. И. Ш., Р.И. Ц. и сина С. И. С. при равни права – по  $\frac{1}{4}$  ид. част за всеки от тях. Позицията в исковата молба на чл. 21, ал. 3 ЗН от 1989 г. (отм.) е неправилно, защото посочената норма касае непокритите, а не застроените недвижими имоти, каквото е представлявало процесното дворно място към 1935 година (данните по делото сочат, че старата къща е била построена през 1890 г.). Със смъртта на К. И.С. през м. октомври 1935 г. притежаваните от нея  $\frac{1}{4}$  ид. части от правото на собственост върху същия имот са преминали по наследяване към двете ѝ дъщери и сина ѝ при равни права, като всеки от тях е притежавал заедно с придобитото непосредствено след смъртта на И.С. по  $\frac{1}{3}$  ид. част от собствеността. По силата на договора за продажба на наследствени права от 17.09.1937 г., вписан със записка за вписване от 09.11.1937 г., Р.И. Ц., наследодател на ишците, придобила от своя брат С. И. С. наследствените права на последния от наследството на И. Г. С., като по този начин правата ѝ в съсобствеността достигат размер от  $\frac{7}{12}$  ид. ч. (това е така, тъй като предмет на договора за продажба на наследство е единствено наследството, което С. И. С. придобил от своя баща, не и от своята майка К. С.).

През 1999 г. М. С.Г., наследник на една от дъщерите на И. С. – Х. Ш., притежавала приживе  $\frac{1}{3}$  ид. ч. от собствеността върху спорния имот, се е снабдила с констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка № 136 от 1999 г. на нотариус Д. А. с рег. № 275 на основание придобивна давност относно правото на собственост върху процесното дворно място и къщата в него в пълен обем. Следователно владението, установено от М. Г., е упражнявано срещу сънаследници. Съгласно формираната задължителна съдебна практика по приложението на чл. 68 и чл. 69 ЗС (ТР 1/2012 г. на ОСГК), когато съсобствеността произтича от наследяване, то с приемането на наследството, част от което е и владението като фактическо състояние, владението продължава от наследниците по право, независимо, че само един от тях остава в наследствения имот, като всеки наследник е владеец на собствената и държател на останалите идеални части. Ако един от наследниците се позовава на придобивна давност на идеална част на друг наследник, следва да преобърне с едностранни действия държането на тази идеална част във владение.

Тези действия трябва да бъдат доведени до знанието на другия наследник и да са от такъв характер, че с тях по явен и недвусмислен начин да се показва отричане владението на другия сънаследник и намерението за своене на неговата идеална част. Снабдяването на съсобственика с констативен нотариален акт за собственост на целия имот само по себе си не представлява обективизиране на намерението за своене пред останалите съсобственици. Констативният нотариален акт се издава в едностранно охранително производство по искане на молителя, в което останалите съсобственици не участват, поради което те не биха могли да узнаят отричането на правата им, докато този акт не им бъде съобщен или противопоставен. Недоказано в процеса (а тежестта за това е била на ответника) е към 1999 г. М. Г. да е била носител на правото на собственост върху имота в пълен обем. Независимо от това обаче, през 2000 г. със сключване на договора за покупко-продажба, оформен с нотариален акт № ../... г., М. Г. валидно се е разпоредила с притежаваните от нея идеални части от правото на собственост върху имота (придобити по наследство от Х. Ш.) в полза на купувача А.С., предавайки ѝ владението върху целия имот. Действително е и извършеното през 2001 г. разпореждане от А.С. в полза на третото лице-помагач на страната на ответника Р.Г., чието позоваване на разпоредбата на чл. 82 ЗС е основателно. Присъединяване на владение по чл. 82 ЗС е допустимо само при правоприемство между предишния и настоящия владеец - общо или частно, като при частното правоприемство, какъвто е и разглежданият случай, е необходимо вторият владеец (ответникът Р.Г.) да е получил владението на правно основание, което е действително и годно да прехвърли собствеността върху вещта, както и да има предаване на владението от предишния владеец на новия. Договорът, на който се позовава ответникът Р.Г., е валиден, а осъществяването от прехвърлителя Ю.Х. С. – Т. владение върху имота с начало 23.11.2001 г. и край 08.12.2017 г., е по-дълго от срока по чл. 79, ал. 2 ЗС и е достатъчно, за да докаже правопрекратяващото (арг. чл. 99 ЗС) възражение на ответника срещу претенцията на ищите за собствеността им върху спорното място. От установяване на фактическа власт на 23.11.2001 г. от страна на Ю.Х. С. – Т. по отношение на спорния имот до 08.12.2017 г., период от 16 години, владението ѝ не е било обезпокоено. В този период ищите не са предприели действия, довели до смущаване на това владение, съставляващи противопоставяне от страна на титуляра на правото на собственост на осъществяването от третото лице-помагач владение, и засягащи упражняването от него фактическо господство над вещта.

Не са такива действия плащането на данъчни задължения за имота, обратно на поддържаната от ищците теза. Към датата на сключване на договора за покупко-продажба от 2017 г., на който се позовава ответникът, третото лице-помагач Ю.Х. С. – Т. е била собственик на имота на основание давностно владение, поради което договорът от 08.12.2017 г. е породил прехвърлителен за собствеността ефект.

Тъй като в тази част изводът на въззивния съд за неоснователност на ревандикационния иск относно дворното място съвпада с този на районния в обжалваното решение, последното следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора на въззиваемата страна следва да се присъдят разноските по водене на делото пред настоящата инстанция – общо 2000. 00 лв. за адвокатско възнаграждение в производството по в. гр. д. № 566/2021 г. по описа на СОС и по в. гр. д. № 199/2021 г., при извод за основателност на наведеното от насрещната страна възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Така мотивиран, Софийски окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** решение № 25/05.04.2021 г., постановено по гр. д. № 359/2019 г. по описа на РС – гр. Пирдоп с участието на Ю.Х. С. – Т. като трето лице-помагач по ревандикационния иск на страната на ответника Р. А. Г., което решение е поправено с решение № 290а/21.12.2019 г., в **ЧАСТТА** относно произнасянето по ревандикационния иск относно 4/8 ид. ч. от правото на собственост върху жилищна сграда с идентификатор ....., построена в имот, находящ се в гр. К., ул. „П. М.“ № ., с идентификатор ..... с площ от 411 кв. м. по скица, а по нотариален акт от 397 кв. м., понастоящем разрушена, и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в тази част поради недопустимост на предявения иск.

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 25/05.04.2021 г., постановено по гр. д. № 359/2019 г. по описа на РС – гр. Пирдоп, поправено с решение № 290а/21.12.2019 г., в останалата обжалвана част, в която е отхвърлен предявеният от Б. Ц. П., Т. Д. Ц., Р. И. Р. и С. И. С. против ответника Р. А. Г. иск с правно основание чл. 108 ЗС за признаване за установено по отношение на ответника, че ищците са носители на правото на собственост на основание наследствено правоприемство от Р.И. Ц. на 4/8 ид. ч. от недвижим имот, находящ се в гр. К., ул. „П. М.“ № ., с идентификатор ..... с площ от 411 кв. м. по скица, а по



нотариален акт от 397 кв. метра, и за осъждане на ответника Р. А. Г. да им предаде владението на 4/8 ид. ч. от правото на собственост върху този имот, както и в частта, в която Б. Ц. П., Т. Д. Ц., Р. И. Р. и С. И. С. са осъдени да заплатят на ответника Р. А. Г. сумата от 1 650 лв. – разноси по делото.

В останалата необжалвана част решението е влязло в сила.

**ОСЪЖДА** Б. Ц. П., Т. Д. Ц., Р. И. Р. и С. И. С. да заплатят на Р. А. Г. сумата от 2 000 лв. – разноси по делото пред окръжния съд.

Решението е постановено при участие на Ю.Х. С. – Т. като трето лице-помагач на страната на ответника по иска, въззиваемата страна Р. А. Г..

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщаването му на страните с препис.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_