

# РЕШЕНИЕ

№ 798

гр. София, 12.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 8-МИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимир Машев

Членове: Златина Рубиева  
Петя Алексиева

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева  
като разгледа докладваното от Петя Алексиева Въззивно гражданско дело № 20231000500291 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258-чл.273 от ГПК.

С Решение № 262946/14.09.2022 г., постановено по гр.д. № 4332/2019 г. по описа на СГС, I-9 състав са отхвърлени предявените от Ц. Д. Н. лично и като пълномощник на Р. П. Й. срещу „ФАЛКОН-73“ ЕООД обективно и евентуално съединени иски с правно основание чл.108 от ЗС и чл.59 от ЗЗД за установяване по отношение на ответника, че ищците са собственици на Ателие № 16, ет.5, със застроена площ от 69,21 кв.м., заедно с мазе № 16 с адрес на имота: гр. \*\*\*, район \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* и да бъде осъден ответникът да им предаде владението върху него, при условията на евентуалност да се приеме за установено спрямо ответника, че ищците са собственици на 69,21/122,91 идеални части от имот - Апартамент № А9 със застроена площ 122,91 кв.м., находящ се на пети етаж в сграда с адрес: гр. \*\*\*, район \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* и да бъде осъден ответникът да им предаде владението на имота, както и да бъде осъден ответника да им заплати сумата от 1 300 лв. обезщетение за неоснователното ползване на недвижимия имот за периода 01.01.2018 г. – 31.01.2019 г. (по 100 лв. на месец), ведно със законна лихва от 28.03.2019 г. (датата на подаване на исковата молба) до

окончателното плащане.

Съответно с решението и съобразно изхода на спора ищците са осъдени да заплатят на ответника направените от него разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 3000 лева адвокатско възнаграждение.

Срещу така постановеното решение и в неговата цялост, е постъпила в срока по чл.259, ал.1 от ГПК въззивна жалба от ищците в първоинстанционното производство Ц. Д. Н. и Р. П. Й.. Въззивната жалба е подадена чрез процесуалния им представител адвокат Р. Г. с надлежно учредена представителна власт по делото.

Въззивниците считат, че така постановеното решение е неправилно. Поддържат също така, че решението в частта, с която е отхвърлен предявения при условията на евентуалност иск е и необосновано с оглед установените по делото факти и събраните доказателства.

Моли съда да отмени решението и да постанови ново, с което да уважи предявените от ищците искове.

В законоустановения срок по чл. 263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна-ответникът „ФАЛКОН 73“ ЕООД чрез неговия процесуален представител адвокат И. С., надлежно упълномощен.

Счита обжалваното решение за правилно, законосъобразно, справедливо и обосновано, а въззивната жалба за неоснователна, поради което моли съда да потвърди обжалваното решение.

В открито съдебно заседание възивниците-ищци, чрез своя процесуален представител молят съда да уважи въззивната им жалба. Адвокат Г. претендира да ѝ бъде определено адвокатско възнаграждение по реда на чл.38, ал.2 от ЗА. Заявява възражение за прекомерност на заплатеното от въззиваемия адвокатско възнаграждение.

Въззиваемият - ответник в съдебно заседание чрез своя процесуален представител оспорва въззивната жалба и моли съда да постанови решение, с което да потвърди обжалваното първоинстанционно решение. Претендира разноски, за което представя списък по чл.80 от ГПК.

*Апелативен съд-София, 8-ми граждански състав, след преценка по реда на въззивното производство на твърденията и доводите на страните и на събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа*

страна:

Софийски градски съд е бил сезиран с предявени от Ц. Д. Н. и Р. П. Й. срещу „Фалкон 73“ ЕООД активно субективно и обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС, чл.59 и чл.86, ал.1 от ЗЗД за установяване в отношенията между страните, че ищците са собственици на ателие № 16, ет.5, със застроена площ 69,21 кв.м., заедно с мазе № 16 с площ от 5,9 кв.м., заедно с 1,479% идеални части, равняващи се на 6,84 кв.м. от общите части на сградата, построена в УПИ III-78 от кв.305Г по плана на гр.София, м. „Цар Борис III“, СО, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, целият с площ от 1161 кв.м. на основание договор за покупко-продажба от 29.08.2007 г., сключен в нотариална форма, при условията на евентуалност на основание изтекла в тяхна полза придобивна давност за периода от 29.08.2007 г. до края на 2017 г., при условията на евентуалност, че ищците са собственици на 69,21/122,91 идеални части от гореописания имот и да осъди ответника да предаде владението на имота на ищците, както и да осъди ответника да заплати на ищците сумата от 1300 лв., представляваща обезщетение за ползването на процесния имот през периода 01.01.2018 г.-31.01.2019 г. без правно основание, ведно със законната лихва от датата на исковата молба до окончателното изплащане.

От събраните пред първоинстанционния съд доказателства, въззивният съд приема за установени и доказани следните правнорелевантни факти и обстоятелства:

Ищцата Ц. Д. Н. се легитимира на основание договор за покупко-продажба от **29.08.2007 г.**, обективизирана в нотариален акт № 12, том IV, рег. № 11352, дело № 536/2007 г. на нотариус В. Г. с рег. № \*\*\* на НК като собственик на следния недвижим имот в груб строеж: ателие № 16, етаж 5 със застроена площ от 69,21 кв.м., при съсед: север-стълбище и асансьор, запад-улица, и юг-калкан, изток –ап.№ 9, заедно с мазе № 16 с площ от 5,9 кв.м., при съсед: от три страни коридори и мазе № 15, заедно с 1,479% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,84 кв.м. от общите части на сградата, построена в УПИ-III-78 от кв.305Г по плана на гр.София, м.“Цар Борис III“, СО, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, целият с площ от 1161 кв.м., одобрен със Заповед № РД 09-50-483/26.08.1998 г., при съсед: УПИ I-отреден за ОЖС, УПИ II-79. Имотът е придобит от „Ермила“ ООД.

Имотът е придобит от ищцата по време на брака ѝ с ищеца Р./П. Й., сключен на 21.10.1978 г., видно от удостоверение за сключен граждански брак № 4771170034 от 03.10.2017 г. на Община Мездра.

От удостоверение за данъчна оценка, издадено от СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП-Красно село“, се установява, че така придобитото от ищите ателие, представлява част от апартамент № А9 с РЗП-122,91 кв.м., който апартамент и съобразно приетата по делото схема № 15-469034-29.05.2019 г. на СГКК гр.София представлява самостоятелен обект-апартамент с идентификатор 68134.207.78.1.2. в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.207.78 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр.София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, вх.А, ет.5, ап.А9 с площ 122,91 кв.м., прилежащи части: 3,205% идеални части от общите части на сградата и мазе № 9 с площ 3,64 кв.м.

От приетия по делото нотариален акт № 58, том IV, рег.№ 10846, дело № 561/2006 г., надлежно вписан в СВ (стр.123 от делото на СГС), се установява, че праводателят на ищите „Ермила“ ООД и на **30.10.2006 г.**, дата предхождащата датата, на която ищите са придобили ателието, се е разпоредил с правото си на собственост върху апартамент А9, част от който е и продаденото на ищите ателие, в полза на трето лице „Одинис-БП“ ЕООД, т.е. към 29.08.2007 г. собственик е бил „Одинис-БП“ ЕООД, не „Ермила“ ООД.

Установява се също така, че на **30.04.2009 г.**, процесното ателие № 16 е продадено повторно, но вече от „Одинис-БП“ ЕООД на А. М. С.. Същото обаче е продадено като 65,27/122,91 идеални части от апартамент А9, като по силата на договора, продавачът се е задължил в срок до 31.05.2009 г. и за своя сметка да изготви екзекутивна документация, с която се разделя апартамент А9 на два различни обекта, а именно: апартамент А9 и ателие № 16.

Ответното дружество се легитимира като собственик на основание осъществена на 18.12.2017 г. покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт № 109, том IV, рег. № 17903, дело № 662/2017 г. на нотариус Ц. С. с рег. № \*\*\* на НК, на 53,80/122,91 идеални части от самостоятелен обект в сграда-апартамент А9, изграден до степен на завършеност „груб строеж“, заснет с идентификатор 68134.207.78.1.2. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-

50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр.София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ (бивша ул. „\*\*\*\*“) № \*\*\*, вх.А, ет.5, ап.А9, а съгласно схема обектът се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.207.78, с предназначение на самостоятелния обект-жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 122,91 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж-няма, под обекта-няма, над обекта-няма и при съседи, съгласно доказателствени документи за собственост: вътрешен двор, апартамент № А10, калкан, коридор и стълбище, заедно с 3,205 % идеални части, равняващи се на 14,23 кв.м. от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ, заедно с мазе № 9, с площ от 3,64 кв.м., при съседи: мазе №№ 8, 10, коридор и калкан, заедно с 0,072% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ III-78 от кв.305Г, по плана на гр.София, м.„бул.Цар Борис III“, одобрен със Заповед № РД-50-483/26.08.1998 г. с площ 1161 кв.м.

От приетото по делото и неоспорено от страните заключение на комплексна СТЕ се установява, че от апартамент № А9 са обособени две жилища. Първата част е разположена в северозападната част и достъпът до него е през входна врата вдясно от общия коридор. При сравнение с изпълненото на място и одобрения архитектурен проект от 27.09.2000 г. е видно, че има сменено предназначение на помещение, а именно: спалня е преустроена на дневна с кухненски фронт, с цел да се обособят две жилища. Терасата е с по-голяма площ от посочената в проекта. Втората част също е обособена като отделно жилище, достъпът до него е през входна врата вляво от общия коридор. Същият заема югоизточната част на апартамент А9 и е напълно завършен. При сравнение с изпълненото на място и одобрения архитектурен проект от 27.09.2000 г. е видно, че има вътрешно преустройство и сменено предназначение на помещения, изразява ще в: премахната е преградната стена между тоалетната и дрешника и е обособена баня, зазидана е вратата към тоалетната, а вратата на дрешника е изместен по-близо до ъгъла със спалнята и оттам е входа за банята, дневната и кухненския бокс са общо помещение, по проект от коридора има две врати-за дневната и за кухненския бокс на място е зазидана вратата към дневната. Вещото лице дава заключение, че апартамент № А9 на място не отговаря на одобрения архитектурен проект от 27.09.2000 г.

От заключението на вещото лице се установява, че средният пазарен наем на ателие № 16 за процесния период възлиза на сумата от 4030 лв., а законната лихва от 28.03.2019 г. до 10.03.2022 г. възлиза на сумата от 1207,88 лв.

По делото пред първоинстанционния съд са събрани показанията на свидетелите М. Е. Р., Ж. Г. Г., З. Й. С. и И. С. Б..

Свидетелите установяват, че ищцата е омъжена във Франция, където живее, но през 2007 г. закупила процесното ателие на пети етаж. Установяват, че до 2017 г. ищцата ползвала и живеела в апартамента основно през лятото, а през зимата се прибирала във Франция. От 2017 г. ищцата няма достъп до апартамента си. Това установила когато се прибрала и не могла да си отключи, защото бравата била сменена.

Свидетелят И. Б. установява, че зимно време чистел снега на терасата на апартамента на ищцата и именно той установил, че достъпът до апартамента е прекратен. Отишъл да чисти и установил, че не може да влезе. Имало иззидана стена в корида след стълбището с желязна врата. Това се случило есента на 2017 г.

Свидетелят М. Е. Р. установява, че бил охрана на сградата на ул. „\*\*\*“ в периода от края на м.януари 2017 г. до края на м.май 2017 г., бил нает от синдика г-н М.. Установява, че в този период апартамент А9 на петия етаж бил запечатан и имало поставена лепенка. Установява, че в апартамента никой не живеел. Спалнята била разбита, в кухнята нямало маси и столове. Свидетелят установил това обстоятелство в началото на месец март 2017 г.

При така установените по-горе факти пред първоинстанционния съд е приел неоснователност и недоказаност на исковете, тъй като с писмените доказателства събрани по делото е доказано възражението на ответника за това, че праводателят на ишците не е бил собственик на продавания недвижим имот, поради което не е могъл да прехвърли повече права от тези, които притежава, поради което договорът за покупко-продажба, обективиран в нот. акт №12, том IV, рег.№ 11352, дело № 536 от 2007 г., не легитимира ишците като собственици на процесния недвижим имот. По въведеното при условията на евентуалност възражение, че ишците са придобили имота въз основа на изтекла в тяхна полза придобивна давност е приел, че от заключението на вещото лице и заповед № РД-09-50-894/10.06.2010 г. на

Главен архитект на СО, следва да се направи извод, че процесното ателие 16 не е обособено като самостоятелен обект в сградата, съобразно одобрения архитектурен проект на 27.09.2000 г. Същото е обособено с неодобрения, но изпълнени изменения в сградата, в която ателиетата са станали от пет по одобрения проект на 20 по неодобрения инвестиционен проект. Този извод следва да се направи, тъй като в заповедта е посочено, че внесените за одобряване отклонения от одобрения инвестиционен проект са вече извършени в нарушение на чл.154, ал.5 изр. 2 и при липса на нотариално заверено съгласие на заинтересованите лица по чл.149, ал.2 от ЗУТ. СГС е взел предвид съдебната практика, обективизирана в решение № 30 от 7.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 401/2011 г. на ВКС, постановено по реда на чл.290 от ГПК, според което „Предмет на придобиване на вещни права са само самостоятелно съществуващи движими и недвижими вещи. Съгласно чл. 98 от ЗС, освен ако не е постановено или уговорено друго, принадлежността към вещ не е самостоятелна вещ и съответно не може да се придобива самостоятелно, а следва собствеността на главната вещ. Когато недвижимата вещ е сграда, самостоятелно може да се придобива само такава част от нея, която по силата на архитектурен /инвестиционен/ проект, одобрен съгласно действащите строителни правила и норми, е обособена като самостоятелен имот /жилище, ателие или др. подобни/. Съответно и владението върху реална част от сграда може да доведе до придобиване по давност на тази реална част, само ако владяната реална част и останалата част от сградата са били разделени на два или повече обекта /жилища, ателиета и др. подобни/ с одобрен архитектурен /инвестиционен/ проект, отговарящ на действащите строителни правила и норми.“ Първоинстанционният съд споделил тази съдебна практика и я приложил към процесния спор, при което приел, че е неоснователно твърдението на ищите за придобиване на процесния недвижим имот по давност, тъй като в настоящото производство се установило, че ателие 16 не е обособено като самостоятелен обект с одобрен архитектурен проект, поради което владението, упражнявано от ищите след сключване на договора за покупко-продажба не може да доведе до придобиването му по давност.

По горните съображения отхвърлил главният ревандикационен иск, поради неустановена активна материално-правно легитимация на ищите. Приел неоснователност и на предявения при условията на евентуалност иск

за установяване, че ишците са собственици на идеална част от ап.А9, тъй като не се установило същите да се легитимират като собственици на недвижимия имот описан в нот. акт №12, том IV, рег.№ 11352, дело№536 от 2007г., поради което по този иск приел също неустановена активна материално-правна легитимация на ишците. СГС приел за неоснователен и искът за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване по чл.59 от ЗЗД, тъй като не се установява през процесния период ишците да са собственици на процесния недвижим имот.

*При така установената фактическа обстановка въззивният съд приема следното от правна страна:*

Въззивната жалба срещу решението е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от легитимирани да обжалват страни - ишците в първоинстанционното производство и е насочена срещу валиден и допустим съдебен акт, подлежащ на обжалване, съгласно чл.258, ал.1 ГПК.

В този смисъл подадената въззивна жалба е процесуално допустима.

На основание чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е валидно и допустимо и правилно в частта, с която е отхвърлен главния и евентуален иск за ателие № 16.

Предявен е ревандикационен иск с правно основание чл.108 ЗС.

Съгласно разпоредбата на чл. 108 от ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Ревандикационният иск е вещен, собственически иск, предоставен на разположение на невладеещият собственик срещу владеещия без правно основание несобственик. При този иск в тежест на ищеца е да установи, че той е собственик на вещта на заявеното фактическо основание и че ответникът владее вещта без основание.

Т.е. в тежест на двамата ищци е да докажат главно и пълно, че са собственици на процесното ателие № 16 на първото твърдяно от тях основание: договор за покупко-продажба.

Правилно и в съответствие с доказателствата по делото първоинстанционния съд е приел, че ишците не се легитимират като

собственици на това основание.

С приетия по делото нотариален акт № 58, том IV, рег.№ 10846, дело № 561/2006 г. на нотариус В. Г. с рег.№ \*\*\* на НК (л.123 от делото на СГС), се установява, че на 30.10.2006 г. „Ермила“ ООД се е разпоредила с правото си на собственост върху процесния апартамент А9 със застроена площ от 122,91 кв.м., част от който апартамент е и процесното ателие (това обстоятелство не е спорно между страните, а и безспорно се установява с приетото по делото заключение на СТЕ), продавайки го на третото лице „Одинис-БП“ ЕООД.

С оглед на така извършеното разпореждане с правото на собственост, към 29.08.2007 г. праводателят на ищците „Ермила“ ООД вече не е бил собственик на процесния апартамент, следователно не е могъл да го прехвърли, съответно не е могъл да прехвърли и реална част от обособена от него на двамата ищци, защото никой не може да прехвърли повече права, отколкото има.

Съобразно трайната и непротиворечива практика на ВКС, такава сделка не е нищожна, но тя не поражда вещно транслативно действие, поради което и двамата ищци не са станали собственици на процесното ателие № 16 на първото твърдяно от тях основание: покупко-продажба осъществена на 29.08.2007 г., изповядвана в нотариална форма и обективизирана в нотариален акт № 12, том IV, рег.№ 11352, дело № 536 от 2007 г. на нотариус В. Г. с рег. № \*\*\* на НК за придобиване в режим на СИО на процесното ателие.

С оглед отхвърляне на главното основание, за съдът възниква задължението да разглежда и основанието, предявено от ищците в условията на евентуалност.

Ищците твърдят, че са станали собственици на процесното ателие № 16 на основание изтекла в тяхна полза придобивна давност за периода от датата на придобиването на имота с нотариален акт 29.08.2007 г. до края на 2017 г.

Правилно първостепенният съд е приел, че ищците не са станали собственици и на това основание.

Придобивната давност е способ за придобиване на право на собственост посредством фактическото упражняване съдържанието на тези права през период от време, определен в закона, в случая 5 години, доколкото ищците се явяват добросъвестни владетци, предвид твърдяното от тях осъществяване на владение, което е било на правно основание, годно да ги направи

собственици, а именно: въз основа на покупко-продажба на недвижим имот, изповядван в задължителната нотариална форма за действителност на договора и доколкото по делото не се установява да са знаели, че праводателят им не е собственик. При това положение твърдяното владение се явява добросъвестно по смисъла на чл.70 от ЗС и за да се придобие имотът по давност, следва същото да е осъществявано в законоустановения 5-годишен срок. Вещното право се придобива без значение на кого е принадлежал имота.

Неоснователно е твърдението на ответника, че установеното от ищците владение е недобросъвестно, тъй като след сключване на сделката те са узнали, че са придобили от несобственик. Безпротиворечива и многобройна е съдебната практика, че незнанието трябва да е налице към момента на сключване на договора. Така напр. Решение № 185 от 29.01.2016 г. по ГР.д. № 2382/2015 г., ГК, I ГО на ВКС и много други.

Ищците не е имало как да знаят, че придобиват от несобственик, включително и с оглед предходно вписания договор от 30.10.2006 г., доколкото при прочит на двата нотариални акта няма как да стане ясно, че се касае за едно жилище, фактическо обособено и разделено на две отделни жилища. Несъответствието може да бъде установено само след подробно запознаване със строителните книжа и одобрения архитектурен проект, каквито задължения купувачите нямат. На следващо място субективната добросъвестност не се влияе от вписан предходен договор, защото по този начин следва да се приеме презумпция за знание поради наличието на вписване, каквато в закона няма. Законовата презумпция за добросъвестност, не може да бъде изключвана с други презумпции.

Според чл. 79, ал. 2 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години.

За да се признае на едно физическо лице правото на изключителна собственост по отношение на един - отчасти или изцяло чужд, недвижим имот, разпоредбата на чл. 79, ал. 2 от ЗС установява, че претендиращият собствеността на целия имот следва да е упражнявал в период - по-дълъг от 5 години, фактическата власт по отношение на конкретната вещ - *corpus*, без противопоставяне и без прекъсване за време, по-дълго от 6 месеца и да е

демонстрирал по отношение на собственика на вещта поведение на пълноправен собственик - *animus*, т. е., че упражнява собственическите правомощия единствено за себе си. Само доколкото елементите на фактическия състав на чл. 79, ал. 2 от ЗС са налице по отношение на претендиращия собствеността владеец в рамката на едно пълно и пряко доказване в хода на процеса, то и искът за изтекла придобивна давност може да бъде уважен. Доказването на условията на закона - елементите от фактическия състав на чл. 79, ал. 2 от ЗС, за признаване право на собственост на основание изтекла придобивна давност следва да е пряко и пълно. Липсата на категоричност, за която и да е от законовите материалноправни предпоставки, изключва придобиването на собствеността.

За да се уважи така предявения иск следва още да бъде установено, че в периода от 29.08.2007 г. до 29.08.2012 г. и до момента не е имало и няма законово ограничение, относно възможността да тече давностен срок през посочения период. Такава в конкретния случай е налице.

Безспорно със събраните по делото свидетелските показания се установява, че от датата на придобиването на ателие № 16: 29 август 2007 г. и до края на 2017 г. ишците са владели необезпокоявано процесното ателие № 16, т.е. повече от десет години. Така изтеклия срок покрива и срокът необходим при недобросъвестно упражнявано владение, в случай, че такова е налице.

Запечатването на апартамента и забраната за ползване на сградата, не смущават владението и не прекъсват придобивната давност. Такова действие е например предявяване на иска за собственост срещу владееца на вещта. С решение № 170 от 11.04.2012 г. по гр. д. № 961/2011 г. на ВКС, I г.о. и решение № 99 от 10.05.2013 г. по гр. д. № 681/2012 г. на ВКС, I г.о. е прието, че съгласно чл. 84 ЗС във връзка с чл. 116 ЗЗД, давностният срок на владение се прекъсва с установителен или осъдителен иск за собственост на спорния имот, предявен от собственика срещу владееца на имота, тъй като последиците на погасителната давност са свързани с бездействие на носителя на правото. Същото следва и от решение № 705 от 29.10.2010 г. по гр. д. № 1744/2009 г. на ВКС, I г.о. и решение № 401 от 12.01.2012 г. по гр. д. № 895/2010 г. на ВКС, I г.о.

Забраната за ползване на сградата, се постановява в рамките на

административно производство, а както е прието с Решение № 85 от 20.06.2022 г. по гр.д. № 3564/2021 г., ГК, I ГО на ВКС, макар и в малко по различна хипотеза, но приложима и към настоящия казус, административно производство не може да се приравни на изпълнително действие по ГПК, каквото има предвид разпоредбата на чл. 116, б. "в" ЗЗД, тъй като липсва изпълнителен лист, издаден въз основа на влязло в сила съдебно решение или друго изпълнително основание. Разпоредбите на чл. 116, б. "б. " и б. "в" ЗЗД са свързани - с предявяването на иск давността се прекъсва, съгласно чл. 116, б. "б. " ЗЗД. Ако искът бъде уважен, започва да тече нова давност, която се прекъсва с предприемането на изпълнителни действия въз основа на влязлото в сила решение.

Ето защо въззивният съд приема, че ищите и в посочения период са осъществявали явно, несмущавано, необезпокоявано владение.

Същевременно обаче и според заключението на вещото лице процесното ателие фактически е обособено като самостоятелен обект, който поначало би бил годен обект на правото на собственост, като отговаря на изискванията на закона.

По делото и между страните не само се установява, но е и безспорно, че не е спазена нормата на чл. 202 ЗУТ, според която правна сделка за прехвърляне на реално определени части от обекти в сграда (както и доброволна делба на такива обекти) може да се извърши само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти, т.е. за така извършеното фактически преустройство на апартамент А9 и разделянето му на два самостоятелни обекта, не е налице одобрен инвестиционен проект.

При наличие на одобрен инвестиционен проект, предвиждащ изграждането на апартамент А9 и отсъствие на одобрен инвестиционен проект, респ. - изменение на такъв, предвиждащо изграждането на ателие № 16, то е налице забрана за придобиване по давност на ателие № 16.

В този смисъл е както Решение № 30/07.02.2012 г. по гр.д. № 401/2011 г., ГК, I ГО на ВКС, на което се е позовал и първоинстанционния съд, но и Решение № 2 от 12.03.2020 г. по гр.д. № 619/2019 г., ГК, I ГО на ВКС, постановено по реда на чл.290 ГПК, в което е прието: „установената със съгласието на собственика и упражнявана от ответниците в продължение на

предвидения в чл. 79, ал. 1 ЗС давностен срок фактическа власт върху реална част от жилищната сграда може да доведе до придобиването на тази част по давност, ако тя, както и останалата част от сградата, представляват самостоятелни обекти на правото на собственост. За да се приеме, че югоизточната част от жилищната сграда е годен обект за придобиване по давност, е необходимо да бъде установено, че след пристрояването и фактическото обособяване на двете жилища, те отговарят на изискванията за жилище, така както са установени в действащите към момента на обособяването им или към настоящия момент строителни правила и норми за самостоятелно жилище“

В този смисъл е и Решение № 28/16.05.2022 г. по гр.д.№ 2861/2021 г., ГК, I ГО на ВКС, с което е прието, че „реално обособени части от самостоятелен обект не могат да бъдат предмет на придобивна давност, защото териториално-устройствения закон предвижда специални правила за разделяне на съществуващи обекти или за тяхното преустройство като предвижда, че то може да стане единствено с административен акт на общинските технически органи. След като се забранява да се придобиват чрез прехвърлителни сделки реални части от самостоятелни обекти, за които не е одобрен инвестиционен проект, то и придобиването по давност на такива обекти също следва да се счита за забранено, за да не се създава двойствен режим за обособяване на самостоятелни обекти в зависимост от придобивния способ - оригинарен или деривативен“.

Предвид горното и по подробните съображения изложени в мотивите на настоящото решение, въззивният съд намира, че въззивната жалба на ищците в тази част е неоснователна, а решението и в частта, с която е отхвърлена главната и евентуална ревандикационна претенция за ателие № 16 следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

При това положение за съда възниква задължението да разгледа евентуалната ревандикационна претенция за идеални части от процесния апартамент № А9.

С оглед на гореизложеното и от обсъдените и кредитирани от съда писмени доказателства и свидетелски показания, безспорно се установява, че в период от над десет години ищците са владели реална част от апартамент № А9, целият със застроена площ от 122,91 кв.м., която реална част не

представлява самостоятелен обект на правото на собственост.

При това положение и с оглед съдебната практика, въззивният съд намира, че ишците са придобили по давност идеална част от жилищния имот в рамките на владяната реална част от 69,21 кв.м., тъй като тази реална част, както и оставащата реална част от целия апартамент от 122,91 кв.м. отговарят на изискванията за жилище, но не представляват самостоятелни обекти на правото на собственост. В този смисъл Решение № 3 от 21.04.2020 г. по гр.д. № 759/2019 г., ГК, I ГО на ВКС, Решение № 599 от 26.07.2010 г. по гр. д. № 766/2009 г. на I ГО, Решение № 532 от 25.05.2011 г. по гр. д. № 532/2010 на I ГО, Решение № 325 от 23.04.1993 г. по гр. д. № 963/1992 г. на ВС, I ГО.

Т.е. налице са предпоставки да се приложи т. нар. реална конверсия и владението върху реална част от процесния апартамент А9 да се счита за владение върху идеална част.

С Решение № 532 от 25.05.2011 г. по гр. д. № 532/2010 на I ГО е прието, че е възможно придобиване на идеална част от недвижим имот в рамките на обема на владяната реална част от жилищен имот щом обекта на владение не отговаря на изискванията за самостоятелен обект на собственост. И в този случай следва да се докажат елементите на владение - упражняването на фактическа власт върху съответна реална част, намерението за придобиване в собственост на тази част и невъзможността тя да се обособи като самостоятелен обект на собственост. Правото на собственост при доказване на фактическия състав на придобивната давност се придобива в обем на съотношението между реално владяната част и целия имот.

Ишците са доказали всички елементи на владението: упражнявали са фактическа власт върху реална част от 69,21 кв.м., намерението им за придобиване е безспорно установено, предвид обстоятелството че са закупили тази част с договор за покупко-продажба с нотариална форма. Ответникът в чиято доказателствена тежест е било, не е оборил презумпцията на чл.69 от ЗС.

Ето защо евентуалният им иск в установителната му част се явява основателен и доказан, поради което ще следва да бъде уважен, съответно решението на първоинстанционния съд в тази му част ще следва да бъде отменено.

Искът по чл.108 от ЗС обаче в неговата осъдителна част и съответно

искът по чл.59 от ЗЗД се явяват неоснователни, поради обстоятелството, че ишците не са доказали главно и пълно, че ответникът и в процесния период е ползвал процесната реална част от апартамент А9.

Напротив от доказателствата по делото се установява, че и към момента, включително и към датата на огледа 22.02.2022 г., извършено от вещото лице инж.А., двата отделни обекта съществуват на място фактически разделени и обособени и се ползват по този начин. Съответно ответникът ползва придобитата от него част от апартамент А9, намираща се в северозападната част с вход в дясно от общия коридор. Ишците не доказаха, че ответникът е ползвал тяхната част, намираща се в югозападната част с вход в ляво от общия коридор. Тази част се ползва и владее от други неустановени лица, косвено доказателство за което е и приетия по делото нотариален акт от 30.04.2009 г., по силата на който тази част е препродадена за втори път на трето за спора лице А. М. С..

Ишците не доказаха главно и пълно именно представител на ответника в края на 2017 г. да е сменил ключалката, изградил стена с врата, посредством което да е лишил ишците от достъп до тяхното жилище, респ. да е отнел неправомерно владението им и да е установил свое такова.

#### **По разноските в процеса:**

Предвид частично уважаване на жалбата и уважаване на евентуалния иск по чл.108 от ЗС само в неговата установителна част, на страните се дължат разноски в размер на половината от направените такива.

Решението на първоинстанционния съд ще следва да бъде отменено в частта, с която ишците са осъдени да заплатят на ответника разноски над сумата от 1500 лв. до пълния присъден размер от 3000 лв.

Цената на иска по правилото на чл.69, ал.1, т.2 от ГПК е размерът на данъчната оценка на имота, който в случая възлиза на сумата от 73 241 лв. При този обжалваем интерес, минималното адвокатско възнаграждение и на основание чл.7, ал.2, т.4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, възлиза на сумата от 6 509,28 лв.

С оглед на горното, заплатеното от въззиваемия и претендирано от него адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лв., не се явява прекомерно, тъй като същото е значително под определения минимум.

С оглед на горното въззиваемият ще следва да бъде осъден да заплати

на основание чл.38, ал.2 от ЗА на адвокат Г. адвокатско възнаграждение в размер на 3 254,64 лв. за осъщественото от нея бесплатно процесуално представителство на ищците, а последните ще следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемия разноси в размер на 1000 лв., заплатено адвокатско възнаграждение за представителство пред настоящата инстанция.

Адвокатското възнаграждение за представителство пред първата инстанция следва да бъде определено, съобразно действалата към датата на устните състезания норма на чл.7, ал.2, т.4 от Наредбата, а именно – 2727,23 лв., от която на адвокат Г. се дължи сума в размер на 1363,62 лв.

На основание чл.78, ал.6 от ГПК въззиваемият ще следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски градски съд държавна такса в размер на 732,41 лв. и 300 лв. -заплатен депозит вещо лице от бюджета на съда, както и по сметка на Апелативен съд-София държавна такса за въззивно обжалване в размер на 366,21 лв.

Така мотивиран, Апелативен съд – София, 8-ми граждански състав,

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ Решение № 262946/14.09.2022 г., постановено по гр.д. № 4332/2019 г. по описа на СГС, I-9 състав, **в частта**, с която са отхвърлени предявените от Ц. Д. Н. лично и като пълномощник на Р. П. Й. срещу „ФАЛКОН-73“ ЕООД активно субективно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС, в тяхната установителна част за признаване в отношенията между страните, че ищците са собственици на 69,21/122,91 идеални части от имот- Апартамент № А9 със застроена площ 122,91 кв.м., находящ се на пети етаж в сграда с адрес: гр. София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, както и **в частта**, с която ищците са осъдени на основание чл.78, ал.3 от ГПК да заплатят на ответника разноси над дължимата сума от 1 500 лв. до присъдения размер от 3000 лв. и вместо него постановява:

ПРИЗНАВА за установено по иска с правно основание чл.108 ЗС на Ц. Д. Н., ЕГН \*\*\*\*\* лично и като пълномощник на Р. П. Й., роден на \*\*\*\*\* г. в гр.\*\*\*, Франция, и двамата със съдебен адрес: гр.София, ул. „Алабин“ № 36, ет.1, адвокат Р. Г. срещу „ФАЛКОН-73“ ЕООД, ЕИК 203549725, със седалище и адрес на управление: гр.Велинград, ул. „Крупская“

№ 26, че Ц. Д. Н. и Р. П. Й. СА СОБСТВЕНИЦИ на 69,21/122,91 идеални части от самостоятелен обект в сграда-апартамент А9, изграден до степен на завършеност „груб строеж“, заснет с идентификатор 68134.207.78.1.2. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр.София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ (бивша ул. „\*\*\*\*“) № \*\*\*, вх.А, ет.5, ап.А9, а съгласно схема обектът се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.207.78, с предназначение на самостоятелния обект-жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 122,91 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж-няма, под обекта-няма, над обекта-няма и при съседи, съгласно доказателствени документи за собственост: вътрешен двор, апартамент № А10, калкан, коридор и стълбище, заедно с 3,205 % идеални части, равняващи се на 14,23 кв.м. от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ, заедно с мазе № 9, с площ от 3,64 кв.м., при съседи: мазе №№ 8, 10, коридор и калкан, заедно с 0,072% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ III-78 от кв.305Г, по плана на гр.София, м.“бул.Цар Борис III“, одобрен със Заповед № РД-50-483/26.08.1998 г. с площ 1161 кв.м.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 262946/14.09.2022 г., постановено по гр.д.№ 4332/2019 г. по описа на СГС, I-9 състав **в останалата му част**, с която са отхвърлени предявените от Ц. Д. Н. лично и като пълномощник на Р. П. Й. срещу „ФАЛКОН-73“ ЕООД обективно и евентуално съединени искиове с правно основание чл.108 от ЗС и чл.59 от ЗЗД за установяване по отношение на ответника, че ищите са собственици на Ателие № 16, ет.5, със застроена площ от 69,21 кв.м., заедно с мазе № 16 с адрес на имота: гр. София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* и да бъде осъден ответникът да им предаде владението върху него, при условията на евентуалност да предаде владението на 69,21/122,91 идеални части от имот - Апартамент № А9 със застроена площ 122,91 кв.м., находящ се на пети етаж в сграда с адрес: гр. София, район Красно село, ул. „\*\*\*\*“ (бивша ул. „\*\*\*\*“) № \*\*\*, вх.А, ет.5, както и да бъде осъден ответника да им заплати сумата от 1 300 лв. обезщетение за неоснователното ползване на недвижимия имот за периода 01.01.2018 г. – 31.01.2019 г. (по 100 лв. на месец), ведно със законна лихва от 28.03.2019 г. (датата на подаване на исковата молба) до окончателното плащане.

ОСЪЖДА „ФАЛКОН-73“ ЕООД, ЕИК 203549725, със седалище и адрес

на управление: гр.Велинград, ул. „Крупская“ № 26 да заплати на основание чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата на адвокат Р. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.София, ул. „Алабин“ № 36, ет.1 адвокатско възнаграждение в размер на 1 363,62 лв. (хиляда триста шестдесет и три и 0,62 лв.) за процесуално представителство пред първата инстанция и в размер на 3 254,64 лв. (три хиляди двеста петдесет и четири и 0,64 лв.) за осъществено процесуално представителство пред настоящата въззивна инстанция.

ОСЪЖДА Ц. Д. Н., ЕГН \*\*\*\*\* лично и като пълномощник на Р. П. Й., роден на \*\*\*\*\* г. в гр.\*\*\*, Франция, и двамата със съдебен адрес: гр.София, ул. „Алабин“ № 36, ет.1, адвокат Р. Г. да заплатят на основание чл.78, ал.3 от ГПК „ФАЛКОН-73“ ЕООД, ЕИК 203549725, със седалище и адрес на управление: гр.Велинград, ул. „Крупская“ № 26 сумата от 1000 лв. (хиляда лв.) разноски направени пред настоящата съдебна инстанция.

ОСЪЖДА ФАЛКОН-73“ ЕООД, ЕИК 203549725, със седалище и адрес на управление: гр.Велинград, ул. „Крупская“ № 26 да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски градски съд държавна такса в размер на 732,41 лв. (седемстотин тридесет и два и 0,41 лв.) и 300 лв. (триста лв.)-заплатен депозит в едно лице от бюджета на съда, както и по сметка на Апелативен съд-София държавна такса за въззивно обжалване в размер на 366,21 лв. (триста шестдесет и шест и 0,21 лв.)

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните .

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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