

РЕШЕНИЕ

№ 5853

гр. София, 16.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-9 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ели Д. Анастасова

при участието на секретаря Юлия С. Димитрова Асенова като разгледа докладваното от Ели Д. Анастасова Гражданско дело № 20221100100111 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Дял I, глава XII от ГПК.

Производството е образувано въз основа на предявени от ищеца С.О. срещу ответника К. Т. А. главни обективно кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 108 ЗС, вр. чл.55, б.“а“ от ЗПИНМ (отм.) за осъждане на ответника да предаде владението върху сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158, находяща се в имот с планоснимачен номер 7, към момента на отчуждаването му представляващ УПИ VIII-7 от кв.1035, местност Хиподрума, гр.София, с площ от 260.60 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.204.100 с административен адрес гр.София, район Красно село, ул.“****”, и с правно основание чл.59 от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сумата 6065.00 лв. /размерът на иска е изменен в хода на производството – л. 111/, представляваща обезщетение за лишаване от ползването на имота за периода 15.07.2015 г. - 15.07.2020 г.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърденията, че по силата на извършено отчуждаване по чл.55, б.“а“ от ЗПИНМ (отм.) с решение по т.14 от Протокол № 10/05.04.1971 г., за което е съставен АОС № 659/22.01.2001 г., е собственик на сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находяща се в гр.София, район Красно село, ул.“****”, на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158 в имот с планоснимачен номер 7, към момента на отчуждаването му

представляващ УПИ VIII-7 от кв.1035, местност Хиподрума, гр.София, с площ от 260.60 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.204.100. Твърди, че ответницата се снабдила с нотариален акт за собственост на имота придобит по давност № 54, том 1к, рег. № 6688, дело № 382 от 28.09.1999 г., който способ не е осъществен, тъй като имотът е общинска собственост и по отношение на него давност не тече, поради което ползва имота без основание и дължи обезщетение в размер на 400 лв. на месец или 24 000 лв. за периода 15.07.2015 г. - 15.07.2020г.

В едномесечния законоустановен срок по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника – С.О., с който оспорва иска с доводи за неоснователност, изведени при твърдения, че не е изпълнена отчуждителната процедура по отношение на процесната сграда, тъй като в Протокол № 6/24.03.1969 г. е посочено, че сградата не се отчуждава, а с Протокол № 10/05.04.1971 г. посочената като отчуждена сграда не е идентична с тази, за която е издаден нотариален акт. Отделно от това твърди, че Протокол № 6/24.03.1969 г. е нищожен, тъй като не е подписан от председателя и секретаря на ИК на СГНС, съгласно чл.51 от ЗНС (отм.). Отделно от това се твърди, че е подписан за председателя от лице, което към този момент не е заемало тази длъжност. Със същите доводи се твърди, че е нищожно и решение по Протокол № 10/05.04.1971 г. Отделно от това твърди, че заседанията не са проведени законосъобразно и решенията не са взети с необходимото мнозинство. Предвид изложеното считат, че имотите са отнети от държавата не по установения ред, поради което собствеността се възстановява на собствениците, поради което може да се придобие по давност. Твърди, че е владяла имота от 1970 г., когато е използван за работилница, а след 1989 г. за търговски обект и ресторант необезпокоявано и непрекъснато, до настоящия момент. Ищецът не е оспорвал правото на собственост, а го е признавал с даване на предписание за извършване на ремонт на покрива, издадена е заповед за промяна на административен адрес и данъчна оценка, в която е посочена като собственик. Оспорва иска за заплащане на обезщетение с твърдения, че ползва имота като собственик, в евентуалност с твърдения, че има вземане за подобрения, с което следва да се прихване вземането на ищеца за обезщетение, ако се установи, че ищецът е собственик на имота. Твърди, че е извършила необходими разноси, изразяващи се в ремонт на покрива на стойност 20 954.40 лв. с ДДС, в евентуалност се твърди, че същите представляват полезни разноси, извършени в качеството на добросъвестен владеец, със знанието и без противопоставянето на собственика. Предявява евентуален насрещен иск за заплащане на направените в имота разноси и възражение за право на задържане до заплащане на разноските.

Ответникът по насрещния иск оспорва иска с доводи за неоснователност, изведени при твърдения, че ремонтът не представлява необходими разноси, тъй като компрометирана е била само дъсчена обшивка на покрива, но въпреки това е подменена изцяло покривната конструкция като от четириискатна е заменена с

двускатна и са променени кота корниз и кота било, която цялостна промяна не е била наложителна. Твърди, че този ремонт не увеличава стойността на имота. Оспорва стойността на извършения ремонт, както и че сумата е заплатена на посоченото юридическо лице, както и качеството на ищцата на добросъвестен владеец. Оспорва ремонтът да е извършен при полагане на дължимата грижа, тъй като не представлява текущ ремонт по смисъла на ЗУТ, а представлява основен ремонт по смисъла на т.42, пар. 5 от ДР на ЗУТ без необходимите строителни книжа. В евентуалност релевира възражение за прихващане с предявеното вземане за обезщетение за ползване на имота.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, 9 състав, като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2, във вр. с чл.12 ГПК, по свое убеждение, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

-

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

За да бъде уважен искът по чл.108 ЗС, ищецът носи доказателствената тежест да установи следните обстоятелства: 1/. че е собственик на процесния недвижим имот на твърдяното от него основание – извършено отчуждаване по реда на чл.55, б.“а“ от ЗПИИМ (отм.) и 2/. че ответникът владее процесния недвижим имот. Съгласно разпоредбата на чл.154, ал.1 ГПК ответникът носи тежест, при установяване на горните обстоятелства от ищеца, да докаже, че владее имота, предмет на спора на валидно правно основание.

При анализа на предпоставките от фактическия състав на предявения иск следва да се изложи следното: с изготвения по делото доклад /л. 185 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/ е отделено като безспорно установено и ненуждаещо се от доказване в отношенията между страните обстоятелството, че ответникът упражнява фактическа власт върху процесния имот.

П делото е представен акт за частна общинска собственост с № 1657/07.07.2014г., от който се установява, че за процесния имот е съставен акт за частна общинска собственост с правно основание чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 59 ЗОС като в т. 8 от АЧС са посочени и три преходни АОС по отношение на процесния имот, както следва: АОС № 1456/27.05.2008г.; АОС № 613/03.08.2000г. и АОС с № 659/22.01.2001г. В представения по делото АОС с № 659/22.01.2001г. /л. от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/ е посочено, че същият е с правно основание чл. 2, ал. 1, т. 4 от ЗИД на ЗОС като е отбелязано изрично, че за имота е съставен АДС № 7903.

От представения по делото АДС с № 7903/05.11.1972г. /л. 10 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/ се установява, че първоначалните собственици на имота, предмет на спора са били Н.С. Й. и Ф.А.П. като на основание чл. 6 ЗС и чл. 21 от Правилника за държавните имоти процесният имот е одържавен. В АДС изрично е посочено, че сумата за отчуждаването в размер на 14200.33 лева е изплатена на първоначалните собственици от СГНС –ДИС, което е обективизирано в протокол с № 10, ст. 47/24.03.1969г. на ИК на СГНС, считано от 30.10.1972г.

По делото е представен нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност с № 54, том Ік, рег. № 6688, дело № 382/28.09.1999г. /л. 14 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/, от който се установява, че ответницата е призната за собственик на процесния имот на основание давностно владение.

По делото е представено влязло в сила Решение с № І-31-226091/02.10.2017г. по гр. дело № 7861/2015г. по описа на СРС, 31 с-в /л. 15 от гр. дело № 31904/20г. по

описа на СРС, 157 с-в/, от което се установява, че със СПН е признато за установено между страните по делото, че ищецът е собственик на дворното място, в което е построена процесната сграда. В мотивите на решението е посочено, че ищецът е собственик на дворното място, на основание чл. 2, ал. 1, т. 4 ЗИД ЗОС, доколкото е проведено отчуждаване по реда на чл. 55, б. „а“ ЗПИНМ /отм./.

По делото е представена отчуждително-обезщетилна преписка с № 1665/1969г. /л. 18-л. 46/, от която се установява, че ищецът е придобил правото на собственост върху процесната сграда на заявеното от него придобивно основание – проведено отчуждаване по реда на чл. 55, б. „а“ ЗПИНМ /отм./.

От приетата по делото комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза /л. 92 и сл./, кредитирана от съда като компетентно и обективно изготвена се установява, че процесната сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158, находяща се в имот с планоснимачен номер 7, находяща се в гр. София, ул. „****“ е идентична със сградата, предмет на отчуждителната преписка /л. 94/.

По отношение на възраженията на ответницата, че не е изпълнена отчуждителната процедура по отношение на процесната сграда, следва да се изложат следните съображения: със [ЗДС](#) и [ЗОС](#) се определят и прецизират основанията за придобиване от Държавата и общината на право на собственост. Тези закони определят правното основание на което държавата, респективно общината придобива правото на собственост. То следва да бъде посочено в Акта за държавна общинска собственост, респективно в Акта за частна общинска собственост. Когато това основание изисква настъпването на конкретен юридически факт, или реализиране на сложен фактически състав – завещание, дарение, отчуждаване, реституция, които не настъпват по силата на закона, в акта следва да се посочи и фактическото основание освен правното. Съгласно [чл. 5, ал. 1 от ЗОС](#), Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост с акта за общинска собственост. Последователна е съдебната практика, че Актът за държавна общинска собственост и Актът за частна общинска собственост се ползват с доказателствена сила, съгласно разпоредбата на [чл. 5, ал. 2 от ЗОС](#) и [ЗДС](#), но тя при оспорване може да бъде опровергана, защото самият акт не създава права за държавата, респективно за общината /аргумент от нормата на [чл. 5, ал. 3 от ЗОС](#)/ . Правото на собственост за тях възниква с реализиране на фактическото и правно основание за придобиване правото на собственост, което при оспорване, подлежи на доказване от държавата, респективно от общината /в този смисъл е и [Решение № 541 от 6.07.2010 г.](#) по гр. д. № 661/2009 г., II гр. о., постановено по реда на [чл. 290 от ГПК](#) и съобразно ТР №1 от 19.02.2010 г. по тълк. дело №1/2009 г. на ОСГТК на ВКС имащо задължителен характер за съдилищата/.

В тази връзка следва да се посочи още, че актовете за държавна, съответно за общинска собственост, са официални документи, съставени от длъжностни лица по определен ред и форма, с които се удостоверява възникването, изменението и погасяването на държавната, съответно на общинската собственост. Освен описание на имота и неговото местонахождение, в акта се посочва и основаниято - както правното, така и фактическото, по силата на което имотът е станал държавна /общинска/ собственост. Това е така, тъй като актовете за държавна /общинска/ собственост нямат правопораждащо действие, а само конституират придобитото по някой от предвидените в [чл. 77 ЗС](#) способи право на собственост /в този смисъл са [Решение № 321 от 14.10.2011 г.](#) на ВКС по гр. д. № 1167/2010 г., I г. о., ГК и [Решение № 269 от](#)

3.08.2012 г. на ВКС по гр. д. № 643/2011 г., I г. о., ГК, постановени по реда на [чл. 290 от ГПК](#) и съобразно ТР №1 от 19.02.2010 г. по тълк. дело №1/2009 г. на ОСГТК на ВКС имащи задължителен характер за съдилищата/.

Съгласно [чл. 6 от ЗС](#) в първоначалната му редакция /ДВ бр. 92/1951 г. държавата става собственик на имотите, които придобива по силата на законите, а така също и на имотите, които нямат друг собственик. Съгласно разпоредбата на [чл. 21, ал.2 от Правилника за държавните имоти](#) (приет с Постановление № 545 на МС, обн. ДВ бр.59 от 15.07.2952 г., отм. ДВ бр.79 от 14.10.1975 г.), съставените актове се подписват от Председателя на изпълкома на съответния народен съвет на депутатите на трудещите се.

Един от спорните моменти в настоящия случай е дали гражданският съд може да извършва косвен съдебен контрол върху административен акт за отчуждаване, **който вече е бил подложен на косвен съдебен контрол**. Разпоредбата на чл. 17, ал.2 ГПК дава възможност на съда да се произнася инцидентно по законосъобразността на административен акт, само когато той се противопоставя на страна по делото, която не е участвала в административното производство по издаването и обжалването му. Изхождайки от тази законодателна логика следва да се обоснове извода, че косвеният съдебен контрол е недопустим, ако върху акта вече е проведен косвен съдебен контрол в рамките на гражданско производство, в което са участвали същите страни. В случая видно от влязлото в сила Решение с № I-31-226091/02.10.2017г. по гр. дело № 7861/2015г. по описа на СРС, 31 с-в /л. 15 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/ се установява, че в производството пред СРС, в което са участвали настоящите страни **е бил осъществен вече косвен съдебен контрол** върху същата отчуждителна преписка, която е предмет на разглеждане и в настоящото производство /независимо, че посоченото дело пред СРС е имало за предмет земята, върху която е построена процесната сграда, следва да се има предвид, че и земята, и процесната сграда са отчуждени с едни и същи документи, формиращи отчуждителната преписка/. Ето защо настоящият състав счита, че е недопустимо да осъществява втори косвен съдебен контрол върху административни актове, за които СРС с влязъл в сила съдебен акт се е произнесъл, че дворното място е собственост на ищеца въз основа на законосъобразно проведена процедура по отчуждаване.

Предвид гореизложените съображения съдът намира, че не следва да осъществява косвен съдебен контрол върху отчуждителната преписка и следва да приеме, че ищецът е собственик на процесната сграда въз основа на законосъобразно проведена отчуждителна процедура.

По отношение на възражението на ответника, че е придобил процесната сграда по давност, следва да се изложи следното: съгласно [чл. 6 от ЗС](#) в първоначалната му редакция /ДВ бр. 92/1951г./ държавата става собственик на имотите, които придобива

по силата на законите, а така също и на имотите, които нямат друг собственик. В случая ищецът е станал собственик на процесната сграда по силата на законосъобразно проведена отчуждителна процедура. От представения по делото АДС с № 7903/05.11.1972г. /л. 10 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/ се установява, че ищецът е придобил в собственост процесната сграда, считано от 05.11.1972г., кгато е завършен фактическият състав по отчуждаване на сградата. В този смисъл следва да се съобрази забраната за придобиване по давност, установена с нормата на [чл. 86 от ЗС](#) във всичките й редакции, както и обстоятелството, че не се прилага [§ 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността](#) (ДВ, бр. 46 от 2006г., в сила от 1.06.2006г., изм., бр. 105 от 2006г., бр. 113 от 2007г., в сила от 31.12.2007 г., бр. 109 от 2008г., в сила от 31.12.2008г.). съгласно разпоредбата на [чл. 86 от ЗС](#), в периода от 1951 г. до 1990 г. не е можело да се придобива по давност вещ - социалистическа собственост, в периода от 1990 г. до 1996 г. - вещ, държавна или общинска собственост, а в периода след влизане в сила на ЗДС и ЗОС на 01.06.1996 г. - вещ, публична държавна или общинска собственост. В този смисъл е и разпоредбата на [чл. 7 от ЗДС](#). Имотите – частна държавна или частна общинска собственост могат да се придобиват по давност, считано от 01.06.1996 г. Съгласно [§ 1 ЗС](#) (обн. ДВ бр.46/ 2006 г., в сила от 01.06.2006 г.), давността за придобиване на държавни и общински имоти спира да тече за срок от 7 месеца, считано от 31 май 2006 г., като съгласно последващите изменения на §1, давността за придобиване на държавни и общински имоти спира да тече до 31 декември 2014 г. (изм. ДВ, бр.105 от 2006 г., изм. ДВ, бр.113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г., изм. ДВ, бр.105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г.), а впоследствие спира да тече до 31.12.2017г. Понастоящем срокът е удължен до 31.12.2022г. В мотивите на ТР № 3/17г. на ОСГК на ВКС също е посочено, че десетгодишният срок, започнал да тече от 01.06.1996г., изтича на 01.06.2006г., от когато е в сила мораториумът, установен с § 1ДР ЗС. Следователно, спирането на десетгодишния давностен срок, започнал да тече на 01.06.1996г., е постановено преди той да може да изтече, поради което в полза на ответника не може да бъде признато право на собственост, придобито на оригинално основание, тъй като не му достига един ден. С Решение № 3/24.02.2022г. на Конституционния съд на РБ по к.д. № 16/2021г., са обявени за противоконституционни разпоредбите на § 1 от Закона за допълнение на ЗС и на § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността. Посочено е изрично в мотивите на решението, че с обявяване на разпоредбата на § 1, ал. 1 ЗДЗС за протиконституционна **не се засяга нейния досегашен ефект** /възраженията на ответника в противен мисъл са изцяло неоснователни/, а последиците от преустановяване на мораториума ще настъпят от момента на влизане на настоящото решение в сила, на основание чл. 151, ал. 2, изр. 3 от Конституцията. Следователно, давността започва да тече от влизане в сила на решението на КС, а то влиза в сила три дни след обнародването му в ДВ. Решението е обнародвано в ДВ на 04.03.2022г. и е

влязло в сила на 08.03.2022г. (обн. ДВ бр. 18 от 04.03.2022г.), от който момент започва да тече давността. В тази връзка съдът намира за необходимо да отбележи, че продължилото и след предявяването на иска владение, не би могло да се съобрази по реда на чл. 235, ал. 3 ГПК (чл. 188, ал. 3 ГПК /отм./) като факт настъпил след предявяването на иска от значение за спорното право, както се поддържа в писмените бележки. Законът има предвид такива факти, които макар и съществували в хода на съдебното производство се съдържат в заявеното от ищеца основание на предявения иск, но не и такива, които сами по себе си обосновават ново основание и затова могат да бъдат релевирани само чрез предявяване на нов иск. Позоваването на нов период, различен от първоначално заявения може да стане само по пътя на изменение на основанието на иска или чрез предявяването на нов иск, в който смисъл е Определение 545/07.07.2014г. постановено по ч. гр. д. № 3852/2014 г. на ВКС, III г.о. Дори и ищецът да бе предприел действия по изменение на основанието на иска по реда на чл. 214, ал. 1 ГПК, чрез прибавяне на изтеклия период от време от датата на исковата молба до първото по делото съдебно заседание – 25.10.2021г., то искът отново би бил неоснователен, тъй като Решение № 3/24.02.2022г. на Конституционния съд по к.д. № 16/2021г. действие занаяпред, съгласно чл. 151, ал. 2, изпр. 3 от Конституцията и считано от 08.03.2022г. започва да тече давността.

Доколкото по делото се установи, че съществува забрана за придобиване на процесната сграда по давност, то съдът не следва да обсъжда събраните гласни доказателства в тази насока.

По отношение на представения по делото нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност с № 54, том Iк, рег. № 6688, дело № 382/28.09.1999г. /л. 14 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/, с който ответницата се легитимира като собственик на процесния имот на основание давностно владение, следва да се посочи следното: съгласно задължителните постановления на Тълкувателно решение № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС констативният нотариален акт не се ползва с обвързваща съда материална доказателствена сила, а същият се ползва с т.нар. легитимиращо действие, като при оспорване на признатото право на собственост с констативния нотариален акт, тежестта за доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл. 193 ГПК. Следователно, за да отпадне легитимиращото действие на констативния нотариален акт е необходимо ищецът да докаже, че титулярът не е бил собственик или е престанал да бъде собственик. В случая съдът намира, че ищецът е доказал обстоятелството, че ответницата никога не е била собственик на процесната сграда.

Предвид гореизложените съображения предявеният иск се явява основателен и доказан.

Във връзка с уважения иск, следва да се посочи, че съгласно задължителните указания на ОСГК на ВКС, дадени в Тълкувателно решение от 29.11.2012 г. по тълк.д. № 3/2012 г., на отмяна по реда на [чл. 537, ал. 2 ГПК](#) подлежат само констативни нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, не и тези удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява

вещно право върху недвижим имот. В настоящия случай по делото е представен от ответницата нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност с № 54, том Iк, рег. № 6688, дело № 382/28.09.1999г. /л. 14 от гр. дело № 31904/20г. по описа на СРС, 157 с-в/, който по своята същност представлява констативен нотариален акт. Във връзка с представения констативен нотариален акт, следва да се посочи, че доколкото ищецът доказва по делото, че титулярът, посочен в нотариалния акт не е бил собственик на процесния имот, то е отпаднало легитимиращото действие на констативния нотариален акт. Предвидената в [чл. 537, ал. 2 ГПК](#) отмяна е правна последица от уважаването на иск за собственост по отношение на имот, за който има издаден констативен нотариален акт. Дори без нарочно искане в тази насока, съдът следва да приложи тази последица, поради което следва да отмени процесния нотариален акт.

Предявен е иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за сумата от 6065.00 лв., представляваща обезщетение за лишаване от ползването на имота за периода 15.07.2015 г. - 15.07.2020 г.

За да бъде уважен искът по чл. 59, ал. 1 ЗЗД, ищецът носи доказателствената тежест да установи следните императивно необходими предпоставки от фактическия състав на предявения иск: 1/. че е носител на твърдяното право на собственост върху процесния недвижим имот в посочения обем; 2/. че ответникът е упражнявал фактическата власт върху имота през процесния период; 3/. обогатяване на ответника за сметка на ищеца; 4/. обедняване на ищеца, свързано със съответното обогатяване на ответника и 5/. размера на дължимото обезщетение, което е равно на средния пазарен наем за имота през процесния период.

При изследване на предпоставките от фактическия състав на предявения иск следва да се посочи следното: предвид гореизложените съображения съдът намира, че ищецът е доказал при условията на пълно и главно доказване обстоятелството, че е носител на твърдяното право на собственост върху процесния недвижим имот в посочения обем. Същевременно е безспорно установено обстоятелството, че ответникът е упражнявал фактическата власт върху имота през процесния период. Следователно е налице обогатяване на ответника за сметка на ищеца като обедняването на ищеца е свързано със съответното обогатяване на ответника.

По отношение на последната предпоставка за уважаване на иска – размера на дължимото обезщетение, което е равно на средния пазарен наем за имота през процесния период, следва да се изложи следното: от приетата по делото комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза /л. 92 и сл./ се установява, че средната пазарна цена възлиза на сумата от 6065.00 лева /л. 97/.

Предвид гореизложените съображения предявеният иск е основателен и доказан изцяло.

Предявен е евентуален насрещен осъдителен иск с правно основание чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72, ал. 1 ЗС.

Във връзка с правната квалификация на така предявения иск следва да се изложат следните съображения: въпросът за правното основание на предявения иск е дейност на съда по приложението на материалния закон, която се извършва въз основа на фактическите твърдения и петитума в исковата молба, като съдът не е обвързан от посочената от ищеца правна квалификация, а е длъжен сам да определи правното основание на иска, както и че ако съдът констатира недобросъвестно владение, при

установени от него по делото данни за извършени подобрения и тяхната стойност, той е длъжен да се произнесе по претенцията на друго правно основание /чл. 74, ал. 1 ЗС/ въпреки дадената от ищеца правна квалификация на иска като иск по чл. 72, ал. 1 ЗС. При предявен иск за заплащане на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот, ако установи, че ищецът е имал качеството добросъвестен владеец или е бил недобросъвестен, но е извършил подобренията със знанието и без противопоставянето на собственика /чл. 74, ал. 2 ЗС/, съдът следва да се произнесе по претенцията като присъди увеличената стойност на имота, а ако установи, че владението е било недобросъвестно- да присъди по-малката сума измежду сумата на направените разноси и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на подобренията /в този смисъл са *Решение № 122 от 2.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 291/2015 г., I г. о., ГК*; *Решение № 129 от 13.07.2011 г. по гр. д. № 72 от 2010 г. на ВКС, Първо г. о.*; *Решение № 359 от 21.07.2010 г. по гр. д. № 1205 от 2009 г. на ВКС, Второ г. о.*; *Решение № 131/10.07.2013 г. по гр. д. № 913/2012 г, I-во отд, решение № 159/14.06.2013 г. по гр. д. № 1492/2013 г, II-ро ГО, Решение № 180/25.04.2012 г. по гр. д. № 198/2011 г, I-во ГО, Решение № 820/20.09.2011 г. по гр. д. № 20.09.2011 г, I-во ГО, Решение № 912/02.02.2010 г. по гр. д. № 4713/2008 г. IV-то ГО, Решение № 134/31.07.2014 г. по гр. д. № 6535/2013 г* постановени по реда на чл. 290 ГПК/.

В разпоредбите на чл. 72-74 ЗС е заложен принципът на неоснователното обогатяване касаещ хипотези на разместване на имуществени блага между правните сфери на подобрител на чужд имот и собственик. При исковете за подобрения с оглед на приложимата задължителна съдебна практика - ПП ВС 6-74 правно релевантни са фактите, свързани с времето и обема на извършените подобрения в чуждия имот и техния характер, за поведението на собственика, когато е знаел или не е знаел за извършеното подобрение и за това има ли или не противопоставяне на извършените подобрения *Решение № 86 от 15.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1515/2014 г., II г. о., ГК*.

В настоящия случай самите твърдения на ищеца в исковата молба сочат, че ответникът е знаел за извършения ремонт на покрива и не се е противопоставил. Ето защо ищцата по насрещния иск е извършила подобренията в процесния имот в качеството на владеец, а липсата на правно основание за нейното владение я определя като недобросъвестен. В тази връзка следва да се изложи следното: видно от представените по делото писма от СО /л. 131 и сл. от първоинстанционното дело/ се установява, че СО е била наясно с предприетия ремонт на покрива и не е възразила. С оглед изложеното по делото е безспорно установено, че ищцата по насрещния иск е упражнявала фактическа власт върху процесния недвижим имот. В тази връзка следва да се посочи, че владението е упражняване на фактическа власт върху вещь, която владеецът държи, лично или чрез друго, като своя /чл. 68, ал. 1 от ЗС/. От това легално определение на правния термин владение се извличат двата основни признака на владението като юридически факт: обективен - упражняване на фактическа власт

върху вещ /corpus/ и субективен - държане на вещта като своя /animus/, които следва да са осъществени едновременно. Освен главните признаци на владението, следва да са осъществени и допълнителните му признаци, които конкретизират и допълват първите: владението да е постоянно и непрекъснато; да е несъмнително, спокойно, т.е. придобито без насилие и да е явно, т.е. да не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец. От самите твърдения на ищцата по насрещния иск в ОИМ може да се обоснове извода, че ответникът по насрещния иск С.О. до момента на депозиране на исковата молба, въз основа на която е образувано гр. дело № 7861/2015г. по описа на СРС, 31 с-в не се е противопоставил по никакъв начин на това действие на ищцата по насрещния иск. Следователно ищцата е ползвала през процесния период сградата със знанието и без изричното противопоставяне на ответницата. Ето защо през процесния период ищцата държи вещта като своя като същевременно владението през процесния период е постоянно и непрекъснато, придобито е без насилие и е явно, т.е. не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец. По делото е безспорно установено, че и към момента на депозиране на исковата молба ищцата по насрещния иск е упражнявала фактическа власт върху процесния имот.

С оглед изложените съображения настоящият съдебен състав счита, че по делото се установи обстоятелството, че ищцата по насрещния иск е била недобросъвестен владелец на процесния недвижим имот.

При това положение претенцията следва да се разгледа на плоскостта на [чл. 74, ал. 2 ЗС](#), като се присъди по-голямата сума между направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота. В тази връзка по делото е допусната СТЕ, кредитирана от настоящия състав като обективно и професионално изготвена. От заключението на вещното лице /л. 92 и сл./ се установява, че стойността на направените разноски възлиза на сумата от 12380.41 лева, а ищцата по насрещния иск не е ангажирала доказателства с колко се е увеличила стойността на имота. Следователно искът е основателен и доказан за сумата от 12380.41 лева.

С оглед изложеното искът следва да се уважи за сумата от 12380.41 лева, а за разликата до пълния предявен размер от 20 954.40 лв. следва да се отхвърли като неоснователен.

По възражението за прихващане на ответника по насрещния иск С.О.:

Ответникът по насрещния иск е направил възражение за прихващане със сумата от 6065.00 лв., представляваща обезщетение за лишаване от ползването на имота за периода 15.07.2015 г. - 15.07.2020 г., което вземане поради гореизложените съображения се установи, че е основателно. Ето защо евентуалният иск по чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72, ал. 1 ЗС се явява основателен и доказан за сумата от 6315.41 лева /12380.41 лева - 6065.00 лева/ като за разликата до пълния уважен размер от 12380.41 лева следва

да се отхвърли като погасен чрез прихващане.

С оглед изложеното и главният иск по чл. 59 ЗЗД следва да се отхвърли като погасен чрез прихващане.

С оглед частичната основателност на предявения евентуален насрещен осъдителен иск с правно основание чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72, ал. 1 ЗС е основателно и искането с правно основание чл. 72, ал. 3 ЗС за признаване правото на задържане върху процесния имот до заплащане на подобренията на стойност 6315.41 лева.

По отговорността за разноските:

С оглед изхода на спора, право на разноски възниква за двете страни по делото. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да се присъди сумата от 5152.80 лева, включваща сумата от 2050.30 лева – ДТ; сумата от 1000.00 лева – депозит за вещи лица; сумата от 2102.50 лева – адвокатско възнаграждение /съдът счита, че следва да присъди половината от претендираното адвокатско възнаграждение, доколкото в случая не е изрично посочено каква част следва да се присъди по главните икове и каква – по насрещния иск и по правото на задържане.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответника следва да се присъди сумата от 2001.83 лева, съобразно уважената част от насрещния иск, включваща сумата от 838.18 лева – ДТ; сумата от 600.00 лева – депозит за вещи лица; сумата от 1950.00 лева – адвокатско възнаграждение /съдът счита, че следва да присъди половината от претендираното адвокатско възнаграждение, доколкото в случая не е изрично посочено каква част е за защита по главните икове и каква – по насрещния иск и по правото на задържане/.

Мотивиран от изложеното Софийски градски съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****“, че С.О., с адрес: гр. София, ул. „****“ е собственик на сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158, находяща се в имот с планоснимачен номер 7, към момента на отчуждаването му представляващ УПИ VIII-7 от кв.1035, местност Хиподрума, гр.София, с площ от 260.60 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.204.100 с административен адрес гр.София, район Красно село, ул.„****“, на основание извършено отчуждаване по чл.55, б.“а“ от ЗПИИМ (отм.)и на основание чл. 108 ЗС **ОСЪЖДА** К. Т. А. да предаде на С.О. владението върху описания недвижим имот.

ОТМЕНЯ, на основание [чл. 537, ал. 2, изр. 3 от ГПК](#), нотариален акт за

собственост върху недвижим имот, придобит по давност с № 54, том Ік, рег. № 6688, дело № 382/28.09.1999г. на нотариус А.Ч. с район на действие СРС, с който К. Т. А. е призната за собственик по давност на следния недвижим имот: сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158, находяща се в имот с планоснимачен номер 7, към момента на отчуждаването му представляващ УПИ VIII-7 от кв.1035, местност Хиподрума, гр.София, с площ от 260.60 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.204.100 с административен адрес гр.София, район Красно село, ул.“*****.

ОСЪЖДА С.О., с адрес: гр. София, ул. „***** да заплати в полза на К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****, на основание чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72, ал. 1 ЗС сумата от **6315.41 лева**, представляваща заплатени необходими разноси, изразяващи се в ремонт на покрива на процесната сграда като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск за разликата над сумата от 6315.41 лева до размера от 12380.41 лева като погасен по направено от С.О. възражение за прихващане, а за разликата над сумата от 12380.41 лева до пълния предявен размер от 20 954.40 лв. като неоснователен.

ПРИЗНАВА на К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****, на основание чл. 72, ал. 3 ЗС ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ на следния недвижим имот: сграда с идентификатор 68134.204.100.3 по КК и КР на гр.София, одобрени със Заповед № РД -18-5-/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК на един етаж, с площ 124 кв.м. стар № 158, находяща се в имот с планоснимачен номер 7, към момента на отчуждаването му представляващ УПИ VIII-7 от кв.1035, местност Хиподрума, гр.София, с площ от 260.60 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.204.100 с административен адрес гр.София, район Красно село, ул.“***** до заплащане на сумата от **6315.41 лева**.

ОТХВЪРЛЯ предявения от С.О., с адрес: гр. София, ул. „**** срещу К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „**** иск с правно основание чл.59 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сумата от 6065.00 лв., представляваща обезщетение за лишаване от ползването на имота за периода 15.07.2015 г. - 15.07.2020 г. , като погасен по направено от С.О. възражение за прихващане по предявен от К. Т. А. насрещен иск.

ОСЪЖДА К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****, да заплати на С.О., с адрес: гр. София, ул. „****, на основание 78, ал. 1 ГПК сумата от **5152.80 лева** – разноси по съразмерност за производството пред СГС.

ОСЪЖДА С.О., с адрес: гр. София, ул. „**** да заплати на К. Т. А., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **2001.83 лева** – разноси по съразмерност за производството пред СГС.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____