

РЕШЕНИЕ

№ 559

гр. Бургас, 09.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА Въззивно
гражданско дело № 20212100502227 по описа за 2021 година

Производството по делото е по реда на чл.258 и сл. ГПК и е образувано пред настоящата съдебна инстанция по повод въззивна жалба на ответникът **„НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ“ ЕАД**, ЕИК: 831160078, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Овча купел, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет. 3, представляван от изпълнителния директор Снежина Димитрова Динева, действаща чрез упълномощения си процесуален представител юрисконсулт Елена Петрова, против **решение № 57 от 07.10.2021 г., постановено по гр. дело № 680/2020 г. по описа на РС-Карнобат**, с което е отхвърлен иска му с правно основание **чл. 108 от ЗС за приемане за установено** по отношение на ответника **ЗКПУ „СЪГЛАСИЕ“**, ЕИК 102062795, със седалище и адрес на гр. Сунгурларе, обл. Бургас, ул. „Г. Димитров“ № 9, представляван от председателя Тодор Стефанов Недковски, че ищцовото дружество е собственик на **2010/8417 кв.м. идеални части недвижими имот**, представляващ **дворно място**, находящо се в гр. Сунгурларе, област Бургаска, цялото с площ от 8417 кв. м., образуващо урегулиран поземлен имот № V, отреден за "Ремонтна база" в квартал № 107, съгласно действащия застроителен и регулационен /подробен устройствен/ план на гр. Сунгурлате, при граници: изток- улица, запад- улица, север- урегулиран поземлен имот № IV, урегулиран поземлен имот № I, урегулиран поземлен имот № XI, юг - урегулиран поземлен имот № VI, урегулиран поземлен имот № VIII и урегулиран поземлен имот № IX, **заедно** с построената в североизточната част на гореописаното дворно място едноетажна, монолитнастоманобетонна с метална конструкции **сграда**, със застроена площ от 720кв.м., заедно с всички останали подобрения в имота, и **за осъждането** на

ответника да предаде на ищеца владението на гореописаните недвижими имоти.

Въззивното дружество е изразило недоволство от първоинстанционното решение, с искане за отмяната му по съображения, че е неправилно и необосновано. Счита за неправилни и несъответни с данните по делото изводите на районния съд, че са налице доказателства за закупуване от ищеца само на навес, без земя, както и, че тъй като ищецът изрично не бил въвел като основание за придобиването на имотите чл. 17а от ЗППДОП /сега отм./ и съдът не е следвало да изследва този въпрос. Оспорват се и изводите, че представените от ответника доказателства го легитимират като купувач на процесния имот и, че същите доказват несъществуване в полза на ищеца на твърдяното право на собственост. По подробно изложените в жалбата съображения се иска отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на ново, с което искът да бъде уважен. Не са направени доказателствени искания. В съдебно заседание въззивникът, чрез упълномощения си процесуален представител поддържа въззивната жалба, с искане за отмяна на първоинстанционното решение и отхвърляне на иска. Направено е искане по чл. 78, ал. 5 от ГПК досежно претендираното от насрещната страна адвокатско възнаграждение.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК въззиваемият ЗКПУ „СЪГЛАСИЕ“, чрез упълномощения си по делото процесуален представител адв. Гонкова Трайкова е депозирал писмен отговор, в който изложил съображения за неоснователност на подадената въззивна жалба. Счита, че правилно с обжалваното решение след обстоен анализ на събраните доказателства съдът е приел, че ищецът не е доказал правото си на собственост върху процесния имот. Сочи, че с оглед направеното оспорване на основанието, на което ищецът се легитимира като собственик в негова тежест е да докаже, че е налице сочения в документа му собственост и съставения АДС способ за придобиване на правото на собственост върху процесния имот, а в АДС такова липсва. Излага подробни съображения, че в случая не е осъществен фактическия състав на чл. 17а от ЗППДОП /сега отм./, поради което счита, че ищецът не е могъл да придобие правото на собственост върху имота, с оглед на което съставения в негова полза констативен нотариален акт за собственост оспорва като неверен, тъй като не удостоверява права, които ищецът притежава. Излага подробни доводи в подкрепа на твърденията си, че именно ответната кооперация е надлежно легитимиран собственик на ревандикираните имоти, придобити чрез правна сделка, като в тяхна подкрепа цитира съдебна практика. По подробно изложените в отговора съображения, счита, че първоинстанционното решение не страда от посочените в жалбата пороци, тъй като е постановено при правилно приложение на материалния и процесуалния закон, поради което моли за потвърждаването му и присъждане на разноските за въззивната инстанция. Не са направени доказателствени искания. В съдебно заседание въззиваемият, чрез упълномощения си процесуален представител поддържа писмения си отговор по въззивна жалба и моли за потвърждаване на решението на районния съд.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, от фактическа страна съдът следното:

Първоинстанционното производство е образувано по иск по чл. 108 от ЗС, предявен от ищеца „НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ“ ЕАД срещу ответника ЗКПУ „СЪГЛАСИЕ“, за приемане за установено, че ищецът е собственик на 2010/8417 кв.м. идеални части недвижим имот, представляващ дворно място, находящо се в гр. Сунгурларе, област Бургаска, цялото с площ от 8417 кв. м., образуващо урегулиран поземлен имот № V, отреден за "Ремонтна база" в квартал № 107, съгласно действащия застроителен и регулационен /подробен устройствен/ план на гр. Сунгурлате, при граници: изток- улица, запад- улица, север- урегулиран поземлен имот № IV, урегулиран поземлен имот № I, урегулиран поземлен имот № XI, юг - урегулиран поземлен имот № VI, урегулиран поземлен имот №

VIII и урегулиран поземлен имот № IX, **заедно** с построената в североизточната част на гореописаното дворно място едноетажна, монолитнастоманобетонна с метална конструкции сграда, със застроена площ от 720кв.м., заедно с всички останали подобрения в имота, и за осъждането на ответника да предаде на ищеца владението на гореописаните недвижими имоти, които твърди, че последният неоснователно владее.

В исковата молба ищецът сочи, че се е снабдил с констативен акт за собственост № * от 04.11.****г. от по нот. д. № ***/****г. по описа на нотариус Мариана Стоева, с рег. № 581, район на действие КРС за процесните недвижими имот, който е съставен въз основа АДС **** от **.**.****г., заповед от 11.02.1993г. на МЗ, заповед от 17.06.2004г. на МЗГ, протокол по чл. 232а от ТЗ на МЗГ, удостоверение за търпимост от 22.04.2019г. на Община Сунгурларе, скица и данъчна оценка. Твърди, че ответника владее без основание имота и не иска да го предаде на ищеца, като сочи, че последният е навел твърдения, че е закупил имота на 20.09.1995г. от Ликвидационния съвет на ЗК „Сунгурларски мискет -92“ – гр. Сунгурларе, за която е бил подписан протокол от 28.12.1995г. на основание ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и ПМС 15/1992г. Моли да бъде установено, че ищецът е собственик на гореописаните имоти и осъждане на на ответника да му предаде същите, тъй като счита, че последният се намира в тях без основание. Ангажира доказателства.

В законовия срок по чл. 131 от ГПК, ответната кооперация е депозирала писмен отговор, в който е оспорила иска. Счита, че ищецът не е собственик на процесния недвижим имот, като оспорва като неверен издадения в негова полза констативен нотариален акт за собственост, по съображения, че същият не се ползва с материална доказателствена сила по чл. 179, ал. 1 от ГПК относно констатацията на нотариуса за носителя на правото на собственост. Соци, че в нито един от документите, които ищецът е представил за снабдяване с констативния акт за собственост /с заключение на заповедта от 01.02.1992г. на МЗ/ не се съдържа описание на имота, които притежава Държавата и който е бил включен в капитала на „Агроводинвест“, чийто правопреемник е ищцовото дружество. Заявява, че в АДС от **.**.****г. е описана сграда от 720 кв.м. и прилежащ терен от 2010г. в гр. Сунгурларе, които съответстват напълно на сграда, бивша собственост на ТКЗС- гр. Сунгурларе, която ответната кооперация твърди, че е придобила чрез покупка при ликвидацията на ЗК „Сунгурларски мискет 92 “ съгласно договор от 20.09.1995г. с рег. № 332/28.12.1995г. по регистъра на Община Сунгурларе, допълнен с договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.05.2005г. с рег. № 2036 от 04.05.2005г. на нотариус Бинка Кирова – БРС. Ответника сочи, че описаната в акта сграда представлява ДМА, въведен в баланса на ТКЗС, а след това и в баланса на ЗК „Сунгурларски мискет 92 “ като „железен навес“, построен през 1980г. с балансова стойност 185 064 лв., като същата е предназначена за ремонт на комбайни с площ от 720 кв.м. Счита, че при издаване на АДС през 2000г. са представени документи, отнасящи се до сградата на ЗК „Съгласие“- гр. Сунгурларе, вместо за сградата на „Агроводинвест“ ЕАД, която според ответника е друга сграда, представляваща навес за водно стопанство, построена през 1992г. от ТКЗС и ЗК“Сунгурларски мискет 92“. По тези съображения ответника възразява, че ищецът е могъл да придобие право на собственост върху процесната чужда сграда и прилежащия ѝ терен. При условията на евентуалност, е направено възражение, че процесния имот – сграда и прилежащия ѝ терен, е придобит от ответника по силата на давностно владение по смисъла на чл. 79, ал. 1 от ЗС, считано от 20.09.1995г., когато е сключен договора с ЛС на ЗК „Сунгурларски мискет -92“, като сочи, че до 2004г. макар имотът още да не е бил придобит по давност поради забраната на чл. 86 от ЗС, с деактуването му на 28.10.2005г. и включване в капитала на „Напоителни системи“ ЕАД, считано от тази дата занаяпред ответната кооперация е продължила да упражнява трайно, явно и несъмнено владение, поради което е придобила имота по давност на 28.10.2015г., от който момент на основание чл. 99 от ЗС ищецът е загубил правото на собственост. С оглед така изложените съображения ответникът се легитимира като

собственик на имота и моли за отхвърляне на иска.

От фактическа страна съдът намира за установено следното:

Със заповед от 11.02.1993г., издадена на основание чл. 94 от НДИ, чл. 86 от Указ № 56 и чл. 48, ал. 3, т. 2 и чл. 59, т. 12 от ППЗСПЗЗ /в редакцията им към 1993г./, издадена от МЗ е наредено ликвидационните съвети по места да предадат на ГИД към МЗ предоставените на ТКЗС безвъзмездно поливна техника и складовете за съхранението ѝ, които представляват държавно имущество.

По делото е представен е писмен договор от 20.09.1995г., сключен на основание ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ и чл. 105 от ПМС № 105/1992г., в който е посочено, че ЛС на ЗК „Сунгурларски мискет 92“- гр. Сунгурларе /в ликвидация/ продава на ЗК „Съгласие“ – гр. Сунгурларе съгласно разделителен протокол въз основа на проведен търг „железен навес за комбайни“ на стойност 185604 лв., за който е отбелязано, че се намира в кв. 107, парцел V по плана на Сунгурларе- за ремонтна база. Впоследствие с писмен договор с нотариална заверка на подписите от 04.05.2005г. след проведен търг на основание чл. 17, ал. 1 от ПМС №105/1995г. и съгласно договор от 20.09.1995г. „Сунгурларски мискет 92“- гр. Сунгурларе е продало на ответната ЗКПУ „Съгласие“- гр. Сунгурларе правото на собственост върху железен навес за комбайни с цвна 185.60лв.

Със заповед от 18.10.1999г. на МЗГАР е наредено увеличаване на капитала на „Агроводинвест“ ЕАД чрез непарична вноска – земя с терен с площ от 2010 кв.м., находящ се в парцел V, в кв. 107, в гр. Сунгурларе, обл. Бургаска.

Представено е извлечение от баланса на „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД- гр. София, в който по сметка 203- сгради е включена база за поливна техника в гр. Сунгурларе с площ от 720 кв.м., а по сметка 201 земи, гори и трайни насаждения – е записан парцел V, в кв. 107 с площ от 2010кв.м.

Видно от скица /л. 87 от делото/ парцел V в кв. 107 в гр. Сунгурларе е отреден за база за ремонт и съхранение на поливна техника на „Агроводинвест“ ЕАД – клон Бургас с обща площ от 2010 кв.м., от която застроена площ от 720 кв.м. и асфалтова площадка от 1090 кв.м.

Представена е молба от изп. директор на „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД- гр. София, с която на основание пар. 15а от ПЗР на ЗППДОП вр. с чл. 144, ал. 1 и чл. 148, ал. 3 от ППЗДС е поискано актуване като държавни имотите, включени в капитала и заведени в баланса на „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД /съгласно приложени извлечения от баланса/, между които терен с площ от 2010 кв.м., находящ се в в парцел V, в кв. 107, в гр. Сунгурларе и база за поливна техника със застроена площ от 720 кв.м.

Представен е и АДС № 1187 от **.**.****г., издаден въз основа на заповед от 11.02.1993г. и на основание чл. 68 от ЗДС, с който процесния терен с площ от 2010 кв.м. и едноетажна монолитна сграда с площ от 720 кв.м., построена през 1992г., находящи се в стопански двор в парцел V, в кв. 107, в гр. Сунгурларе, са актувани като частна държавна собственост. В АДС изрично е посочено, че актувания имот е включен в капитала на „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД- гр. София, чийто правоприменик е ищецът „НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ“ ЕАД, което обстоятелство не се оспорва от страните.

Впоследствие със заповед от 21.07.2003г. на МЗГ е наредено на основание чл. 221, т. 2 от ТЗ и чл. 8 и чл. 12, т. 2 от ПРУПДТДДУК, приет с ПМС № 112/23.05.2003г. „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД да предаде безвъзмездно на ищеца „НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ“ ЕАД база за поливна техника в гр. Сунгурларе, обл. Бургаска, като за целта с последваща заповед от 31.05.2005г. на МЗГ е намален капитала на „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД с балансовата стойност на предоставената на ищцовото дружество база за поливна техника, находяща се в стопански двор в кв. 107, в парцел 5, представляващ сградата от 720 кв.м. и терен от 2010 кв.м., описани в АДС ****/2000г.

Представен е и съставен в полза на ищеца за констативен акт собственост № * от

04.11.2019г. от по нот. д. № ***/****г. по описа на нотариус Мариана Стоева, с рег. № 581, район на действие КРС за процесните недвижими имот, съставен въз основа АДС **** от **. **. ****г.и заповед от 11.02.1993г. на МЗ, който заедно с посочения АДС е оспорен от ответника. С писмена покана от м. февруари 2020г. ищецът е поканил ответната кооперация да освободи процесните имоти в 30-дневен срок от връчването ѝ. В отговор ответникът е заявил, че е собственик на сградата и я владее на законно основание, поради което е отказал да я предаде.

В първоинстанционното производство е извършена съдебно-техническа експертиза, по която са изготвени две заключения- основно и допълнително, чиито предмет касае обстоятелства, неотнормими към предмета на спора. Единствените релевантни за делото данни, установени от експертната касаат индивидуализация на процесния терен и сградата върху него по вид, площ, граници и конструкция, онагледена с приложения снимков материал.

Пред първата инстанция са ангажирани и свидетелски показания, като са разпитани св. Б. и св. Т. – б. р. в ТКЗС – С., от чието съдържание се установява, че процесната сграда е построена от земеделската кооперация през 1980г., като първоначално сградата е била само на колони и покрив, а впоследствие половината навед бил иззидан с тухли от западната част, както и от половината на северната и южната част, а източната част е останала открита. Свидетелите сочат, че от западната част били поставени големи врати за да влизата комбайните, както и били направени две стаи – едната за склад, а другата за работници. От показанията им става ясно, че след ликвидацията на ТКЗС от 1994г. сградата се е стопанисвала от ответната ЗК“Съгласие“, а след това през 2000г. бил извършен ремонт. Свидетелите сочат, че двоят е около 30дка, ограден и асфалтиран, има охрана, като понастоящем сградата се ползва за ремонт на техника и инвентар. Посочват границите на двора, като се сочи, че на изток същия граничи с улица, път, на север – с имот на други собственици Д. /без посочена фамилия/ и И. П., на запад – с имот на Ж. Т. и на юг – с имот на „Винекс Славянци“. В показанията си св. Т. заявява, че предполага, че сградата е закупена от ЗКПУ „Съгласие“, след като ликвидационния съвет започнал да разпродава имуществото си, а ответната кооперация е купувала навеси и обори.

С обжалваното съдебно решение, първоинстанционният съд е отхвърлил изцяло предявения иск по чл. 108 от ЗС, като е приел, че ищецът не е доказал твърдения от него способ за придобиване на имота, респ. не е доказал, че праводателя му е бил собственик. Счел е, че не следва да се произнася по наличието на придобивно основание по чл. 17а от ЗППДОП /отм./ по съображения, че ищецът не е навел такова твърдение в исквата молба. Поради отхвърляне на иска съдът не се е произнесъл по наведеното при условията на евентуалност възражение на ответника за придобиване на имота по давност.

При служебната проверка на обжалваното решение, в атакуваните му с въззивната жалба части, извършена на основание чл. 269 от ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. По същество, като обсъди въведените от страните доводи и възражения, в рамките на заявените в жалбата оплаквания настоящата съдебна инстанция намира първоинстанционното решение за правилно като краен резултат, макар и по различни съображения.

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

Съгласно чл. 108 от ЗС собственикът може да иска своята вещь от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. За уважаване на предявената ревандикационна претенция в тежест на ищеца е да докаже правото си на собственост върху

процесния имот, чиято ревандикация иска на соченото от него оригинално придобивно основание, както и, че ответникът го владее без правно основание. В тежест на ответника е да докаже наличието на противопоставимо на ищеца основание, въз основа на което владее имота.

Ищецът твърди, че е собственик на процесния терен от 2010/8430 кв.м. ид.ч., находящ се в УПИ V-302, в кв. 107, целият с площ от 5430 кв.м. по плана на гр. Сунгурларе, отреден за ремонтна база, заедно с построената в него едноетажна, монолитна сграда с площ от 720 кв.м., легитимирайки се по силата на съставен в негова полза констативен нотариален акт за собственост от 04.11.****г. на нотариус при КРС. Сочи, че основанието за снабдяването му с посочения констативен акт за собственост е обстоятелството, че процесните недвижими имоти са били актувани като частна държавна собственост съгласно АДС от **.**.****г., предоставени за оперативно управление на правоприемника му държавното дружество „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД. Заявява, че впоследствие поради увеличаване на капитала му с актуваните за държавна собственост имоти – процесните сграда и прилежащ терен, по заповед от 28.10.2005г. на областен управител на Бургаска област същите са деактувани в него и е разпоредено да му бъдат предадени.

Ответникът е оспорил твърдяното от ищеца придобивно основание, като е навел възражения, че е придобил собствеността върху сградата, която счита за бивше кооперативно имущество чрез покупко-продажба с договори от 20.09.1995г. и от 04.05.2005г. от ЗК „Сунгурларски мискет - 92“ при ликвидацията ѝ, като при условията на евентуалност ответникът е навел и твърдения, че е придобил имотите по давностно владение.

По повод оспорването от ищеца на наличието на правото на Държавата да придобие собствеността терена и сградата, актувани с посочения АДС като база за поливна техника-гр. Сунгурларе следва да се отбележи, че действително актовете за държавна /респ. общинска/ собственост нямат правопораждащо действие, а само констатира придобитото по някой от предвидените в чл. 77 от ЗС способности право на собственост – в т.см., решение № 541 от 06.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 661 от 2009 г., II г. о., Решение № 310 от 03.01.2012 г. по гр. д. № 456/2011 г. на II г. о. Решение № 269 от 03.08.2012 г. по гр. д. № 643/2011 г. на I г. о. Затова именно осъществяването на конкретен придобивен способ в полза на Държавата /независимо дали е съставен АДС/ подлежи на доказване.

Съгласно разпоредбата на чл. 6 ЗС /сега изм., в ред. от 1951г./ държавни стават и имотите, които Държавата придобива съгласно законите, а така също и имотите, които нямат друг собственик. Това означава, че дори да не е установено друго правно основание, ако не се твърди и не се установява имотът да е принадлежал на трето лице към актуването му, разпоредбата на чл. 6 /сега изм., в ред. от 1951г./ от ЗС съставлява правно основание за придобиване на собствеността от държавата.

Видно от процесния АДС № 1187 от **.**.****г. на основание чл. 68 от ЗДС и заповед от 11.02.1993г. на МЗ, като частна държавна собственост е актувана БПТ /База за поливна техника/ - гр. Сунгурларе, представляваща терен от 2010 кв.м. и сграда от 720 кв.м., едноетажна, монолитна, построена през 1992г., находящи се в стопански двор в кв. 107, парцел 5 в гр. Сунгурларе, при граници: изток и запад –улица, север – парцел 1 и 4 и юг – парцел 6 и 8. В АДС е посочено, че имотът е включен в капитала на дружеството с държавно участие „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД, чийто правоприемник е ищеца „НАПОИТЕЛНИ

СИСТЕМИ“ ЕАД.

Съдебната практика приема еднозначно, че отбелязването в акта за държавна собственост, че имотът е предоставен за оперативно управление на определена държавна фирма или търговско дружество, е достатъчно за доказване на това обстоятелство. / в т.см. решение № 457 от 9.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1591/2010 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева/. Затова в процесния случай, следва да се приеме, че въз основа на АДС № 1187 от **.**.****г. находящата се в гореописания имот БПТ /База за поливна техника/, включваща процесния терен и сградата към него, са били предоставени за оперативно управление на търговското дружество с държавно имущество „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД. Установено е, че ответното дружество е правопреемник на посоченото в АДС търговско дружество с държавно имущество.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от ЗСПЗЗ и чл. 48, ал. 2, 8 и 10 от ППЗСПЗЗ сградите и съоръженията в тях, находящи се в стопанските дворове на организациите по пар. 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ /каквато е представлявала ЗК „Сунгурларски мискет -92“/ са част от имуществото на тези организации, поради което при ликвидацията им същите подлежат на разпределение между правоимащите или на продажба чрез търг – чл. 27, ал. 1 ЗСПЗЗ и чл. 48, ал. 2, 8 и 10 от ППЗСПЗЗ. Изключения правят имуществата по чл. 48, ал. 3 от ППЗСПЗЗ, които законът постановява, че съгласно т. 2 от посочената норма в действащата тогава редакция й обн./ДВ бр. 34/1992г. от баланса преди разпределянето на активите по баланса на съответната организация по пар. 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ следва да бъдат изключени имуществата на Държавата, отстъпени чрез МТС, ДЗС и други държавни организации. Именно с тази цел е издадена процесната заповед на МЗ, с която е наредено ЛС по места на основание чл. 48, ал.3, т. 2 и чл. 59, т. 12 от ППЗСПЗЗ /в действащата тогава редакция/ и чл. 94 от НДИ /отм./ да предадат предоставените на ТКЗС безвъзмездно поливна техника и складовете за съхранение, които са държавно имущество.

Предвид това спорът между страните е дали именно процесната сграда и прилежащия ѝ терен са представлявали държавно имущество, подлежащо на връщане на Държавата чрез ГИД съгласно издадената заповед от 1993г. на посоченото в нея основание или са представлявали имущество, собственост на прекратената земеделската кооперация, изключено от обхвата на чл. 48, ал. 3 от ППЗСПЗЗ /в ред. към датата на заповедта от 1993г./, с което ЛС е могъл да се разпорежда чрез разпределение или търг.

По този въпрос, на първо място следва да се отбележи, че съгласно чл. 23 от Наредба – закон за ТКЗС, обн. ДВ бр.95/1945 г., след изменението му с ДВ бр. 63/1948 г. стопанските дворове на ТКЗС са били изградени върху държавни, общински или частни земи, както и върху земи на частни стопани, отчуждени от държавата за целта и заменени с други или обезщетени. Затова собствеността върху тези земи е държавна, а сградите на ТКЗС, строени върху тях са собственост могат да станат собственост на ТКЗС само при надлежно учредено право на строеж, което принципно е учредявано безвъзмездно.

В случая от ангажираните по делото свидетелски показания се установява, че процесната сграда, означена в баланса на ЗК като „железен навес“ с площ от 720 кв.м. е построена през 1980г. и впоследствие е ремонтирана чрез частичното ѝ затваряне. По делото обаче нито се твърди, нито се доказва за изграждането ѝ в полза на бившата ЗК „Сунгурларски мискет 92г.“ да е надлежно учредено право на строеж. Това означава, че сградата, построена върху държавен имот, отреден за ремонтна база също е станала държавна собственост по приращение /чл. 92 ЗС/, въпреки, че фактически е била построена от ТКЗС. Обстоятелството, че в част от документите, представени от ответника сградата е описана като „железен навес за комбайни“, в т.ч. и съгласно данните по делото понастоящем същата се използва за не складиране на поливна техника, а за комбайни не променя извода, че сградата, построена върху държавна земя без учредено право на строеж също е останала държавна собственост. По тази причина преди извършване разпределението на

имуществото на ТКЗС – в ликвидация законодателят е постановил, че от имуществото по баланса следва се приспаднаат държавните имущества по чл. 48, ал. 3, т. 2 от ППЗСПЗЗ /действаща от 1992г. до 1997 г. /, отстъпени чрез МТС, ДЗС и др. държавни организации. В случая обаче, няма данни земеделската кооперация да е изпълнила заповедта от 1993г. на МЗ, задължаваща я да предаде на ГИД поливната техника и складовете за съхраняването ѝ, предоставени ѝ безвъзмездно от Държавата.

Поради това, по правилото на чл. 92 ЗС следва, че процесната сграда и прилежащия към нея терен, находящи се в стопанския двор на ЗК „Сунгунларски мискет 92“ са собственост на Държавата. Ето защо ликвидационният съвет на ЗК не е имал правомощието да продаде сградата, построена в терена чрез търг съгласно представения писмен договор от 1995г. Отделно от това, дори и да бе установено, че сградата е била кооперативно, а не държавно имущество, съдът намира, че в случая не е била приложима облекчената писмена форма на чл. 18 от ЗС, към която препраща Наредбата за търговете /отм./, приета с ПМС № 105 от 15.06.1992 г., тъй като същата касае продажба само на държавно или общинско имущество. В случая ответникът твърди, че е станал собственик на процесната сграда – бивше кооперативно имущество чрез покупка на сградата през 1995г. от ЗК „Сунгунларски мискет -92“, извършена в обикновена писмена форма, а впоследствие покупко-продажбата е оформена с писмен договор с нотариална заверка на подписите през 2005г. Общото правило на чл. 18 от ЗЗД обаче изисква нотариална форма за действителност на сделката по прехвърлянето на недвижима собственост, извън изключението на чл. 18 от ЗС, която в случая дори и ако се приеме, че сградата е била кооперативна собственост, не е спазена. Липсата на нотариална форма и на двата договора, с които се прехвърля собствеността на процесната сграда води до неговата нищожност на основание по чл. 26, ал.2, предл. трето от ЗЗД, което от своя страна създава извод, че сделките не са направили ответника собственик.

С оглед гореизложеното, предвид обствотелството, че по делото се установи, че процесната сграда и прилежащия ѝ терен към 2005г. са били държавна собственост, а ответникът не доказва, че е придобил собствеността на соченото деривативно основание – покупко-продажба, съдът следва да разгледа предявеното от него при условията на евентуалност възражение за придобиване на имота по давностно владение на основание чл. 79, ал. 1 от ЗС, упражнявано от деактуване в полза на ищеца на сградата и прилежащия ѝ терен със заповед от 28.10.2005г. до 20.10.2015г.

Според разясненията, дадени в ТР № 4 от 17.12.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2012 г., ОСГК, съгласно чл. 79, ал. 1 от ЗС давността е способ за придобиване на право на собственост и други вещни права върху чужда вещ, чрез фактическо упражняване на тези права в продължение на определен от закона срок от време. Позоваването на придобивна давност има за последица придобиване на правото на собственост само при осъществен фактически състав по чл. 79 от ЗС, като то може да бъде направено както от владелеца, така и от неговите кредитори, ако длъжникът им бездейства.

В случая, въпреки нищожността на договорното основание поради неспазена форма за валидност /дори и да се приеме, че договорите могат да се считат за предварителни/, установената от него фактическа власт върху имотите води до извод, че се касае за недобросъвестно владение, при което давностния срок е 10 годишен /чл. 79, ал. 2 от ЗС/. От ангажираните свидетелски показания еднозначно и безпротиворечиво се установи, че ответникът упражнява фактическа власт върху сградата и прилежащия ѝ терен, ограждайки същия и поставяйки охрана още от 1994г., като фактическата власт продължава несмущавано от ищеца до връчване на ответника през м. февруари 2020г. на изпратената от ищеца покана за освобождаване и предаване на имота. По делото не се твърди, а и няма данни Държавата, чрез МЗ /след прекратяване на земеделската кооперация/, а впоследствие и праводателят на ищеца „АГРОВОДИНВЕСТ“ ЕАД, в чийто баланс е бил записан имота, в

т.ч. и самия самия ищец да е получавал или установявал фактическа власт върху процесните имоти.

Независимо от това, поради забраната на чл. 86 от ЗС и пар. 1 от ЗР на ЗДЗС, съгласно която разпоредба давността за придобиване на имоти частна държавна или общинска собственост спира да тече до 31.12.2022 г., за времето до деактуване на имота на 28.10.2005г., процесната сграда и прилежащия ѝ терен като държавно имущество не са могли да бъдат придобивани по давност, независимо дали са били владяни от ответника. Различен е обаче правния ефект на упражняваната от ответника фактическа власт, на която последният се позовава в писмения си отговор по чл. 131 от ГПК за десетгодишния период, считано от отписване на имота от актовете книги за държавна собственост съгласно заповед от 28.10.2005г. на Областния управител на Бургаска област до 28.10.2015г. За този десетгодишен период от данните по делото се установява безпротиворечиво и еднозначно, че както процесната сграда, така и прилежащия към нея терен, находящи се в бившия стопански двор на ЗК „Сунгурларски мискет 92“ са били в непрекъсната явна и несмущавана фактическа власт на ответника, който е стопанисвал имотите като свои, охранявайки ги и ограждайки терена, манифестирайки, че счита имотите за свои /чл. 69 от ЗС/, т.е. налице е доказан както анимус и корпус. По делото не се твърди и не са налице данни след като е установил фактическата си власт върху процесните имоти /макар и на договорно основание, което в случая е било негодно да го направи собственик/, същата да е била смущавана или прекъсвана от ищеца или което и да е трето лице. Следва да се отбележи, че дори и да се касае до завладяване на чужд имот, съдебната практика приема, че в този случай не се изисква наличие на уведомяване на собственика за намерението за своене на имота, а единствено упражняваното владение да е постоянно, непрекъснато, явно /не по скрит начин, така че да може да бъде узнато от собственика/ и спокойно. Когато фактическата власт върху изцяло чужд имот е придобита при липса на основание /т. н. завладяване/ то според презумпцията на чл. 69 ЗС се предполага, че упражняващият фактическата власт държи вещта за себе си, т. е. има качеството на владелец. /в т. см. решение 141 от 11.10.2019г. по гр.д. 3719/2018г. на ВКС, докладчик Светлана Калинова/.

С оглед на изложените съображения, настоящата инстанция, намира за основателно възражението на ответника, че е придобил процесните имоти чрез давностно владение след изискуемия десетгодишен период от време, изтекъл на 28.10.2015г., тъй като по делото се доказва, че за този период е налице осъществен фактическия състав на чл. 79, ал. 1 от ЗС и ищецът се е позовал на него. Предвид това следва извода, че придобиванете на имотите от ответника по давност през 2015г. е довело до изгубване на собствеността върху тях от ищеца съгласно чл. 99 от ЗС. Ето защо, констатациите на нотариуса в съставения по-късно през 2019г. констативен нотариален акт за собственост в полза на ищеца върху процесните имоти, се считат за надлежно оборени от ответника.

Налице е противопоставимо на ищеца основание, на което ответника владее имота – придобиването му чрез давностно владение на основание чл. 79, ал. 2 от ЗС, което обстоятелство води до неоснователност на предявения ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС поради липса и на двете законови предпоставки за уважаването му.

Поради съвпадане на крайните изводи на двете инстанции, макар и по различни съображения, обжалваното първоинстанционно решение, с което искът по чл. 108 от ЗС е отвърлен като неоснователен следва да бъде потвърдено, в т.ч. и в частта за разноските.

С оглед изхода на делото, на основание чл.78, ал. 3 и чл. 80 от ГПК в полза на въззиваемия –ответник следва да се присъдят направените пред настоящата инстанция разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на 800 лв.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 57 от 07.10.2021 г., постановено по гр. дело № 680/2020 г. по описа на РС-Карнобат.

ОСЪЖДА „НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ” ЕАД, ЕИК: 831160078, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Овча купел, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет. 3, представляван от изпълнителния директор Снежина Димитрова Динева, **ДА ЗАПЛАТИ** на **ЗКПУ „СЪГЛАСИЕ“**, ЕИК: 102062795, със седалище и адрес на гр. Сунгурларе, обл. Бургас, ул. „Г. Димитров“ № 9, представляван от председателя Тодор Стефанов Недковски, на основание чл. 78, ал. 3 и чл. 80 от ГПК направените във въззивното производство разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на 800 лв.

Решението може да се обжалва от страните с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____