

РЕШЕНИЕ

№ 1309

гр. София, 03.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 4-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Мария Яначкова
Десислава Б. Николова

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг
като разгледа докладваното от Мария Яначкова Въззивно гражданско дело
№ 20221000500260 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

С решение № 266389 от 3 ноември 2021г. по гр. д. № 17280/2018г., Софийски градски съд, I ГО, 1 състав е отхвърлил предявения от М. Ц. С. ЕГН *****, с адрес гр.***, ж.к.***, бл.***, вх.*, ет.**, ап. **, против Министерство на отбраната, гр.София, ул.Дякон Игнатий № 3, в условията на евентуалност против Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно-почивно дело” гр.София, бул. Цар Освободител № 7, иск по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79 ЗС за признаване право на собственост върху недвижим имот-Апартамент № 76 в гр. ***, ж.к. „****“, бл.***, вх.*, ет.*, ап.**, със застроена площ 105.06 кв. м, състоящ се от три стаи, столова и кухненски бокс, заедно с мазе № 76 с площ според архитектурен проект 4.52 кв. м и заедно с 1.5237 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1505.2285.4.76 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София; осъдил М. Ц. С. ЕГН *****, от гр.София да заплати на Министерство на отбраната гр.София разноски по делото на основание чл.78, ал. 3 вр. ал. 8 ГПК от 100 лв.; осъдил М. Ц. С. ЕГН *****, от гр.София да заплати на

Изпълнителна агенция „Военни клубове и военно-почивно дело“ гр.София разноси по делото на основание чл.78, ал. 3 вр. ал. 8 ГПК от 100 лв.

Производството пред въззивния съд е образувано по въззивна жалба на ищцата М. Ц. С. срещу решението по гр. д. № 17280/2018г. на Софийски градски съд, ГО, 1 състав. С доводи за неправилност на обжалваното решение, концентрирани върху неправилен извод, че процесният апартамент е частна държавна собственост, въпреки че АЧДС от 2008г. не легитимира държавата като собственик, съответно неправилен извод, че имотът не е придобит по давност от нея, както и поради необсъждане на правата на ответната ИА, която не е доказала да ѝ е предоставено право на управление върху имота, жалбоподателката иска отмяна на решението и уважаване на предявения от нея установителен иск за собственост.

Насрещните страни Министерство на отбраната и Изпълнителна агенция “Военни клубове и военно - почивно дело” (ответник по евентуалния иск) са оспорили въззивната жалба на ищцата.

За да постанови решението си, първоинстанционният съд е приел, че предметът на предварителен договор от 16.03.1995г., сключен между МО и Б. Р. И.-военнослужещ в поделение № 34180, за продажба по реда на чл.9а от Указ № 463/1950г. за военногожилищния фонд на МНО, е апартамент № 76 в гр.***, ж.к.***, бл.***, ет.**, належащ се в сграда със строителен № 1/288, със застроена площ 105.06 кв. м, състоящ се от стаи, столова и кухненски бокс, заедно с мазе № 76 с площ според архитектурен проект 4.52 кв. м и заедно с 1.5237 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж; към датата на сключването му купувачът по договора, въведен във владение на 05.10.2004г., е бил в граждански брак с ищцата, прекратен с развод въз основа влязло в сила на 16.02.2005г. съдебно решение по гр. д. № 77/2003г. на РС-Костинброд; окончателен договор не е сключван, като производството по иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е прекратено поради оттегляне на иска. СГС е приел още, че ищцата живее в имота. Формирал е извод, че предметът на сключения предварителен договор е имот от жилищния фонд на Министерство на отбраната, създаден с Указ № 463/1950г. /отм.ДВ бр.112/27.12.1995г./, актуван като частна държавна собственост, и като такъв имотът не е могъл да бъде придобит от ищцата по давност, - дори и да е текла такава, то теченето ѝ е спряно, считано от 01.06.2006г. По тези съображения предявените искове –

главен и евентуален - срещу от ответниците са отхвърлени.

Софийски апелативен съд, в рамките на правомощията си, регламентирани в чл. 269 ГПК (ТР № 1/09.12.2013г. по тълк. дело № 1/2013г. на ОСГТК на ВКС), при служебната проверка на валидността и допустимостта на решението, предмет на инстанционен контрол, намира същото за валидно и допустимо.

По съществото на спора, с оглед посоченото в жалбата, доводите срещу нея и в приложение на императивните норми на материалния закон, както и косвено по правилността на обжалваното решение, въззивният съд намира следното:

Предмет на производството е установителен иск за собственост (чл. 124, ал. 1 ГПК), предявен на 28.12.2018г. Ищцата М. С. поддържа, че е собственик по давност на апартамент № 76 в гр.***, ЖК „***“, бл.*** с проектантски номер 315Г, ет.14, самостоятелен обект в сграда с иднетификатор 68134.15.95.2285.4.76 по КК на гр.София, район Искър, който владее добросъвестно от 25.03.1998г., като съпругът ѝ сключил на 16.03.1995г. предварителен договор за продажба на жилище на военнослужещ по реда на чл.9а от Указ 463 за военно жилищния фонд на МО. Дватамата изплатили всички дължими суми, за което свидетелствал и протоколът за въвод във владение от 05.10.2004г. Блокът бил въведен в експлоатация на 26.11.1997г. МО поел задължение да изпълни предварителния договор, за което поискал от ищцата и съпруга ѝ да прекратят производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, като им предоставил ключовете от апартамента на 25.03.1998г., а по-късно бил подписан и протокол за въвод във владение през 2004г. През 2005г. двамата се развели, а ищцата с двете си деца останала да живее в имота, фактически от началото на 2003г., когато се разделили, а бившият ѝ съпруг заминал да живее в чужбина. През 2017г. ответниците за първи път оспорили правата ѝ и със заповед на министъра на отбраната било разпоредено изземване на апартамента, когато ищцата узнала, че за имота е съставен и акт за частна държавна собственост № 06770/29.07.2008г. Ищцата счита, че този АЧДС, издаден без основание, не легитимира ответниците като собственици на имота. Иска от съда да признае за установено по отношение на МО, евентуално по отношение на ИАВКВПД, на която било записано, че имотът се предоставя за управление, че е собственик на описания имот –

апартамент.

Ответникът МО е оспорил иска за собственост, предявен срещу него. Направил е правоизключващи претендираното право на собственост възражения, че ищцата не е била въведена във владение в имота и не го е своила, а единствено съпругът ѝ е бил въведен във владение на 05.10.2004г., като към 1998г. имотът не е могъл да се ползва, а на 31.05.2006г. теченето на давността по отношение на имота, който е държавна собственост, е спряно, като в случая петгодишната давност е неприложима. Възразил е и, че продажната цена на имота не е платена.

Ответникът ИАВКВПД също е оспорил предявения иск. С идентични възражения за статута на процесния имот, предмет на предварителен договор с военонслужещия съпруг на ищцата, а именно, че същият е държавна собственост, установена с АЧДС № 06770/29.07.2008г., а през 2015г. по силата на ПМС №123/2015г., в сила от 01.07.2015г., е в управление на агенцията, иска отхвърляне на иска. Поддържа, че купувачът първоначално е бил настанен като наемател и за разлика от другия ответник сочи, че фактът, че ищцата ползва имота – владяла го е - от 25.03.1998г. е безспорен.

От доказателствата по делото, относими към спорния предмет, се установява следното:

Предварителният договор, сключен на 16.03.1995г. между МО и Б. Р. И. - военнослужещ в поделение № 34180 за продажба по реда на чл.9а от Указ № 463/1950г. за военногодилищния фонд на МО, е с предмет апартамент № 76 в гр.***, ЖК ***, ет.**, наоходящ се в сграда със строителен № 1/288, със застроена площ 105.06 кв. м, състоящ се от стаи, столова и кухненски бокс, заедно с мазе № 76 с площ според архитектурен проект 4.52 кв. м и заедно с 1.5237 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж, с приблизителна продажна цена от 310 420 недономинирани лв. МО се е задължило да сключи окончателен договор не по-късно от два месеца след подписване на Акт обр.16. В т.4 е предвидено въвод във владение да се извърши с двустранно подписан протокол, което може да бъде направено и преди сключване на окончателния договор. Представени са вносни бележки за внесени в брой суми от купувача по предварителния договор на суми в общ размер на 311 000 неденоминирани лв. С покани до Б. И., последната с посочена дата на издаване 29.01.1998г., той е поканен да заплати разликата в

цената на имота до пълната строителна стойност.

Не се спори, че към датата на сключване на договора Б. И. е бил в граждански брак с ищцата, прекратен с развод с влязло в сила на 16.02.2005г. съдебно решение по гр. д. № 77/2003г. по описа на РС-Костинброд.

Не е спорно, че окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху описания в предварителния договор имот не е сключен. По иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предявен срещу МО, е било образувано гр. д. № 1562/1998г. по описа на СРС, 24 състав, прекратено с определение на съда от 22.11.2000г., постановено на основание чл. 119, ал. 1 ГПК (отм.) - поради оттегляне на иска.

С протокол за въвод във владение, съставен на 05.10.2004г., Б. Р. И. е бил въведен във владение на имота, предмет на сключения предварителен договор от 1995г. В протокола е описано фактическото състояние на имота, в това число какво липсва в имота – напр. смесителна батерия в бокса и голяма мивка в баня и сифон, тоалетна чиния, казанче в банята и тоалетната; липсват и водомери за топла и студена вода, а входната врата е разбивана с разкъртена каса. Изрично в протокола е записано, че заведено срещу МО дело е прекратено през м.11.2000г. Преди това – на 26.05.2004г. Б. и М. И. са поискали да бъдат въведени във владение на имота, предмет на предварителния договор. В жалба от 21.11.2017г. до изпълнителния директор на ИАВКВПД, както и в молба до МО от 22.11.2017г., подадени по повод покана да напусне жилището, ищцата е посочила, че тя и съпругът ѝ са били въведени във владение на 05.10.2004г.

Със заявление вх. № 13/05.01.2009г. до изпълнителния директор на ИА “Социални дейности на МО“ Б. И. е поискал да му бъде продаден процесният имот – частна държавна собственост, част от ведомствения жилищен фонд на МО.

По делото са представени и протокол № 14/29.08.1988г. на Изпълнителния комитет на Столичен народен съвет за предоставяне на МНО на терен в ЖК „***“, кв.5 за комплексно изграждане на посочени жилищни блокове и разрешение за строеж № 26/20.01.1989г. за терен в ж.к.***-2, кв.5 и кв.6, предоставен на МНО за комплексно изграждане на жилищни блокове № 313, 313А, 314, 314 А, 315 А, Б, В, Г с магазини за около 245 апартамента. Не се спори, че блок 304 вх. Г, обект 1/288, е идентичен с блок с проектантски

номер 315 Г (така и писмо на отдел ТСУ – община Искър). След строителството, през 1997г. е издадено разрешение за ползване на бл. 304 вх. Г - №17/28.11.1997г.

С Акт за частна държавна собственост № 06770/29.07.2008г., съставен на основание чл. 68, ал. 1 („за имотите - държавна собственост, се съставят АДС“) ЗДС вр. чл. 103 и чл. 104 (АДС се съставят по образци за всички имоти и вещни права - държавна собственост, изброени в чл. 104, ал. 1, т. 1) ППЗДС процесният имот –ново строителство на МО - е актуван като държавен с отбелязването в т. 10, че е предоставен за управление на МО. Ищцата е оспорила АЧДС като съставен без основание и е представила удостоверение РИС16 – ГР94-1823 (1)/01.11.2016г. от кмета на район Искър, в което е записано, че след 01.06.1996г. няма съставен акт за общинска собственост и до 01.06.1996г. няма съставен АДС.

С ПМС № 54/01.04.2010г. ИА "Социални дейности на Министерството на отбраната" е преобразувана в ИА "Военни клубове и военно-почивно дело" на пряко подчинение на министъра на отбраната, на която с § 6, ал. 1 от ПМС № 123/15.05.2015г. е предоставено управлението и експлоатацията на жилищния фонд на Министерството на отбраната.

Със заповед № 36-350/14.12.2017г., издадена от министъра на отбраната, е разпоредено на основание чл. 80а ЗДС изземване на процесния имот от ищцата. В заповедта е цитирано писмо изх.№ 16851/16.11.2017г. на изпълнителния директор на ИАВКВПД, с което тя е поканена да освободи имота в 7-дневен срок. По искане на ищцата изпълнението на заповедта на министъра е спряно с определение от 24.01.2018г., постановено по адм. д. № 965/2018г. на ВАС, а с решение № 3849/18.03.2019г., влязло в сила на 15.11.2019г., постановено по същото дело, тя е отменена.

По делото не се спори, че ищцата живее в процесния апартамент. Адресът на имота, предмет на предявения иск за собственост, е вписан като постоянен и настоящ адрес на ищцата и на сина ѝ А., видно от съответни удостоверения, от 12.02.2020г. Според св. С. тя живее в апартамента от преди 2000 г., годината, когато самата свидетелка за първи път посетила имота, като М. ѝ казвала, че живее в *** от две – три години преди това; не ѝ е известно М. да е живяла в Испания (по повод такива възражения на ответника МО с оглед отразеното напр. в мотиви към решение по гр. д. № 65032/2016г. на

СРС, както и в мотиви към две присъди на испански съд), нито да е живяла при родителите си в гр.Сливница. И според показанията на св. И., подлежащи на преценка по реда на чл. 172 ГПК, тъй като той е бил страна по предварителен договор с МО за апартамент в същия блок като спорния, М. се настанила през 1998г. в имота, откогато се е настанил и той, и оттогава живеела в жилището първо с двете си деца (синове), както твърди и св. С., а после само с единия си син; на свидетеля също не е известно М. да е живяла в чужбина.

С оглед съдържанието на обсъдения протокол за въвод, който не се спори, че отразява и състоянието на имота към 05.10.2004г. (и от състоянието на който не може да се приеме, че имотът е обитаван) и изявлението на ищцата от 26.05.2004г. и това, адресирано до ответниците в жалби, изходящи от нея, съдът приема за недостоверни показанията на свидетелите, че ищцата, съотв. съпругът ѝ, са живели в жилището преди 05.10.2004г., въпреки че като страна по предварителния договор Б. И. и семейството му вероятно са имали достъп до имота.

Въз основа на приетото по-горе, въззивният съд прави следните правни изводи :

Предмет на въззивното производство е иск за собственост, предявен като главен срещу МО, а като евентуален искът е предявен срещу ответната агенция (чл. 124, ал. 1 ГПК). Ищцата извежда правото си на собственост от оригинално придобивно основание – придобивна давност. Тя се е позовала на последиците от придобивната давност, предявявайки иска за защита на вещното право, с цел легитимиране на придобиването му. При наличие на позоваване правните последици - придобиване на вещното право - се зачитат от момента на изтичане на законно определения срок съобразно елементите на фактическия състав на придобивното основание по чл. 79, ал. 1 ЗС (ТР № 4 от 17.12.2012г. по тълк. д. № 4/2012г., ОСГК на ВКС).

За да се признае на едно физическо лице правото на изключителна собственост по отношение на един отчасти или изцяло чужд недвижим имот, разпоредбите на закона (чл. 79, ал. 1 и сл. ЗС) установяват, че в хипотеза на недобросъвестно владение претендиращият несобственик следва да е упражнявал непрекъснато владението в период от или по – дълъг от 10 години. Владението обхваща два елемента - упражняването на фактическата

власт върху вещта (corpus) и намерението за нейното своеене (animus), като при доказано упражняване на фактическа власт върху чужд имот относно субективната страна на владението е предвидена и презумпция в чл. 69 ЗС, по силата на която се предполага, че упражняващият фактическата власт е владял имота за себе си. В случая с оглед характера на спорните правоотношения – тъй като се твърди, че владението е установено въз основа на предварителен договор, то не може да бъде добросъвестно по смисъла на чл. 70, ал. 1 ЗС. По делото се налага извод, че ищцата притежава фактическа власт върху процесния имот най-рано от 2004г., когато е предадено владението върху имота на съпруга ѝ и когато е съставен обсъденият протокол за въвод и откогато самата тя е посочила в изявления до ответниците, че владее имота, откогато и може да се приеме, че едностранно е завладяла имота. Твърденията, че е обитавала имота преди 2004г. са недоказани с пълно доказване (чл. 154, ал. 1 ГПК), въпреки че ответникът по евентуалния иск заема позиция, че ищцата е владяла имота, съобразно твърденията ѝ, от 25.03.1998г. Индиция, че посочените твърдения не отговарят на действителното фактическо положение, са данните по делото, че ищцата заедно със сина си А., е живяла и в Испания. Безспорно обаче периодът, обхващащ времето след 2004г. – 2018г., когато е предявен искът, е по-дълъг от необходимото време за фактическо упражняване на правото на собственост в продължение на определения в чл. 79, ал.1 ЗС срок от време. С оглед статута на процесния имот обаче, той не може да бъде придобит по давност.

За горепосочения времеви период след 2004г., считано от 01.06.1996г., поначало давността е изключена като придобивен способ само за вещите, които са публична държавна или общинска собственост (чл. 86 ЗС в ред. след доп. ДВ - бр. 33 от 1996г., в сила от 01.06.1996г.), а дотогава не е могла да се придобие по давност вещ, държавна или общинска собственост. Следователно за вещите частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС (Изм. - ДВ, бр. 31 от 1990г., доп. - ДВ, бр. 33 от 1996г.), давностният срок започва да тече при всички случаи от 01.06.1996г. Десетгодишният срок, започнал да тече от 01.06.1996г., изтича на 01.06.2006г. (чл. 72, ал. 1 ЗЗД). След 31.05.2006г. – от 01.06.2006г. - обаче е в сила мораториумът, установен с § 1 ЗР на ЗДЗС (ДВ, бр. 46/2006г.), с който е постановено спиране на давността за определен

период от време, продължен понастоящем до 31.12.2022г. В конкретния разглеждан случай и въззивният съд намира, че правоизключващото претендираното право на собственост възражение на ответника по главния иск, както и на този по евентуалния иск, - че имотът, предмет на предварителния договор, сключен между МО и съпруга на ищцата, има статут на частна държавна собственост е основателно. Този договор е сключен на основание чл. 9а от Указ № 463/1950г. за създаване на жилищен фонд на МНО (отм.). В чл.9а от Указа е била предвидена възможност за продажба на жилища от посочения фонд, а съгласно чл. 9а, ал. 2 от Указа, с решението на ИК на ОБНС за отреждане на терен за строителство по този указ държавната земя се счита за предоставена на МНО.Следователно безспорно установено по делото е, че земята, отредена за строителство и върху която е извършено строителството и на процесния имот, е била държавна, от което следва, че и построените обекти на правото на собственост върху нея са станали държавна собственост (чл. 92 ЗС). Статутът на имота като държавна собственост (частна) не се определя от това дали за него има издаден АДС или не, тъй като съгласно чл. 5, ал. 1 и 3 ЗДС, АДС не поражда права, а само удостоверяват такива. Ето защо, релевантно за собствеността е осъществяването на конкретен придобивен способ, предвиден като правопораждащ юридически факт за право на държавна собственост, какъвто в случая е доказан. На основание чл. 179, ал. 1 ГПК АДС се ползва с обвързваща материална доказателствена сила само за отразените в него факти (в случая, че имотът представлява ново строителство на МО и, че е предоставен на МО за управление), а за собствеността на държавата и нейният характер, при положение, че е посочено конкретното фактическо основание за придобиване на собствеността, следва да му се признае легитимиращо действие, по силата на което актуваният имот се счита за държавна, съотв. за частна държавна собственост, до доказване на противното, като държавата не носи тежестта да доказва основанието, на което е съставен АДС (арг. и от ТР № 11 от 21.03.2013г. по тълк. д. № 11/2012г., ОСГК на ВКС). Следователно представеният по делото АЧДС удостоверява правото на собственост на държавата, поради което имотът, представляващ частна държавна собственост, не може да бъде придобит по давност от ищцата. Доводите й срещу обжалваното решение се явяват неоснователни. Извън нормативното регулиране на спорното

правоотношение, съответно неотносими към правилното решаване на делото, остават доводите, че продажната цена на имота е била платена, неотносими са и твърденията по какви причини е извършено десезиране на съда от разглеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

С оглед гореизложеното и въззивният съд приема за установено, че не е доказано по делото осъществяването на твърдяното придобивно основание, което води до неоснователност на главния иск, така и на евентуалния. При тези изводи на въззивния съд решението, предмет на инстанционен контрол, следва да се потвърди като правилно.

Водим от изложеното, Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 266389 от 3 ноември 2021г. по гр. д. № 17280/2018г. на Софийски градски съд, I ГО, 1 състав.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от връчването му, при условията на чл. 280 ГПК, пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____