

РЕШЕНИЕ

№ 779

гр. София, 31.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 7-МИ ГРАЖДАНСКИ, в закрито заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Камелия Първанова

Членове: Георги Иванов
Димитър Мирчев

като разгледа докладваното от Георги Иванов Въззивно гражданско дело № 20211000503081 по описа за 2021 година

Разгледа в съдебно заседание на 07.02.22г. /с участието на секретаря Андреева/ въззивно гражданско дело № 3081/21г. и констатира следното:

С решение /на ВКС от 06.10.21г. по г.д. № 1209/21г./ е отменено влязло в сила решение на САС /от 16.03.17г. по г.д. № 4906/15г./ и делото е върнато за ново разглеждане /за провеждане на инстанционен контрол по отношение на решение на КОС от 07.03.14г. по г.д. № 228/13г., с което са отхвърлени иск по чл. 108 от ЗС и искане по чл. 537, ал. 2 от ГПК на „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД срещу М. М./.

Решението на КОС /постановено изцяло в полза на М. М./ се обжалва /изцяло/ от „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД.

Съображенията на страните са изложени по делото /в рамките на производствата пред КРС, КОС, САС и ВКС/.

Предмет на делото е иск по чл. 108 от ЗС на „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД срещу М. М. за ревандикация на: масивна едноетажна сграда със застроена площ от 390 кв. м., състояща се от кухня със застроена площ от 120 кв. м., столова със застроена площ от 180 кв. м. и зала със застроена площ от 90 кв. м., която сграда е построена в УПИ XXVI-6100 в квартал 294 по плана на град Кюстендил, образуван от бившия парцел XVIII, имот с пл. № 6100, в квартал 294 по плана на гр. Кюстендил, намираща се на ул. Цар Симеон I, № 21, целият с площ от 749 кв. м., ведно със съответното на сградата право на строеж върху урегулирания поземлен имот, при граници и съседи на имота: УПИ XVII – 6101, УПИ XXI - 6101, ул. Цар Симеон I и на сградата: от север – ул. Цар Симеон I, от изток – УПИ XVII и УПИ XXI, от останалите страни – дворно място, която представлява по действащата кадастрална карта на гр. Кюстендил сграда с идентификатор 41112.503.781.2 по плана на гр. Кюстендил, брой етаж-един, предназначение съгласно кадастралната карта – складова база, склад с

административен адрес: гр. Кюстендил, ул. Цар Симеон I, № 21, построена в поземлен имот с идентификатор 41112.503.781.

Заявено е /от дружеството – ищец/ и акцесорно искане /по чл. 537, ал. 2 от ГПК/ за отмяна на нотариален акт № 60 от 04.04.12г. на нотариус Л. Х..

Събраните /в рамките на всички проведени до момента съдебни производства/ доказателства /писмени, гласни и експертни – преценени в съвкупност и в контекста на твърденията - възраженията на страните/ удостоверяват, че:

В полза на Държавата са били отчуждени /при условията на ЗОЕГПНС/ имоти /собственост на Г. Б. и Р. З./ в това число: терен, находящ се в град Кюстендил, ул. „9-ти септември“ № 21 /сега ул. Цар Симеон № 21/, заедно с разположените в имота – къща с площ от 90 кв. м. и навес - гараж с площ от 90 кв. м. След отчуждаването - посочените /описаните/ имоти са били предоставени от Държавата на /и включени в баланса на/ Санитарно курортен комплекс – Кюстендил /за стопанисване и оперативно управление/. Със заповед /от 28.07.00г./ на министъра на здравеопазването – този СКК /Кюстендил/ е бил /при условията на чл. 103 от ЗЛС и чл. 104 от ЗЛЗ/ преобразуван /заедно с други подобни комплекси/ в „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД /регистрирано с решение на СГС от 02.08.00г./, което дружество е поело активите и пасивите на преобразуваните комплекси. В полза на новосъздаденото дружество е бил издаден /относно: масивна едноетажна сграда със застроена площ от 390 кв. м., състояща се от кухня със застроена площ от 120 кв. м., столова със застроена площ от 180 кв. м. и зала със застроена площ от 90 кв. м., находящи се в имот с пл. № 6100, в кв. 294 по плана на град Кюстендил, на ул. Цар Симеон/ констативен нотариален акт /№ 81 от 16.11.05г. на нотариус Е. П./.

С влизане в сила /през 92г./ на ЗВСОНИ – описаните /дворно място с площ от 749 кв. м., находящо се в град Кюстендил, на ул. Цар Симеон № 21 – бивша ул. „9-ти септември“, съставляващо имот с пл. № 6100, в кв. 294 по плана на гр. Кюстендил от 93г. и сгради/ са били възстановени /реституирани/ в полза на наследниците на посочените по-горе бивши собственици. В полза на наследниците /придобили описаните имоти ex lege - при условията на реституция/ е бил издаден констативен нотариален акт /№ 40-А от 19.08.99г. на нотариус Е. П./ и същите са прехвърлили - продали /с нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./ придобитите имоти /както и второстепенна сграда – барака – лятна кухня с площ от 54 кв. м./ на ответницата /М. М./.

Ищецът поддържа, че се легитимира като собственик на процесния недвижим имот /както е индивидуализиран в констативния нотариален акт № 81 от 16.11.05г. на нотариус Е. П./ чрез придобиването му от държавата /впоследствие от СКК – Кюстендил/ при условията на правоприемство /настъпило в хипотезата на чл. 103 от ЗЛЗ и чл. 104 от ЗЛЗ/ и иска да бъде постановена /при условията на чл. 108 от ЗС/ ревандикация на имота /в полза на дружеството срещу ответницата, която към момента е във владение на имота; последното обстоятелство – не е спорно по делото/.

Ответницата поддържа, че се легитимира като собственик на процесния недвижим имот /индивидуализиран в нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./ чрез придобиването му /по договора за покупко-продажба, обективизиран в този нотариален акт/ от предходните собственици - титуляри на процесното вещно право /получили в своя патримониум терена и сградите при условията на реституция по реда на ЗВСОНИ/.

Искът е основателен:

Събраният в процеса доказателствен материал /писмен, гласен и експертен – преценен в съвкупност/ удостоверява /а това обстоятелство не е и спорно по делото/, че: отчуждените /по реда на ЗОЕГПНС/ сгради /индивидуализирани с параметрите по нотариалните актове № 40-А от 19.08.99г. на нотариус Е. П. и № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./ са били фактически /строително/ преобразувани /във времето до 92г. - когато е настъпил реституционният ефект по ЗВСОНИ/ и вследствие на това /поради именно извършената фактическа - строителна реорганизация/ са придобили параметрите /са били видоизменени до индивидуализацията/ съгласно нотариален акт № 81 от 16.11.05г. на

нотариус Е. П..

Спорни /релевантни и относими към предмета на делото/ към момента се явяват /предвид съдържанието на всички постановени досега съдебни актове и преди всичко: заради съдържанието на решенията на ВКС от 23.11.15г. по г.д. № 7271 от 14г. и от 06.10.21г. по г.д. № 1209 от 21г., които са фокусирали финално процесния правния спор в следващите насоки/ обстоятелствата: дали /от една страна/ извършеното /посоченото по-горе/ фактическо /строително/ преустройство /реорганизация/ на сградите представлява /е довело до/ създаване на изцяло нов обект на собственост /в каквато хипотеза, предвид правилото на чл. 1, ал. 1, предл. – последно от ЗВСОНИ и съдържанието на ТР № 1 от 95г. на ВКС – реституцията по този закон не би породила правен ефект спрямо постройките - наследниците на бившите собственици не биха придобили сградите и не биха могли да прехвърлят същите в полза на ответницата/ или тази реорганизация е била извършена при /чрез/ запазване на старите постройки, чрез фактическо /строително/ инкорпориране на същите в новоизграденият обект на собственост /в каквато хипотеза, предвид посочените закон и съдебна практика - реституционният ефект по ЗВСОНИ би породил надлежно правен ефект в полза на наследниците на бившите собственици, съответно и в полза на следващия приобретател на имота - М. М./.

В тази връзка:

От една страна:

Релевантното /и относимо/ към правния спор обстоятелство в случая е: дали във времето между производствата по ЗОГПНС и ЗВСОНИ /а не кога точно/ е извършено фактическо /строително/ преустройство на процесните сгради. Този факт е надлежно установен в процеса /събраните доказателства установяват, че – преустройството е започнало в периода след отчуждаването по ЗОЕГПНС и е приключило към момента на реституцията по ЗВСОНИ; същият факт на практика не е и спорен между страните/.

От друга страна:

Вида /в смисъла на изложеното по-горе/ на процесното /и на всяко друго подобно/ преустройство /доколкото именно същото има - фактическо и строително естество/ подлежи на проверка /преценка/ основно чрез експертни доказателства /точно заради събирането на такива доказателства – решението на САС от 01.08.14г. по г.д. № 1531 от 14г. е било отменено с решението на ВКС от 23.11.15г. по г.д. № 7271 от 14г./ По делото е приетата /в тази насока и по указания на ВКС – съгласно горното съдебно решение/ разширена експертиза /и същата е обосновала изводите си с технически констатации, направени и – след оглед на сградите/. Именно предвид изложеното – настоящото решение се фокусира в преценка на това доказателство /като решаващо за изхода на процесния правен спор, концентриран в изследване на горните относими и релевантни за казуса факти/, а не в съдържанието на събраните в процесите гласни и писмени доказателства /в това число и записванията в кадастралните планове/ доколкото – същите /последните два вида доказателства/ не могат да удостоверяват надлежно /пълноценно – еднозначно/ спорните факти /които имат изключително "техническо – фактическо - строително“ естество/. В тази връзка:

Съвкупната преценка на посочената /разширена – тройна/ техническа експертиза /в това число: обясненията на всички вещи лица от съдебното заседание на 30.01.17г. по г.д. № 4906 от 15г. на САС; особеното мнение на едното вещо лице; част от събраните в процеса гласни доказателства; строителния протокол № 162 от 67г. – обосновал отменителното решение на ВКС от 06.10.21г./ налага извода, че: старите /отчуждените/ постройки/ не са били разрушени изцяло /именно поради това – навсякъде в настоящото решение се използват термините „преустройство“ и „реорганизация“, а не „изцяло ново строителство“/, а са били частично запазени и на практика инкорпорирани - частично /технически и строително/ в новия строеж /извършен поетапно във времето/. Извършеното фактическо /строително/ преустройство /на отчуждените имоти/ обаче е било толкова съществено, че същото на практика е променило /като индивидуализиращи параметри/ изцяло първоначалните /старите/ обекти на собственост /сгради/. Това преустройство е създадо коренно различен /от първоначалните/ обект на собственост, а именно: на мястото на отчуждените паянтови постройки е била изградена една монолитна и масивна сграда. Косвен /но категоричен/ аргумент в тази насока /в подкрепа на горните изводи/ е и самото /изцяло различно/ описание /индивидуализиране/ на старите имоти и на новия такъв /съдържащо се в двата „противоположни“ документи за собственост: нотариален акт № 81 от 16.11.05г. на нотариус Е. П. – легитимиращ ищеца като собственик на сградата и

нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С. – легитимиращ ответницата като собственик на постройката/ по фактически параметри /вид на строежа, площ, разположение, височина и т.н./. С други думи /на последно място в горната насока/: макар в случая да е било извършено само преустройство /фактическа – строителна реорганизация/ на първоначалните /отчуждените/ постройки /без същите да са били изцяло премахнати – съборени/ проведената /поетапно във времето/ строителна дейност е била толкова съществена, че е променила изцяло /принципно/ фактическия /и правен - по смисъла на чл. 1, ал. 1, предл. – последно от ЗВСОНИ и съдържанието на ТР № 1 от 95г. на ВКС/ статут на постройките /бил е създаден изцяло нов обект на собственост – различен от първоначалните/. В такава хипотеза /съобразно изложеното по-горе/ праводателите на ответницата /наследниците на бившите собственици/ и М. М. - не биха могли да придобият /не са придобили/ собствеността върху процесния имот /по силата реституцията по ЗВСОНИ и на основание на договора за продажба, обективиран в нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./.

Предвид изложените съображения /заради които се отрича правото на собственост на ответницата, заявено като придобито по деривативен способ/ правата на ищеца /произтичащи от описаното по-горе правоприемство/ по отношение на процесния имот /както е индивидуализиран в нотариален акт № 81 от 16.11.05г. на нотариус Е. П./ се явяват – надлежно удостоверени /доказани/ в процеса.

Неоснователно се явява и насрещно заявеното /при условията на евентуалност/ възражение на ответницата по чл. 79 от ЗС във връзка и с чл. 82 от ЗС:

От една страна:

Не се спори /а такъв извод налагат и събраните в процеса писмени и гласни доказателства – преценени в съвкупност/, че: ответницата е придобила /към момента на изповядване на сделката, обективирана в нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./ владението върху вещите /терен и сгради/ в конкретното им физическо /фактическо/ състояние /което съответства на описанието по нотариален акт № 81 от 16.11.05г. на нотариус Е. П./. Дали това конкретно състояние е тъждествено с параметрите на сградите /както са индивидуализирани в нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./ е ирелевантно за правните последици на придобивната давност /правният ефект на последната се разпростира по отношение на конкретния обект на владение; това в случая е процесната сграда в настоящото ѝ състояние/. От посоченият момент /от 06г./ до 12г. - когато е предявен процесният ревандикационен иск /и едва тогава същият е прекъснал придобивната давност – в хипотезата на чл. 116, б. „б“, предл. 1-во от ЗЗД във връзка с чл. 84 от ЗС/ е изтекъл подълъг срок /от 5-годишния такъв – визиран в разпоредбата на чл. 79, ал. 2 от ЗС във връзка с чл. 70 от ЗС/. В случая се явява приложима кратката придобивна давност – доколкото:

По смисъла на чл. 70 от ЗС: ответницата е придобила имотите /терен и сгради/ на „правно основание“ /по правна сделка; по договор за покупко-продажба/; това основание /при отсъствие на порок във формата на сделката – наличието на такъв не се твърди и установява по делото/ се явява принципно „годно да направи купувача собственик; липсват конкретни /еднозначни – категорични/ доказателства /т.е. презумпцията по чл. 70, ал. 2 от ЗС не се явява надлежно опровергана в случая/ М. М. да е знаела, че продавачите /прехвърлителите/ не са били собственици на имота. В последната връзка:

На практика – едва в настоящото производство /преминало през редица съдебни инстанции; при събиране на многобройни доказателства, в това число и на – експертни/ бе установено, че реституционният ефект не е разпрострял действието си по отношение на процесната сграда /именно поради липсата на идентичност между отчуждените сгради и новосъздадената такава – съобразно изложеното по-горе/. Поради това: незащитимо /нелогично/ е житейски /предвид изложеното/ да се приеме, че ответницата е знаела /още към 06г., когато е придобила имота/, че праводателите ѝ не са били собственици на процесната сграда.

Ако горните изводи /направени в контекста на правилата по чл. 79, ал. 2 от ЗС във връзка с чл. 70 от ЗС/ не бъдат споделени:

В случая се явяват настъпили правните последици /от обективна страна/ по чл. 79, ал. 1 от ЗС:

Представеният по делото протокол от 12.01.99г. /изготвен между СКК – Кюстендил и наследниците на Г. Б. и Р. З./ удостоверява /в тази насока са събрани и гласни доказателства/, че реституираните имоти /терен и сгради/ са били получени /реално – фактически/ от наследниците на бившите собственици и впоследствие реституираните собственици са ги предали на М. М. /при изповядването на сделката, обективирана в нотариален акт № 98 от 20.07.06г. на нотариус Д. С./. В тази насока /в потвърждение на този извод/ са показанията /тази част от същите, която касае обстоятелствата, свързани с ползването, обитаването, владението на имота, а не с извършваните в сградата преустройства/ на всички разпитани свидетели /с изключение само на показанията на свидетеля Ж. Неделчев; последните обаче не могат да бъдат окачествени като меродавни – доколкото противоречат на всички останали гласни доказателства и на съдържанието на протокола от 12.01.99г./. Процесните /посочените/ свидетелски показания /преценени в съвкупност/ удостоверяват обстоятелствата, че: след 99г. реституираните собственици са получили фактическа власт върху имота; упражнявали са тази власт лично /или чрез наематели – по смисъла на чл. 68, ал. 1, предл. 2-ро от ЗС/ до 06г.; след тази дата – имотът е бил предаден на ответницата; последната осъществява фактическа власт върху процесната сграда и до днес. Съдържанието на гласния доказателствен материал /преценен в съвкупност/ на практика подкрепя и презумпцията по чл. 83 от ЗС /т.е. – същата не се явява опровергана в процеса; доказателствената тежест в тази насока е за ищеца – съобразно правилото на чл. 154 от ГПК/. В такава хипотеза /с оглед това/ следва да се приеме, че процесното владение е било установено /при условията на чл. 82 от ЗС/ от ответницата още към 99г. От тази дата до 12г. - когато е предявен процесният ревандикационен иск /и едва тогава същият е прекъснал придобивната давност – в хипотезата на чл. 116, б. „б“, предл. 1-во от ЗЗД във връзка с чл. 84 от ЗС/ е изтекъл по-дълъг срок /от 10-годишния такъв – визиран в разпоредбата на чл. 79, ал. 1 от ЗС/.

От друга страна обаче:

Приложените по делото административни дела: № 533 от 09г., № 342 от 09г. и № 268 от 10г. - всички на АС – Кюстендил /преценени по съдържание; като конкретни изявления на М. М., която е била страна – жалбоподател в тези производства/ удостоверяват, че ответницата е оспорвала многократно законността на процесната сграда /именно в такава връзка са били образувани всички изброени съдебни производства/. Такъв тип /вид/ твърдения /изявления/ не могат да се окачествят /в каквато насока е заявено възражение от ищеца/ като пряко „признание“ /по смисъла на чл. 116, б. „а“ от ЗЗД във връзка с чл. 84 от ЗС/ на правата на собственост на дружеството /т.е. тези твърдения - изявления не са могли да прекъснат давността в хипотезата на цитираните законови текстове; и поради това, че всички изброени административни дела са били образувани след като 10-годишният давностен срок, броен от 99г. – вече е бил изтекъл/. Тези твърдения /изявления/ обаче изключват /сами по себе си – предвид естеството си/ втората /субективна/ предпоставка на придобивната давност - “намерението“ на ответницата /по смисъла на чл. 68, ал. 1 от ЗС/ да свои имотите /фактът, че М. М. е считала сградите за незаконни и е търсила съдействие от общинската администрация за премахването им – изключва субективното й намерение – цел – желание за своене на постройките/. Посоченото обстоятелство съставлява пречка за настъпване на правните последици на придобивната давност /и в двете хипотези: по чл. 79, ал. 1 от ЗС във връзка с чл. 82 от ЗС и по чл. 79, ал. 2 от ЗС във връзка с чл. 70 от ЗС/.

Косвен аргумент в подкрепа на горните изводи /касаещи придобивната давност/ е обстоятелството, че: влязлото в сила решение на САС от 16.03.17г. е било „потвърдено“ от ВКС /не е било допуснато до касационен контрол/ и в частта, касаеща изводите на съда относно давността /впоследствие този съдебен акт е бил отменен заради представяне на

новооткрито доказателство, което обаче касае само правните последици на реституцията – съобразно изложеното по-горе, а не тези по чл. 79 от ЗС; с други думи – отменителното решение на ВКС на практика не ревизира предходните изводи на САС относно давността/.

Всичко изложено обосновава изводите, че: главният иск по чл. 108 от ЗС /съответно и акцесорното искане по чл. 537, ал. 2 от ГПК/ се явяват основателни. С оглед това: решението на КОС /с което посочените претенции са отхвърлени/ следва да бъде - отменено, съответно заявените претенции следва да бъдат – уважени.

С оглед изхода на спора – в полза на ищеца следва да бъдат присъдени съдебни разноски за всички съдебни инстанции, които са били сезирани /до момента/ с разглеждането на процесния правен спор /КОС, САС, ВКС, САС, ВКС, САС/ както следва: за производството пред КОС – 6 590 лева /разноски и адвокатски хонорар/; за първото производство пред САС – 3 018 лева /разноски и адвокатски хонорар/; за производството пред ВКС – 5 090 лева /разноски и адвокатски хонорар/; за второто производство пред САС – 5 200 лева /разноски и адвокатски хонорар/; за производството пред ВКС по отмяна – 4 236 /разноски и адвокатски хонорар/; за настоящото /трето/ производство пред САС – 4 236 лева /разноски и адвокатски хонорар/ или общо 28 370 лева.

С оглед изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение на КОС от 07.03.14г. по г.д. № 228/13г.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО /по иска с правно основание чл. 108 от ЗС на „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД против М. Б. М. ЕГН *****/, че ищецът е собственик на: масивна едноетажна сграда със застроена площ от 390 кв. м., състояща се от кухня със застроена площ от 120 кв. м., столова със застроена площ от 180 кв. м. и зала със застроена площ от 90 кв. м., която сграда е построена в УПИ XXVI-6100 в квартал 294 по плана на град Кюстендил, образуван от бившия парцел XVIII, имот с пл. № 6100, в квартал 294 по плана на гр. Кюстендил, находяща се на ул. Цар Симеон I, № 21, целият с площ от 749 кв. м., ведно със съответното на сградата право на строеж върху урегулирания поземлен имот, при граници и съседи на имота: УПИ XVII – 6101, УПИ XXI - 6101, ул. Цар Симеон I и на сградата: от север – ул. Цар Симеон I, от изток – УПИ XVII и УПИ XXI, от останалите страни – дворно място, която представлява по действащата кадастрална карта на гр. Кюстендил сграда с идентификатор 41112.503.781.2 по плана на гр. Кюстендил, брой етажи-един, предназначение съгласно кадастралната карта – складова база, склад с административен адрес: гр. Кюстендил, ул. Цар Симеон I, № 21, построена в поземлен имот с идентификатор 41112.503.781.

ОСЪЖДА М. Б. М. да предаде на „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД владението на описания имот.

ОТМЕНЯ /на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК/ нотариален акт № 60 от 04.04.12г. на нотариус Л. Х..

ОСЪЖДА М. Б. М. да плати на „Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс“ ЕАД общо 28 370 лева - съдебни разноски /на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК/.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в 1-месечен срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____