

# РЕШЕНИЕ

№ 442

гр. София, 15.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева  
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева  
като разгледа докладваното от Асен Воденичаров Въззивно гражданско дело  
№ 20231000502673 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 178 от 10.07.2023 год., постановено по гр.д.№ 286/2022 год. по описа на Окръжен съд Монтана, е отхвърлен предявеният от В. П. П., Е. В. И., Т. П. П., Л. Е. П. – А., Б. Г. М., Ж. П. А., Б. П. П., Д. С. Д. и Е. С. Д. против С. Б. С. и „Къмпани Уоч“ ЕООД иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за признаване за установено по отношение на ответниците, че ищите са собственици на 9/13 идеални част от поземлен имот с идентификатор 44238.502.1840, съгласно КККР, одобрени със заповед РД-18-5 от 26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и площ от 11038 кв.м., на административен адрес гр.Лом, предишен идентификатор 44238.502.1665, номер по предходен план: част от 4303, кв.33, парцел: част от УПИ I, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 44238.502.26, 44238.502.9, 44238.502.27, 44238.502.33, 44238.502.1839, 44238.502.37, 44238.502.6 и 44238.502.192, като е отхвърлен и иска с правно основание чл.537, ал.2 ГПК за отмяна на нотариален акт № 170/13.06.2022 г., том IV, рег. 2426, дело № 391 от 2022 год. по описа на Нотариус Б. К.. С решението са разпределени разноските по делото.

Решението е обжалвано от ищите В. П. П., Е. В. И., Т. П. П., Л. Е. П. – А., Б. Г. М., Ж. П. А., Б. П. П., Д. С. Д. и Е. С. Д. с доводи за неправилност. Оспорват се изводите на съда с които е прието, че ответника С. Б. С. е придобил имота въз основа на давностно владение, продължило над 10 години. Твърдят, че от представените доказателства е видно, че същия не е могъл да упражнява фактическата власт върху имота, поради чести пътувания и

местоработата си, която е в друго населено място. Считат, че давността многократно е била прекъсвана и към датата на констативния му нотариален акт не е била факт. Отделно се твърди, че имота не е могъл да бъде придобит по давност, тъй като е бил публична държавна и общинска собственост. Твърдят, че след като С. не е придобил собствеността, то и другия ответник – купувач на имота не е станал негов собственик. Молят за отмяна на постановения съдебен акт и уважаване на исковата им претенция.

Въззиваемият „Къмпани Уоч“ ЕООД депозира отговор с който оспорва жалбата, като неоснователна и моли за потвърждаване на решението. Излага доводи, че праводателя му е придобил имота по давност, след което по силата на вещно-транслативна сделка е придобил собствеността. Претендира разноски.

Въззиваемия С. Б. С. не взема становище.

Жалбата е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК срещу подлежащ на обжалване съдебен акт от страна в производството, имаща право на жалба, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество е неоснователна.

Софийският апелативен съд, след като обсъди доводите на страните и доказателствата по делото намира следното:

Пред първоинстанционният съд с исковата молба е предявен иск от В. П. П., Е. В. И., Т. П. П., Л. Е. П. – А., Б. Г. М., Ж. П. А., Б. П. П., Д. С. Д. и Е. С. Д. против С. Б. С. и „Къмпани Уоч“ ЕООД с правно основание чл.124 от ГПК, като се твърди, че с нотариален акт № 140/29.01.2008 г. са признати за собственици по давност на поземлен имот с идентификатор 44238.502.1840, съгласно КККР, одобрени със заповед РД-18-5 от 26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и площ от 11038 кв.м., на административен адрес гр.Лом, предишен идентификатор 44238.502.1665, номер по предходен план: част от 4303, кв.33, парцел: част от УПИ I, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 44238.502.26, 44238.502.9, 44238.502.27, 44238.502.33, 44238.502.1839, 44238.502.37, 44238.502.6 и 44238.502.192. Установили, че с констативен нотариален акт за собственост № 170/13.06.2022 г. на нотариус Б. К., ответника С. Б. С. е бил признат за собственик по давност на същия имот, без да са били налице предпоставките за това. Впоследствие С. С. продал на другия ответник „Къмпани Уоч“ ЕООД недвижимия имот. В тази връзка молят съда да постанови решение, с което да признае по отношение на ответниците, че ищите са собственици на 9/13 ид.ч. от описания подробно по-горе поземлен имот, като съответно на основание чл.537, ал.2 ГПК да се отмени констативен нотариален акт за собственост № 170/13.06.2022 г. на нотариус Б. К. до размера на техните правата.

Ответникът С. Б. С. оспорва иска като твърди, че е придобил процесния имот по давност, като го е владял над 30 години. Освен това заявява, че никога не е бил съсобственик на процесния имот, а не му е известно и други лица да имат права. Твърди, че върху процесния имот е поставил кошери и е изградил лично две септични ями. Сочи още, че се грижел и поддържал имота в добро състояние чрез косене на тревата и поддържане на оградата. Освен това единствено през друг негов имот може да се влезе в процесния и единствено той

има достъп до него.

Ответника „Къмпани Уоч“ ЕООД също е оспорил иска с твърдения, че ищците не притежават право на собственост върху процесния имот. Поддържа, че е придобил процесния имот на годно правно основание - покупко-продажба, като към момента на сделката не е имало претенции към същия. Евентуално се твърди, че е собственик въз основа на давностно владение, чрез присъединяване владението на своя праводател.

Софийският апелативен съд, в изпълнение на правомощията си по чл. 269 от ГПК, намира решението в обжалваната част за валидно и допустимо. По очертания от оплакванията в жалбата предмет на въззивен контрол, свеждащ се до обстоятелството дали по отношение на ответника физическо лице е налице фактическия състав на института на придобивната давност, намира следното:

Фактическата обстановка е правилно установена от първоинстанционният съд и е следната:

Не се спори между страните конкуренцията на вещните права върху процесния имот.

Ищците, едни от тях лично, а други - по наследство се легитимират като собственици на имота посредством констативен нотариален акт, съставен на основание чл.483, ал.1 от ГПК № 140, том I, рег. № 878, дело № 85 от 2008 год. по описа на Е. П. – съдия по вписвания при ЛРС. Ответникът пък С. Б. С. се легитимира като собственик на същия имот, придобит по давност, с констативен нотариален акт № 170/13.06.2022 г., том IV, рег. 2426, дело № 391 от 2022 год. по описа на Нотариус Б. К., който имот впоследствие е продал на „Къмпани Уоч“ ЕООД. Не е спорна индентичността на имота, посочен в описаните нотариални актове.

От удостоверение с изх. № ДС-26-376-1/07.06.2022 год. на Областния управител на област Монтана се установява, че е извършена проверка в архива на имотите държавна собственост относно процесния имот и е констатирано, че с АДС № 536/22.05.1960 г. е актувано дворно място кад. № 10, пар. II, кв.33 по действащия към датата на съставянето на акта план на гр.Лом, като последният съставен акт е АДС № 816/23.03.1987 год.

Видно е от писмо с изх. № ТУ-24-49/10.02.2023 год., че процесния имот е одържавен с акт за държавна собственост № 536/22.05.1961 г. на основание Закона за национализация на частните индустриални предприятия и мините. След това през 1991 г. е създадено търговско дружество „Ясен“ ЕООД, на което е предоставен имота. Впоследствие имотът е реституиран на наследниците на Г. М. М., съгласно Споразумителен протокол от 20.06.1997 г., който е приложен към делото и от който се установява, че Община Лом е възстановила част от имота пл. № 4303 и имот пл. № 4495 в кв.33 по плана на кв. „Младеново“ в размер на 12930 кв.м..

От приетата пред първоинстанционният съд съдебно-техническа експертиза се установява, че процесния имот е ограден с метални колове и мрежа, видимо поставени преди няколко месеца /с оглед датата на огледа – 25.04.2023 г./, както и че на ответника С. не са издавани разрешителни за изграждане на ограда и септични ями в процесния имот. Установява се, че до имота има достъп от трите улици, с които граничи, като освен това има достъп и от двора на ответника, тъй като част от сградата между двата имота е свалена. В съдебно заседание

вещото лице е уточнило, че оградата представлява циментови колове и мрежа, като ответникът е откачил мрежата.

За установяване на владението върху имота, пред първоинстанционният съд са разпитани петима свидетели. От показанията на свидетеля И. И. се установява, че живее в гр.\*\*\*, на около 300 метра от имота на ответника С., като последните 20 години посещавал имота му многократно. Дава показания, че на гърба на този имот, има друг имот, в който С. поставил кошери, засадил овошки и е направил градина. Свидетелят заявява, че ответника поставил кошерите в процесния имот преди над 15 години, а освен това е чистил имота няколко пъти. Кошерите били около 40 броя и се намирали към средата на имота, а градината била около 200-250 квадрата и била от към пътя. Посочва, че лично помагал на С. за кошерите, тъй като е ветеринарен лекар. Установява, че С. ползвал и влизал необезпокояван в този имот през своя, тъй като нямало ограда. Единствено имало ограда от срещуположната страна с имота на С., тъй като там има цех за торове. Свидетелят заявява, че не е чувал някой да идва и да казва, че е собственик на този имот. Посочва, че С. търсел услугите на ВиК за изграждане на дига за да не се наводнява имота.

Свидетеля Е. Г., съсед на С. установява, че последния имал зеленчукова градина, кошери и овошки в процесния имот. Градината била с площ около 200-300 квадратни метра и се намирала от към шосето. Кошерите били поставени в средата на имота преди 10 години и били около 35 броя. Заради кошерите С. насадил дръвчета от към реката, но към настоящия момент не са останали дръвчета. Свидетелят сочи, че дръвчетата били садени по едно и също време, когато били поставени кошерите, като за саденето лично помагал. Установява също, че преди да постави кошерите, С. поддържал и почиствал имота, като косил трева и рязал бурени. Посочва, че единствено има ограда откъм предприятието за торове, а от останалите две страни има дига от към реката и бурени, дърва и боклуци от към пътя, като там би могло да се влезе, ако се изчисти. Дава показания, че към момента С. възстановил оградата от към реката като поставил нови колци и нова мрежа.

Свидетеля Р. К., съсед на С. установява, че преди до имота на С. е имало прокомбинат и именно там поставил кошерите по средата на имота преди повече от 10 години. Твърди, че и към настоящия момент има кошери, но не знае техният брой. Посочва, че С. направил още зеленчукова градина откъм шосето, която била около 300 квадрата и насадил овощни дървета, които впоследствие били изсечени. Всяка година градината била садена. Освен това свидетелят твърди, че С. чистел имота и изкарвал боклуците от него. Посочва, че в процесния имот е разградено, като единствено имало ограда където е цеха. От останалите страни на имота могло да се влиза.

Свидетеля Н. И., приятел на С. от дълги години установява, че ходел да ловува в землището на гр.Лом и всеки път бил на гости на С., като преспивал в тях. Посочва, че зад имота му преди е имало някаква фабрика. В този имот С. садил градина, която ползвал от години. Посочва, че в периода, в който познава ответника градината винаги е давала плодове. Свидетелят забелязал, че там имало и кошери, но не знае техния брой. Посочва, че в имота има и дръвчета но не знае кой ги е насадил. Заявява, че е логично С. да е търсил ВиК,

защото иначе къщата му щяла да „замине“. Освен това ако имота не се почиствал, същият щял да се превърне в „змиряник“. Свидетелят посочва, че С. влизал в процесния имот от неговата къща, тъй като нямало ограда.

Свидетеля Е. П. установява, че всяка седмица минава с автомобил в близост до процесния имот, като през февруари месец 2023 г. му направило впечатление, че в продължение на няколко дни работници с техника, камион и багер товарили натрупания боклук и разчиствали имота. Свидетелят твърди, че през последните 10-15 години имотът бил силно затревен, като в частта към улицата имало захвърлен боклук в големи количества. Дава показания, че дълги години в имота е имало струпване на отпадъци и не е бил поддържан през този период.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

За да може да бъде придобит един недвижим имот по давност в общия случай следва да е налице непрекъснато владение в продължение на 10 годишен период от време. В чл.68 от ЗС се съдържа определение на владението. То е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично и чрез друго, като своя. Обективният признак на владението - упражняването на фактическа власт върху веща изисква тази власт да се изразява в установено трайно и пълно владение върху вещта. Субективният признак на владението - изисква да се държи вещта, като своя постоянно, непрекъснато, несъмнително, спокойно и явно. Придобивната давност е способ за придобиване на право на собственост и други вещни права върху чужда вещ чрез фактическо упражняване съдържанието на тези права в продължение на определен от закона срок от време. Придобивната давност е юридическо събитие, като юридически факт и представлява сравнително лесно средство за доказване на правото на собственост.

Изтеклата придобивна давност е способ за придобиване правото на собственост върху недвижим имот. Сложният продължителен фактически състав на придобивната давност би се осъществил и тази последица настъпва, и то по право без да е нужно владелецът да предприема други действия, като например да се снабди с нотариален акт по обстоятелствена проверка, като в разглеждания случай това даже е сторено от ответника физическо лице.

В настоящия случай от разпитаните по делото свидетели, чийто показания съдът кредитира като придобити непосредствено, чрез лични наблюдения, се установиха и двата елемента на сложния фактически състав на придобивната давност. Ответника С. Б. С. е упражнявал фактическата власт върху имота с идентификатор 44238.502.1840 в продължение на период по дълъг от 10 години – до 13.06.2022 год., когато се е снабдил с констативен акт по обстоятелствена проверка. Също така се установи и намерението му за своене. Ползвал е имота като свой, тъй като го е насадили, събирал е естествените плодове от него, както и го оградили и стопанисвал. Също така е поставил кошери за пчели и е събирал продукцията им. Търсил е услугите на ВиК с оглед поддържане на имота. Не се установи по делото това владение да е било смущавано или прекъсвано от някого, а напротив – било е явно и ясно демонстрирано пред околните. Всичко това се установява от показанията на разпитаните по

делото свидетели.

Неоснователни са доводите на жалбоподателите, че владението на ответника било няма как да е било продължително, тъй като същия много пътувал и е живеел на различно място. Съгласно чл.81 от ЗС с изгубването на владението в продължение на повече от шест месеца давността се прекъсва. В настоящия случай прекъсване за такъв период не се установи. От друга страна чл.83 от ЗС въвежда оборимата презумпция, че който докаже, че е владял в различни времена, предполага се, че е владял и в промеждутъка, ако не се докаже противното. Т.е. при доказателствена тежест на ищцовата страна не бе установено прекъсване на владението за посочения период от време.

Неоснователни са и доводите, че имота не може да бъде придобит по давност, тъй като не е деактуван като държавна собственост. От събраните и обсъдени доказателства се установи, че съгласно споразумителния протокол от 1997 г. на ищците, съответно на наследодателите им е възстановено правото на собственост върху процесния имот. Това се подкрепя и от представените съдебни решения, дали основание на ищците да се снабдят с техния констативен акт за собственост през 2008 год. Констативният нотариален акт на ответника С. е съставен на 13.06.2022 г. Дори да се приеме, че той е владял имота точно 10 години, датата, от която е започнало владението му, се явява 13.06.2012 год. и от това следва, че неговото владение е започнало, когато имотът е бил частна собственост.

Предвид изложеното въззивният съд приема, че ответниците са загубили правото си на собственост върху процесния имот, който е преминал в патримониума на ответника С. С. на основание придобивна давност. От своя страна другия ответник юридическо лице е придобило имота от собственик и се легитимира като такъв.

Поради съвпадение на правните изводи на настоящият въззивен състав с тези на първоинстанционният съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора пред въззивният съд, въззивниците следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемия „Къмпани Уоч“ ЕООД, разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2 300 лева.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 178 от 10.07.2023 год., постановено по гр.д.№ 286/2022 год. по описа на Окръжен съд Монтана.

**ОСЪЖДА** В. П. П., Е. В. И., Т. П. П., Л. Е. П. – А., Б. Г. М., Ж. П. А., Б. П. П., Д. С. Д. и Е. С. Д. да заплатят на „Къмпани Уоч“ ЕООД разноски в размер на 2 300 лева, на правно основание чл.78, ал.3 от ГПК.

Решението може да се обжалва при условията на чл. 280 от ГПК с касационна жалба в

едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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