

РЕШЕНИЕ

№ 463

гр. София, 04.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Ралица Д.а
Нина Стойчева

при участието на секретаря Елеонора Тр. Михайлова
като разгледа докладваното от Ралица Д.а Въззивно гражданско дело № 20211000502542 по описа за 2021 година

Въззивното производство е образувано по жалба на В. И. С., Б. К. Б., П. Р. Б. и М. П. Б. срещу решение № 262943/ 11.05.2021г. на СГС, ГК, 2ри състав, постановено по гр.д. № 17187/18г., с което са отхвърлени исковете им по чл.108 от ЗС.

Жалбоподателите твърдят, че атакуваното решение е неправилно, постановено при нарушение на материалния и процесуалния закон и необосновано. Правилно първоинстанционният съд е приел, че е осъществен фактическият състав на чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ и те са собственици на спорния имот. Неправилен и незаконосъобразен е изводът, че ответникът го е владял без прекъсване за периода от 22.06.2005г. до 22.06.2010г., че е добросъвестен владеец, тъй като нотариалният акт от 22.06.2005г. е годен да го направи собственик, макар че праводателят му не е бил такъв. Към момента на сделката, с която И. Б. е придобил имота, жалбоподателите са били упражнили правата си пред съда чрез установителен иск срещу Държавата и Столична община, които не са зачитали настъпилата по силата на закона – чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ, реституция в тяхна полза. Исковата молба е вписана на 02.07.2001г., а с решение от 27.09.2011г. по гр.д. № 1689/07г. на

СГС, IV а състав, е прието, че те са собственици на имот с пл. № 632, който е идентичен с процесния. Този съдебен акт е влязъл в сила на 23.03.2012г. и е отбелязан по вписаната искова молба. За ответника е съществувала обективна възможност да се информира за вписаната искова молба и наличието на реституционни претенции върху имота от тяхна страна. Това опровергава извода, че ответникът е добросъвестен владеец. Въззивниците сочат, че И. Б. никога не е придобил собствеността върху спорния имот на 22.06.2005г., защото е договарял с несобственик. Такъв извод е направен от първоинстанционния съд в обжалвания съдебен акт. В хода на производството не са събрани доказателства за това как и кога ответникът е установил владение върху имота и дали този факт е доведен до знанието на жалбоподателите, за да бъде считано за явно. Установено е, че в различни периоди имотът е бил с ограда и достъпът до него е бил ограничен, както и че в различни моменти тя е липсвала. Ползвал се е за съхраняване на строителни материали и техника, като според св. Д за времето от 2007г. до 2013г. имотът е бил стопанисван от негови работници, които са поставили ограда едва през 2013г. Затова през 2012г. жалбоподателите са заварили имота свободен, празен и неограден. Едва през месец юли 2013г. ответникът е поставил ограда и им е отказал достъп до него. Първоинстанционният съд не е обсъдил правният ефект на решението от 27.09.2011г., постановено по гр.д. № 1689/07г. на СГС.

Затова молят въззивния съд да отмени първоинстанционното решение и да постанови друго, с което да уважи предявените искове.

В депозиран писмен отговор И.Б. и в съдебно заседание чрез процесуалните си представители, оспорва жалбата. Излага доводи за неоснователността ѝ. Сочи, че ищците са установили правото си на собственост върху имота, но той им противопоставя осъществено от него добросъвестно владение. Счита, че неправилно в решението е прието, че правото им на собственост е по наследство и реституция по чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ. Съдът е допуснал процесуално нарушение като не е зачел направеното от него оспорване, че те са собственици на процесния имот на основание наследство и реституция. Съдът не е разпределил доказателствената тежест, поради което е останала недоказана активната легитимация на ищците.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства в първоинстанционното и въззивно производство по реда на чл.235 от ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

СГС е сезиран с искове по чл.108 от ЗС. В исковата молба ищците В. И. С., Б. К. Б., П. Р. Б. и М. П. Б. твърдят, че с договор за покупко- продажба от 03.08.1921г., обективиран в нот. акт № 147, т.9, д. № 1790/1921г. на Първи нотариус при Софийски окръжен съд общият им наследодател Р. П. Б. е закупил нива от 5, 2 дка в местността „Чифлишки път“ в землището на с. Драгалевци. През 1949г. са отчуждени по 1/3 ид.ч. от нивата, собственост на Л. И. З. и Р. Б. във връзка със строителството на ВЕЦ Симеоново. С решение от 05.10.1967г. по гр.д. № 1946/67г. на СРС, Благоевски район, водено между Р. Р. Б. и СГНС, съдът е обявил за окончателен разделителен протокол, с който определя реална част от имота за наследника Р. Р. Б. и която 1/3 ид.ч. не е била засегната от извършеното одържавяване. Определеният реален дял е извън предмета на настоящия спор. През 1997г. е отказано на наследниците на П.Б. и Л. З. да се възстанови собствеността върху имота и той да се деактува като държавна собственост. Ищците са потърсили правата си по съдебен ред и по заведеното дело е постановено решение от 27.09.2011г. по гр. д. № 1689/07г. на СГС, с което е установено по отношение на Държавата и Столична община, че те като наследници на Р. Б. притежават правото на собственост върху описани в диспозитива имоти на основание чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ, попадащи в площта на закупената нива. Един от възстановените имоти е процесният с пл. № 632, УПИ VII-632 по плана на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ от 860 кв.м. при граници: от изток- имот с пл. № 633, от юг- имот с пл. № 634, от запад- имот с пл. № 631 и от север – ул. „Могилата“. Горното съдебно решение е влязло в сила на 23.03.2012г. и е вписано в имотния регистър. Въз основа на него е издадена заповед № РД-57-052/ 22.05.2014г. на Областният управител на Област София, с която се нарежда да се отпишат от актовете книги за държавна собственост реституираните имоти. През 2012г. са оградили имота с ограда от колове и бодлива тел. Поставили са заключваща порта. През същата година в тяхно отсъствие неизвестно лице е извършило самоуправни действия като е премахнало изцяло поставената ограда. Падали са сигнал в СРП, но е отказано образуване на досъдебно производство. В постановлението на прокуратурата е записано, че премахването на оградата е извършено от „Гея

Инвест“ ООД като в имота е имало струпани строителни материали. През месец юли 2013г. ответникът е оградил имота с метална мрежа без тяхно знание като го е заключил. Отново са сезирали прокуратурата, където срещу И. Б. е образувана прокурорска преписка № 31916/13г. и във връзка с нея са разбрали, че той претендира правото на собственост върху процесния имот и го счита за свой. Позовал се е на нотариален акт за покупко- продажба № 101/22.06.2005г., т.3, рег. № 11474 по д. № 474/05г., вписан в Службата по вписванията. Към настоящият момент процесният имот продължава да се владее от ответника и това е без основание. Отказал е да им предаде фактическата власт и не ги допуска в него. Ищците твърдят, че към 22.06.2005г. праводателят му Л. К. не е била собственик на продадения имот и не е могла да му прехвърли права. Тя е удостоверила правото си на собственост с нот. акт № 43/14.03.1986г. за замяна от ТПС комисия. Ответникът и неговият праводател не са могли да придобият правото на собственост върху процесния имот и на основание придобивна давност. До промяната през 1990г. на чл.86 от ЗС е предвидена забрана да се придобива по давност вещ социалистическа /държавна / собственост. След изменението на тази разпоредба на 17.04.1990г. също не е имало възможност да се придобива по давност вещ, която е държавна или общинска собственост. С изменение на ЗС от 1996г. е предвидена възможност да се придобива по давност само имоти, които са частна държавна собственост. След това е въведен мораториум за придобиване по давност на такъв вид имоти, който е в сила до 31.12.2022г. Затова ищците молят съда да признае по отношение на ответника, че те са собственици на имот пл. № 632, УПИ VII-632 по плана на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ от 860 кв.м. при граници: от изток- имот с пл. № 633, от юг- имот с пл. № 634, от запад- имот с пл. № 631 и от север – ул. „Могилата“ и с идентификатор 68134.905.632 по кадастрална карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК и да осъди ответника да им предаде владението върху него. Молят съда на основание чл.537, ал.2 от ГПК да отмени нот. акт за покупко- продажба № 101/22.06.2005г., т.3, рег. № 11474 по д. № 474/05г. Претендират разноски.

В депозиран писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК ответникът оспорва исквете. Счита ги за неоснователни. Излага, че процесният имот е негова собственост на основание нот. акт № № 101/22.06.2005г., т.3, рег. №

11474 по д. № 474/05г. Праводателят му се легитимира като собственик с нот. акт № 184/08.07.2002г. Още при придобиването на имота през 2005г. той е бил ограден от всички страни с ограда от бетонни колове и бодлива тел. В тези граници той го е владял спокойно и необезпокоявано от закупуването на имота през 2005г. до предявяване на иска от ищите по настоящото дело.

Ответникът твърди, че ясно и недвусмислено е манифестирал своето право на собственост. Той е възлагал поправянето на оградата пред 2013г., която е била повредена от извършваните в съседен имот строителни работи. През 2008г. е получил обезщетение от лице, което неправомерно е разрушило оградата. „Гея Инвест“ ООД я е възстановило и му е заплатило парична сума като обезщетение за неправомерно ползване на имота. Това установява, че той е упражнявал фактическа власт върху имота и е полагал грижи за него, владял го е и го владее към настоящия момент. След придобиването му през 2005г. го е декларирал и е заплащал местни данъци и такси. Ответникът излага, че е придобил правото на собственост въз основана на договор за покупко- продажба. При условията на евентуалност прави възражение за придобивна давност въз основа на добросъвестно владение за периода 2005г.до 21.12.2018г. Поддържа, че решението от 27.09.2011г. на СГС не може да му бъде противопоставено, тъй като той не е универсален и частен правоприемник на страните по делото, нито е необходим другар. Оспорва, че ищите са придобили имота по реституция. Твърди, че нотариалният акт от 22.06.2005г. не може да бъде отменен по реда на чл.537, ал.2 от ГПК.

Не се спори, а и видно от нот. акт № 147/03.08.1921г. е, че Р. Б. е закупил една нива от 5, 2 дка в м. „Чифлишки път“, землището на с. Драгалевци при съседи: В. Ц., река, С. С. И..

Не се спори, че той е починал на 25.09.1941г. и е оставил като законни наследници син П. Р. Б., съпруга С. Р. Б., починала на 13.06.1942г. и дъщеря Л. Р. З.- удостоверение за наследници от 10.10.2018г. Не се спори, че ищите са наследници на Р. П. Б..

От наследниците П. Р. Б. и Л. Р. З. по реда на ЗОЕГПНС са отчуждени по 1/3 ид.ч. от всеки един от тях от нива от 5,2 дка. в м. „Чифлишки път“, с. Драгалевци. За отчуждените части от имота са съставени Акт за завземане на недвижим имот за държавен с № 2077/20.09.1949г. и № 752/20.09.1949г.

С решение от 05.10.1967г. по гр.д. № 1946/67г. на СРС, Благоевски

район е обявен за окончателен разделителен протокол за делба като на Р. Р. Б. се отрежда дял първи, а на СГНС- дял втори.

С решение от 10.07.1967г. на СРС, Благоевски район по гр.д. № 1946/67г. е допусната делба между на Р. Р. Б. и СГНС. От делото за делба са приложени заключение на вещо лице, проект за разделителен протокол и скица, на която са изобразени графично двата делбени дяла.

Не се спори, че с решение от 27.09.2011г., постановено по гр.д. № 1689/2007г. на СГС, IV а състав е признато за установено, че ищците по настоящото дело са признати за собственици по отношение на Държавата и Столична община на три недвижими имота, сред които и процесния. Решението е влязло в сила на 23.03.2012г. Въз основа на него е издадена заповед № РД-57-052/22.05.2014г. на Областни управител на Област София за деактуване на имотите по съдебния акт от актовете книги за държавна собственост. Отписването им е установено и с удостоверение от 05.06.2014г. на Областния управител.

С постановление от 11.02.2013г. на СРП е отказано образуване на наказателно производство по жалба на Л. Н. С.. С постановление за отказ да се образува досъдебно производство от 21.10.2013г. е отказано образуването на наказателно производство по жалба на П.Б.. В него е посочено, че са поискани обяснения от И.Б., който е заявил че е собственик на УПИ VII-632 с площ от 675 кв.м.

С отговора на исковата молба ответникът е представил писмени доказателства: нот. акт № 101/22.06.2005г. за собственост върху недвижим имот, нот. акт № 43/14.03.1986г. за замяна на недвижим имот от ТПС комисия, нот. акт № 184/08.07.2002г., с който праводателят му Л. К. е придобила $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния имот. Представена е нотариална покана от ответника до „Гея Инвест“ ООД от 15.07.2008г., разписка от 05.01.2009г., от която се установява, че И.Б. чрез свой пълномощник е получил от „Гея Инвест“ ООД сумата от 800 евро, представляваща обезщетение за ползване от страна на дружеството на процесния недвижим имот.

Представени са доказателства за деклариране на имота и плащане на данъци.

Прието е заключение на техническа експертиза, по която вещото лице

след като е направило справки в НАГ, СО и АГКК е направило извод, че процесният имот е с идентификатор 68134.905.632. Той е обозначен на скицата към експертизата с цифри 1,2,3,4. Процесният имот е част от имота, описан в решенето от 27.09.2011г. на СГС и от този, описан в заповед № РД-57-052/22.02.2014г. на Областния управител. При огледа на място експертът е установил, че имотът е ограден с лека ограда от метална мрежа, монтирана върху железни колове. В съдебно заседание вещото лице е допълнило заключението си.

Съдът възприема заключението като компетентно, обосновано, безпристрастно, основаващо се на научните правила и професионалния опит на експерта.

В хода на съдебното дирене са приети и други писмени доказателства с оглед твърденията и възраженията на страните.

В хода на съдебното дирене са събрани гласни доказателства.

Свидетелите на ответника С. Ж. и Р. Д го познават. Вторият го познава от 2004г. Свидетелят Ж. е съсед на имота на ответника от запад. Нейното място е с пл. № 633., а на ответника е с № 632. Неговото е с площ от 700-800 кв.м. То е оградено и няма постройка. Има орехи и други широколистни дървета. Орехът е стар. И. Б. е в имота от 2004-2005г. Идва в него само през лятото от време на време. Мястото е оградено. Първоначално с ограда от мрежа, но след това е започнало строителство в съседен имот и този на ответника е използван за техника на строителите. Те са развалили оградата, а след това, когато са приключили строежа, фирмата на инж. Д отново е сложила отново. Мястото се коси от хора на Д. Свидетелят не е виждала други хора в имота на Б.. Имало е събиране преди около десет години от Столична община и тогава свидетелят е разбрала, че има искове за мястото. В имота си свидетелят живее постоянно от 1995г., когато са построили къща, а преди това е ходила, тъй като ѝ е наследствен от баба ѝ. Свидетелят заявява, че с ищите са водили дело през 2015г. Преди това са разбрали, че има претенции към имота на Б. и към техния . Инж. Д е строил два блока в квартала.

Свидетелят Д заявява, че през 2004г. е купил мястото на Витоша с пл. № 1137, Симеоново и около 2007г. е започнал да го огражда. Трите имота са на север от неговия. Единият от тях е на С. Б., другият е на д-р Б.- средният

от северната страна. Имотът на свидетеля граничи с този на ответника от юг. Имотът на ответника е почти квадратен и граничи с улица от северната страна, от юг с имота на свидетеля, от изток с този на С. Б., а от запад с имот на В.С.. Имотът на Б. е от около 400 кв.м. Около него има метална ажурна ограда. При започването на строителството е била разрушена от запад предишната ограда от колове и бодлива тел. Б. го е помолил да изградят оградата. Косят тревата, има два ореха. По молба на ответника от време на време се грижат за имота като го косят и почистват. Възобновили са оградата след приключване на грубото строителство в западния имот и са го почистили. Това е станало около 2013г. След това са продължили да го косят и да го поддържат. Друг не се грижи за имота. Имотът е затворен с катинар. От както свидетелят е съсед на имота от 2004г. никой друг не е влизал в имота. Достъпът до имота е ограничен от катинар. От него има ключ ответника и му го е давал.

Свидетелят С. заявява, че е дъщеря на В.С., а останалите два ищци са й леля и чичо. Желает да свидетелства. Тя заявява, че не познава ответника. Виждала го е само веднъж във връзка с една проверка, защото майка ѝ е спечелила дело срещу Държавата, СО и МРРБ. На базата на това решение на съда три имота- този на Б., на Б. и третият имот с дружеството на свидетеля Д. Отказано им е да им издадат скици, тъй като вече са били издали такива по време на процеса с държавата. Имотът на Б. е 632. Те имат съседен – 631. Той е първият деактуван имот още през 1997г. Този с № 632 не е застрояван никога. Те са го стопанисвали през цялото време. Строили са ограда на съседния им имот. Строител е държал пет години в имот 632 техника. Те са строили в имот 631, който майка ѝ ѝ го е подарила. Строителството от „Гея Инвест“ е започнало през 2008г. и е завършило през 2012г. Преди 2008г. те са владеели имот 632. Бил е празен. От 2005г. са уведомили прокуратурата, че им се бутат огради. Имотът е ползван от строителя от 2008г. След 2012г. са дали пари на техния строител и той си е махнал техниката, заградил е имот 632 с ограда, която те са платили. През 2013г. им се е бутнала оградата. Когато са отишли да видят имота са установили, че има съвсем друга ограда, заключена с катинар. Веднага са уведомили прокуратурата. Имотът е останал с ограда и катинар, които са поставени от ответника. Преди 2008г. не е имало ограда с катинар. Тогава не са знаели за Б.. От 1998г. са водели дело за тези имоти срещу Държавата,

МРРБ и Столична община. Имат нотариален акт от 1921г. и решение на съда, че всички имоти са идентични с този от 1921г. Имотът е бил отчуждаван по ЗОЕПГНС през 1949г. През 1992г. им е върнат, но СО е променила заповедите им е върнала само имот от 1075кв.м.- първият който е деактуван и в него има строителство. Затова са завели дело през 1998г. В имот 632 е имало рекламno пано на строителя. Те са му разрешили да полза имота.

Свидетелят П. познава Л. С., но не и ищите. През 2010-2011г. е търсел да закупи имот в район Витоша над зоологическата градина. До 2009г със съпругата му са имали голяма кравеферма с 2000 крави и са я продали. Взели са голяма сума пари и са се насочили към строителство на нещо по-сериозно. Започнал е да търси терени. Тогава се е срещнал с Л., която му е показала няколко терена в едно каре, показала му е документи, но по-късно е разбрал, че има съдебни дела и че някои терени се оспорват. В единия терен се е строяло с площ от 700-800кв.м. Бил е ограден. В съседство е имало терен, който е бил ограден и в него е имало строителна техника. Тогава Л. му е казала, че всичко в карето е тяхно. Не са сключили сделка. Свидетелят има две фирми- архитектурна и консултантска. Л. му е показала нотариални актове от 1921г., които той е започнал да проследява и е видял, че има движение, оспорвания. Имотът, в който се е строяло, е бил ограден с платна. Съседният терен е бил ограден с телена ограда и колове. Когато се е запознал с Л. съседният имот е бил празен. След това е видял строителна техника в него, но не знае чия е била. Оглеждал имотите през 2010г., 2011г. и 2012г. Л. С. лично му е казала за споровете и му е показвала документи. През това време поземлената комисия е правила замени по отношение на ТКЗС, но то не е собственик. Докато е посещавал имота той е бил с ограда от колове и бодлива тел. Той граничи от запад със застроена къща, след това е празният имот, за който е делото. От ляво над празния имот е застроена сграда на 7 или 8 етажа. Имотът е празен и в момента. До него има детска градина.

Допуснат е преразпит на свидетеля Д, при който той е заявил, че докато се е строяла сградата до имота на Б. е имало маневри на техника, която е нарушавала съществуващата лека ограда. За кратко време имотът е останал без ограда. Б. им е възложил да я направят. Строежът е продължил до 2015-2016г. Според свидетеля има споразумение между ответника и управителя на Гея Инвест за срок за възстановяване на оградата. Свидетелят не може да

каже кога е била съборена оградата, но счита, че е станало след 2010г. Оградата е построена със средства на фирмата.

Допуснат е преразпит и на свидетеля Б.. Тя не може да каже кой имот е 631 и кой 632. До тях няма построена сграда. Празно място е. До мястото на ответника има блок, който не знае кога е построен. Блокът е през едно място. Там е имало строителна техника, когато са строили в съседния имот на този на д-р Б.. Докато се е изграждал блока са ползвали имота на ответника. В него са държали материали, но вечер са ги взимали. Правели са маневри.

Съдът кредитира показанията на свидетелите като основаващи се на лични впечатления за фактите, които излагат. Тези на свидетеля С. ги преценява при условията на чл.172 от ППК поради близкото родство с ищите, но ги счита за достоверни.

Като е обсъдил събраните доказателства СГС е приел, че исковете по чл.108 от ЗС са неоснователни.

Пред настоящата инстанция нови доказателства не са ангажирани.

При така установената фактическа обстановка от правна страна съдът приема, че предмет на разглеждане са обективно и субективно съединени искове по чл.108 от ЗС.

Въззивният съд се произнася служебно по валидността на първоинстанционното съдебно решение, по допустимостта му в обжалваната част, а по отношение на правилността му е обвързан от посоченото в жалбата-чл.269 от ГПК, с изключение на допуснатото нарушение на императивна материалноправна норма от първоинстанционния съд.

Обжалвания съдебен акт е валиден и допустим.

По правилността му.

Основателността на ревандикационната претенция зависи от наличието на три кумулативно дадени предпоставки: ищецът да е собственик на имота, ответникът да го владее и това да е без правно основание. В негова тежест е да докаже основанието, от което произтича правото му на собственост, а на ответника всички възражения, правоизключващи и правопогасяващи, които е направил, за да обоснове своето право, което се конкурира с това на ищеца. Разпределението на доказателствената тежест по чл.154 от ГПК предвижда всяка страна да

докаже фактите, които твърди и от които черпи за себе си благоприятни правни последици.

Ищците черпят своето право от наследствено правоприемство и реституция. Твърдят, че с нот. акт № 147/03.08.1921г. техният общ наследодател е закупил нива от 5, 2 дка в землището на с. Драгалевци, м. „Чифлишки път“, както и че въз основа на влязло в сила решение на 23.03.2012г. им е признато правото на собственост върху три имота, част от тази нива, включително и върху процесния, на основание чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ. Това обосновава тяхната активна материалноправна легитимация.

Съдебното решение от 27.09.2011г. по гр.д. № 1689/07г. е постановено между ищците по настоящото дело, имащи същото качество и по него, и от друга страна Държавата, представлявана от Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Столична община/СО/. Субективните и обективните предели на този съдебен акт не се разпростират по отношение на ответника Б., който не е бил участник в гражданския процес по предявения иск, както и на основание чл.226, ал.1 от ГПК. Решението не може да му бъде противопоставено. Затова той може да направи възражение за липсата на предпоставките на чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ по отношение на процесния имот. Като го е направил в настоящото производство съдът е длъжен да изследва дали реституцията е настъпила по силата на закона спрямо ищците.

Според чл.1, ал.1, чл.4 от ЗВСОНИ и ТР № 1/17.05. 1995г. на ОСГК на ВС предпоставките за възстановяване на правото на собственост върху отчуждени недвижими имоти по ЗОЕПНС, които към момента на влизане в сила на реституционния закон -25.02.1992г. са: те да са в собственост на държавата, общините, обществените организации или на техни фирми или еднолични дружества по чл.61 от ТЗ; да съществуват реално до размерите, в които са отчуждени и собствениците да не са били обезщетени чрез изплащане на паричната им равностойност или с друг равностоеен недвижим имот. От събраните по делото доказателства се установява, че 2/3 ид.ч. от закупената през 1921г. нива от 5,2дка в с. Драгалевци са били одържавени на основание ЗОЕПНС, закон, посочен в чл.1, ал.1 от ЗВСОНИ. Имотът съществува във вида и размерите, в които е одържавен. От събраните доказателства- писмени и гласни, се установява, че той не е застроен. Няма

данни и не е доказано бившите собственици да са били обезщетени чрез изплащане на паричната му равностойност или чрез равностоеен имот. По отношение на предпоставката имотът да е бил собственост на държавата, общините, обществените организации или на техни фирми или еднолични дружества по чл.61 от ТЗ към момента на влизане на реституционния закон в сила на изследване подлежи извършената през 1986г. замяна от ТПС комисия с нот. акт № 43/14.03.1986г. Това е станало по ЗТПС/ Дв бр. 81/09.04.1946г., отм. ДВ бр. 98/28.10.1997г./ Според чл.4, б. „г“ и чл.131 от този закон ТПС комисията има правомощие да извършва замени на недвижими имоти от поземления фонд на лица, чиито имоти са включени в блок на ТКЗС. Замяната се извършва от общинската комисия по ТПС и се одобрява от Поземления съвет на Дирекция по земята. Според чл.18з, ал.3 от ППЗСПЗЗ в последната редакция/ съдът следва да съобрази именно нея, тъй като се извършва проверка относно действието на замяната към настоящия момент/ при извършена замяна се възстановява правото на собственост върху имота, притежаван преди нея. Тя запазва действието си при две предпоставки: ако има застрояване или е извършена разпоредителна сделка със земята, получена при замяната. Законът не въвежда момента, към който трябва да бъдат извършени застрояването или разпореждането с имота, получен в замяна, но правно релевантният момент, към който това трябва да се е осъществило е влизане в сила на реституционния закон- ЗСПЗЗ. По аналогия следва да се приеме, че в случая това е ЗВСОНИ, тъй като одържавяването на подлежащия на реституция имот е одържавен от собствениците на основание ЗОЕГПНС. / по аналогия Р №140/2018/04.01.2019г. по гр.д. № 192/18г., ВКС, II г.о., Р № 179/20.04.2011г. по гр.д. № 563/10г., ВКС, I г.о., Р № 57/05.05.2015г. по гр.д. № 6431/14г., ВКС, II г.о. Р № 56/16.06.2021г. по гр.д. № 2444/20г., ВКС, II г.о. / По делото не е спорно, а и се установява, от събраните доказателства, че имотът е бил незастроен към 25.02.1992г. Към

момент не е била извършена и разпоредителна сделка с него. Такава е станала на 08.07.2002г., когато праводателят на ответника Б. е закупила от останалите съсобственици $\frac{3}{4}$ ид.ч. от получения в замяна имот. Това означава, че замяната не е запазила действието ѝ и получения в замяна имот е останал държавна собственост. Т.е. налице са всички предпоставки за настъпване на реституция върху одържавените части от нивата, закупена през

1921г., в полза на наследниците на одържаваните собственици-ищите. Тяхното право на собственост е установено, както и активната им материална легитимация. Първата предпоставка от фактическия състав на ревандикационната претенция е доказана.

В настоящото производство ответникът е длъжен да направи и изчерпи всички свои възражения, правопогасяващи или правопрекратяващи правото на ищеца. Като негова е доказателствената тежест да докаже основанието на своето право, от което твърди, че то е възникнало и което конкурира правото на ищеца. С влизане в сила на съдебното решение възраженията се преклудират и не могат да бъдат заявени в нов процес, включително и тези, които не са заявени. Ответникът в спора извежда своето конкуриращо право на това на ищите от договор за покупко- продажба, материализиран в нотариален акт № 101/22.06.2005г. и при условията на евентуалност на изтекла в негова полза придобивна давност- чл.79, ал.2 от ЗС за периода 22.06.2005г. до 21.12.2018г. Той поддържа, че е бил добросъвестен владеец по смисъла на чл.70 от ЗС. Първото основание, от което И. Б. извежда своето субективно материално право е правна сделка. За да придобие купувачът, приобретателят, каквото и да било право е необходимо праводателят му, продавачът да го притежава. То се удостоверява от представените доказателства, легитимиращи последния като носител на правото на собственост върху имота, предмет на покупко- продажбата. С оглед посоченото по- горе, че замяната не е запазила своето действие и имотът, получен при нея, е останал държавна собственост, следва да се приеме, че Л. К. не е притежавала правото на собственост върху процесния имот към 22.06.2005г. и не би могла да го транслира на купувача И. Б.. Т.е. той не го е придобил по силата на правна сделка- договор за покупко- продажба. Това рефлектира и върху характера на владението, което той твърди да е осъществявал, за да придобие имота чрез придобивна давност.

Тя се дефинира като период от време, в който едно лице упражнява фактическа власт върху недвижим имот и с изтичането му се пораждат права за него. Придобивната давност е правопораждащ юридически факт, чието установяване е в тежест на този, който се е позовал на нея. Осъществяването на владението е свързано и с прекратяване на правото на предишния собственик. Придобивната давност по чл. 79 от ЗС е свързана с владението,

което едно лице осъществява върху конкретен имот. Това е оригинален способ на придобиване на правото на собственост, който изключва права на други правни субекти.

Владението се характеризира с два признака- фактическа власт и държане на вещта като своя. В гражданския процес доказването му е свързано с установяване на кумулативното наличие на тези два признака- обективен и субективен. В тази връзка могат да бъдат ангажирани и гласни доказателства. Разпоредбата на чл.69 от ЗС въвежда оборима презумпция, според която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Оборването ѝ означава, че липсва субективният елемент на владението, анимус, а именно владелецът не държи вещта като своя. Тя е установена в полза на владелеца. Тежестта за оборването ѝ е за този, който счита, че владелецът не държи вещта за себе си. Установена е в полза на владелеца поради трудността на доказване на субективния признак на владението, а именно намерението за своене. Според нея субективният елемент от фактическия състав на владението- намерението да се владее за себе си, се предполага до доказване на факта, че владелецът е владял за друго. При доказване на факта на осъществявана фактическа власт върху имота за осъществил се, следва да се приеме и предполагаемият факт за наличие на намерение същият да се държи като свой. Презумпцията размества тежестта на доказване и при твърдение, че владелецът не е владял за себе си, оспорващия трябва да докаже това. Когато владението върху имота е предадено от собственика на трето лице, за да си служи с него, презумпцията е оборена. Когато основанието, на което е предадена фактическата власт сочи на установяване на държане, за да установи владеещият придобиване на правото на собственост на основание давностно владение, следва да докаже, че е променил намерението си и владее имота за себе си, което е демонстрирал пред собственика/ Р № 31/08.02.2016г. по гр.д. № 4539/15г., I г.о. на ВКС, Р № 219/31.10.2014г. по гр.д. № 793/14г., I г.о./.

Презумпцията на чл.69 от ЗС е приложима, когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение от момента на установяването си и ползва владелеца в отношенията му със собственика.

Ответникът е недобросъвестен владелец, тъй като не владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик. Това рефлектира върху

периода, в който недвижимият имот може да бъде придобит по давност. Не с кратката петгодишна давност, а с десетгодишната по чл.79, ал.1 от ЗС. Оборена е презумпцията на чл.70, ал.2 от ЗС. Той поддържа, че е осъществил фактическа власт върху имота на 22.06.2005г. и от тогава я упражнява само и единствено за себе си. По отношение на установяването на владението съдът съобрази нот. акт № 101/22.06.2005г., в който изрично е записано, че владението на имота ще бъде предадено в деня на изповядване на сделката. В тази насока са и показанията на свидетеля Б., според която И. Б. е в имота от 2004-2005г. Основен принцип в правото е, че давност не тече срещу този, който не може да се защити чрез иск. Това обосновава извод, че срещу ишците давност не е могла да тече до 23.03.2012г., когато е признато правото им на собственост върху процесния имот с влязъл в сила съдебен акт. От този момент до предявяване на исковата молба по настоящото дело, с която придобивната давност са прекъсва на основание чл.116, б. „б“ от ЗЗД, не са изминали десет години, поради което ответникът не би могъл да придобие правото на собственост върху спорния имот по давност. От друга страна, придобиването на имот по давност е свързано както с упражнявана на фактическа власт върху недвижимата вещ, но и владението да е явно, непрекъснато, спокойно, да не е придобито по скрит начин. Не се спори, че П. Б., ищец по делото, е сезирал СРП през 2013г., във връзка с процесния недвижим имот. По образуваната преписка е дал обяснения и ответникът Б., поради което следва да се приеме, че той е узнал за права, които ишците имат върху имота. Т.е. владението вече е било опорочено. От показанията на разпитаните свидетели се установява факта, че през 2013г. той е оградил около имота и го е заключил. По този начин е отнел възможността ишците да упражняват правото си на собственост по отношение на него. Но това не е станало явно, а скрито от тях. Затова владението им е било отнето по скрит начин.

Дори и да се приеме, че давност би могла да тече от 22.06.2005г., то това възможно само до 31.05.2006г., когато по силата на закона тя спира да тече за имоти частна държавна и общинска собственост. Установеният мораториум с пар. 1 от ЗР на ЗД на ЗС/ ДВ бр.46/2006г./ е продължаван в годините и е установен до 31.12.2022г. С решение № 3/ 24.02.2022г. по к.д. № 16/21г. на КС на Република България са обявени за противоконституционни разпоредбите на § 1, ал. 1 от Закона за допълнение

на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г.; посл. доп., бр. 18 от 2020 г.) и на § 2 от заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (ДВ, бр. 7 от 2018 г.) Действието на конституционното решение е за напред и не заличава правните последици на мораториума с обратна сила. Затова и през периода 31.05. 2006г. до 23.03.2012г. ответникът не би могъл да придобива по давност процесния имот, имащ характер на частна държавна собственост. Законодателят е предвидил пречка, която да препятства пораждаването на правните последици на изтеклия давностен срок. Възражението за давност е неоснователно. Правото на собственост на ишците не е погасено, поради което то е част от техния патримониум. Установено е, че ответникът владее имота и това е без правно основание, поради което ревандикационната претенция е основателна.

Поради изложените правни изводи решението трябва да бъде отменено и се постанови друго, с което исковите по чл.108 от ЗС бъде уважен. Те са основателни за 675 кв. м., а по скица за 557 кв. м., но не за целия предявен размер от 860 кв. м.

Решението трябва да се потвърди в частта, в която исковите по чл.108 от ЗС са отхвърлени до пълния предявен размер от 860 кв.м.

Неоснователно е искането на жалбоподателите за отмяна на основание чл.537, ал.2 от ГПК на нот.акт № 101/22.06.2005г., с който И. Б. се легитимира като собственик на процесния имот, тъй като съгласно ТР № 3/29.11.2013г. на ОСГК на ВКС на отмяна подлежат само констативните нотариални актове, но не и тези, удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот. Нотариалният акт на ответника не е констативен, съставен по реда на чл.587 от ГПК, а удостоверява правна сделка.

По разноските.

На основание чл.78 от ГПК страните имат право на разноски съобразно уважената или отхвърлената част от исковите.

Ишците имат право на разноски за двете инстанции За СГС те са в размер на 4794 лв. Възражението на ответника по чл.78, ал.5 от ГПК за размера на адвокатското възнаграждение, направено пред

първоинстанционният съд е неоснователно, тъй като делото представлява фактическа и правна сложност. Съдът съобрази ТР № 6/2012/06.11.2012г. на ОСГТК на ВКС при разглеждане на възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Жалбоподателите имат право на разноски за въззивната инстанция. Процесуалният представител на ответника е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Съдът счита, че то е основателно, доколкото пред въззивния съд не са извършвани процесуални действия, които да обосноват фактическа и правна сложност на делото. Той следва да бъде намален до 2000лв. Или общо дължимите разноски са 2 241, 87 лв. за САС.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 262943/ 11.05.2021г. на СГС, ГК, 2ри състав, постановено по гр.д. № 17187/18г. в частта, в която са отхвърлени исковете по чл.108 от ЗС до 675кв.м. от УПИ VII-632 и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на И. Н. Б., ЕГН *****, гр. ***, ж.к. „****“, бл.*** вх. *, ет. *, ап.**, че В. И. С., ЕГН *****, Б. К. Б., ЕГН *****, П. Р. Б., ЕГН ***** и М. П. Б., ЕГН ***** всички със съдебен адрес: гр. София, ул. „Алабин“ № 36, ет.2 чрез адв. Я.Д. са **собственици на следния недвижим имот, представляващ УПИ VII-632** с идентификатор 68134.905.632 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, кв.38 по плана на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ от 675 кв.м., а по скица за поземлен имот № 15-51430/11.06.2019г. на АГКК от 557 кв.м., при граници: от изток- имот с пл. № 633, от юг- имот с пл. № 634, от запад- имот с пл. № 631 и от север – ул. „Могилата“, а по нотариален акт № 101/22.06.2005г. при съсед: улица, УПИ VI-631, УПИ IX-1137 и УПИ VIII-633.

ОСЪЖДА И. Н. Б., ЕГН *****, гр. ***, ж.к. „****“, бл.*** вх. *, ет. *, ап. ** да предаде владението на В. И. С., ЕГН *****, Б. К. Б., ЕГН

*****, П. Р. Б., ЕГН ***** и М. П. Б., ЕГН ***** всички със съдебен адрес: гр. София, ул. „Алабин“ № 36, ет.2 чрез адв. Я.Д. върху **следния недвижим имот, представляващ УПИ VII-632** с идентификатор 68134.905.632 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-739/29.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, кв.38 по плана на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ от 675 кв.м., а по скица за поземлен имот № 15-51430/11.06.2019г. на АГКК от 557 кв.м., при граници: от изток- имот с пл. № 633, от юг- имот с пл. № 634, от запад- имот с пл. № 631 и от север – ул. „Могилата“, а по нотариален акт № 101/22.06.2005г. при съсед: улица, УПИ VI-631, УПИ IX-1137 и УПИ VIII-633.

ПОТВЪРЖДАВА решението в частта, в която исквете по чл.108 от ЗС са отхвърлени до пълния размер от 860 кв.м. за УПИ VII-632.

ОСЪЖДА И. Н. Б., ЕГН *****, гр. ***, ж.к. „****“, бл.*** вх. *, ет.*, ап.** със съдебен адрес: гр. София, ул. „Г.С.Раковски“, № 76, ет.1 чрез адв. В. Т. да заплати на В. И. С., ЕГН *****, Б. К. Б., ЕГН *****, П. Р. Б., ЕГН ***** и М. П. Б., ЕГН ***** всички със съдебен адрес: гр. София, ул. „Алабин“ № 36, ет.2 чрез адв. Я.Д. сумата от 4 794лв./ четири хиляди седемстотин деветдесет и четири лева/ разноси по делото пред СГС и 2 241, 87 лв./ две хиляди двеста четиридесет и един лев и осемдесет и седем стотинки/ разноси по делото пред САС.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщението до страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____