

## РЕШЕНИЕ

№ 195  
София, 14.01.2019 г.  
В ИМЕТО НА НАРОДА

Върховният касационен съд на Република България, първо гражданско отделение, в открито заседание на тринадесети декември две хиляди и осемнадесета година, в състав:

Председател: МАРГАРИТА СОКОЛОВА  
Членове: СВЕТЛАНА КАЛИНОВА  
ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА

при секретаря Емилия Петрова, като разгледа докладваното от съдия Генчева гр. д. № 91 по описа за 2018 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.290 ГПК. Образувано е по касационна жалба на Съюз на архитектите в България /С./ срещу решение № 1661 от 10.07.17 г. по гр. д. № 899/2017 г. на Софийския апелативен съд.

Жалбоподателят поддържа, че въззивният съд е достигнал до неправилен извод за наличие на предпоставките на чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З., ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС за възстановяване на собствеността върху процесния имот. Този извод незаконосъобразно бил скрепен с аргументи от ТР 1/95г., което е относимо към друг закон – ЗВСОНИ, предвиждащ различен фактически състав за реституция. Счита, че извършеното ново строителство и преустройството на съществуващата сграда в имота е пречка за възстановяване на собствеността. Отделно от това – не може да се възстановява собственост върху реална част от парцел, която не представлява самостоятелен обект на правото на собственост и която изцяло е застроена в изпълнение на предвиденото по плана мероприятие, за което е отчуждена. Съдът приложил неправилно разпоредбата на чл.97 ЗС, без да изследва въпроса коя е главната вещ и коя – принадлежност. Не е преценено и съотношението между общата разпоредба на чл.97 ЗС и специалната – чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З. и др. Жалбоподателят счита, че съдът е допуснал процесуални нарушения, като не е извършил косвен съдебен контрол по отношение на реституционното решение, не е обсъдил оплакванията във въззивната жалба, не е изследвал задълбочено въпросите дали е извършено мероприятието, за което е отчужден имотът и дали сградата съществува във вида, в който е била при отчуждаването и не е взел предвид събраните писмени доказателства и приетите заключения на СТЕ.

Ответникът И. А. Б. изразява становище за неоснователност на касационната жалба. Позовава се на влязлото в сила решение № 86 от 21.03.2005 г. по а.х.д. № 1308/2003 г. на СГС, с което е отменен отказът на кмета на общината за частична отмяна на отчуждаването на процесния имот и е постановено възстановяване на собствеността върху тази част, както и на обстоятелството, че отчуждената сграда не е била съборена. Счита, че не е било проведено мероприятието, за което имотът е отчужден, затова са били налице законовите предпоставки за реституция. Счита, че пристройката може да се отдели от главната вещ и да съществува самостоятелно след реституцията. Извършените преустройства в старата сграда, колкото и значителни да са, не водят до възникване на нова вещ.

Ответниците А. А. Б., М. А. Б., С. В. Ч. и А. Х. Б. не изразяват становище.

С определение № 302 от 07.06.2018 г. по настоящото дело е допуснато касационно обжалване на въззивното решение на основание чл.280, ал.1, т.3 ГПК по въпросите:

1. Може ли при преценка на основанието за реституция по чл. 1, ал.1 ЗВСВНОИ по З., ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС да се използват критериите, посочени в ТР № 1/1995 г. на ОСГК на ВС и 2. Налице ли е основанието за реституция на чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З., ЗПИНМ, ЗБНМ и др. по отношение на дворно място, част от което е застроено с отчуждената сграда, а в другата част се намира пристройка, изградена в изпълнение на предвиденото по плана мероприятие и по отношение на която реституция не е постановявана поради приемане, че тя има самостоятелен характер.

По поставените въпроси настоящият състав приема следното:

Двата основни реституционни закона, които намират приложение в урбанизираните територии, са ЗВСОНИ и ЗВСВНОИ по З., ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС. Те имат различен обхват и различни предпоставки за възстановяване на собствеността.

Първият от тях цели възстановяването на имоти, одържавени по множество закони и актове, изрично посочени в него, както и имотите, отнети без законово основание

или не по установения от закона ред. Вторият закон има за приложно поле реституцията на имоти, отнети по благоустройствените закони, когато най-общо не е осъществено мероприятието, за което е извършено отчуждаването. И при двата закона обаче целта е връщане на отнетата собственост в рамките на притежаваните права, когато това е възможно. В този смисъл е чл.1, ал.1 ЗВСОНИ, който въвежда изискване имотът да съществува реално до размера, в който е отчужден, както и изискванията на чл.1 и чл.2 ЗВСВНОИ по З. и др., според които предпоставки за възстановяване на собствеността са съществуването на отчуждената сграда и/или липсата на извършено ново строителство в отчужденото място. И при двата закона в съдебната практика се поставя въпросът дали настъпва реституция, когато в одържавения имот след отнемането му са били извършени преустройства и други промени. Тъй като случаите на такива промени могат да бъдат най-разнообразни, съдебната практика е извела някои принципни разрешения, от които да се изхожда при решаване на конкретните дела. Такива принципни разрешения по прилагането на ЗВСОНИ се съдържат в ТР № 1/17.05.1995 г. на ОСГК на ВС. В него е прието, че се възстановява правото на собственост върху имотите по [чл. 1](#) и [чл. 2 ЗВСОНИ](#) и при промяна на предназначението им. Ако в тях е било извършено пристрояване или надстрояване, в резултат на което размерите им са увеличени, собствеността се възстановява само по отношение на тази част, която е съществувала към момента на одържавяване. В такъв случай за останалата част, в зависимост от положението ѝ спрямо възстановената, или се запазва собствеността на държавата, респективно на някое от другите лица по [чл. 1, ал. 1](#) или [чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ](#), които стопанисват имота при влизане на закона в сила, или се присъединява към възстановената част по силата на правилото на [чл. 97 ЗС](#). Ако пък размерите на отчуждения имот вследствие погиване, разрушаване или други причини са намалени, собствеността се възстановява за това, което се е запазило от него, стига то да представлява самостоятелен обект на собственост. Съдебната практика по прилагането на ЗВСВНОИ по З. и др. приема, че извършването на подобрения, реконструкции, незначително пристрояване, не може да се приеме за реализирано мероприятие като пречка за възстановяване на собствеността – решение № 2778/02.12.1994 г. по адм. д. № 338/1994г. на III г.о. на ВС; решение № 947 от 7.X.1993 г. по гр. д. № 473/93 г., III г. о на ВС; решение № 250 от 1997 г. на ВАС, II отд. Същевременно практиката отчита наличието на ново строителство или най-малкото съществено преустройство на заварената сграда като пречки за възстановяване на собствеността. В този смисъл са решение № 991 от 28.VI.1993 г. по адм. д. № 367/93 г., III г. о. на ВС, според което при мероприятия по [чл. 63 З.](#) се извършва ново строителство или най-малкото - съществено преустройство за заварената сграда; решение № 1125/04.02.2005 г. по адм. д. № 6542/2004 г. на IV отд. на ВАС /отменено по реда на чл.41-43 от ЗВАС, след което при новото разглеждане е постановен същият резултат - решение № 2154 от 13.02.2012 г. на ВАС по адм. д. № 7800/2009 г., IV о./, в което се приема, че макар отчуждената сграда да е запазена, тя е включена като неразделна част от мероприятието, за което имотът е бил отчужден, затова не може да настъпи реституция по отношение на нея; решение № 7730 от 11.07.2006 г. на ВАС по адм. д. № 2037/2006 г., IV о., в което се приема, че не подрежи на реституция по чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З. и др. отчуждената двуетажна сграда, тъй като е вградена след съответно преустройство в предвидената по плана новопостроена седеметажна обществена сграда.

От прегледа на посочените решения следва извод, че по всеки от двата реституционни закона има формирана съдебна практика по въпроса дали подлежи на реституция сграда, в която след одържавяването са извършени съществени преустройства. Съдебната практика отчита спецификите на двата закона, както и общото между тях – стремежът да се намери баланс между интересите на бившите собственици от една страна и държавата и новите собственици от друга, когато в резултат на промените е възникнала нова вещ или старата и новата вещ са свързани във функционално единство в изпълнение на предвидено по плана мероприятие. Макар да е постановено във връзка с прилагането на ЗВСОНИ, тълкувателно решение № 1/17.05.1995 г. на ОСГК на ВС може да се използва като допълнителна аргументация по спор, свързан с прилагането на ЗВСВНОИ по З. и др., когато се извършва преценка дали пристройката към отчуждената сграда може да се ползва като самостоятелна вещ или се присъединява към старата по правилото на чл.97 ЗС. В този случай обаче съдът трябва да прецени и обстоятелството дали старата и новата част от вещта представляват едно общо мероприятие, за което имотът е бил отчужден по благоустройствен закон.

В ТР № 1/17.05.1995 г. на ОСГК на ВС е прието също, че не се възстановява правото на собственост по отношение на отчужден незастроен имот, който след

одържавяването му е застроен, освен върху останалата незастроена част, ако тя може да се обособи като самостоятелен обект на собственост. Мотивите към това разрешение могат да бъдат съобразявани и при прилагане на чл. 1, ал. 2 и ал. 3 и чл. 2 ЗВСВНОИ по З. и др., които уреждат хипотези на възстановяване право на собственост само върху земята. Когато върху отчуждено по благоустройствен закон дворно място е запазена отчуждената сграда, но останалата му част е застроена в изпълнение на предвиденото по плана мероприятие, мястото не подлежи на възстановяване по ЗВСВНОИ по З. и др., освен ако има останала незастроена част, която отговаря на изискванията за обособяване на самостоятелен парцел.

По съществуването на касационната жалба:

С обжалваното решение състав на Софийския апелативен съд е потвърдил решение № 7900 от 31.10.16 г. по гр.д. № 16019/14 г. на Софийския градски съд, с което е отхвърлен предявеният от Съюза на архитектите в България отрицателен установителен иск, че ответниците И. А. Б., А. А. Б., М. А. Б., С. В. Ч. и А. Х. Б. не са собственици на 4/48 ид. ч. от имот с пл. № 22, кв. 550, м. „Центъра“, представляващ дворно място от 1795 кв. м., част от имот с идентификатор 68134.106.42 с площ от 2575 кв. м., както и 4/48 ид. части от построената в него къща със застроена площ 297,91 кв. м., представляваща част от сграда с идентификатор 68134.106.42.1.

Спорът е породен от обстоятелството, че с влязло в сила решение № 86 от 21.03.2005 г. по а.х.д. № 1308/2003 г. на Софийски градски съд, III-Г състав, адм. отд., постановено в производство по чл. 4 ЗВСВНОИ по З. и др., е отменено отчуждаването върху процесните 4/48 ид. части от дворно място и сграда, които ищецът счита за неразривна част от изпълнено мероприятие по чл. 42, ал. 3 ЗПИНМ /отм./ - клуб на културните дейци и изложбена зала на Съюза на архитектите в България. Въззивният съд е приел, че посоченото съдебно решение е непротивопоставимо на ищеца, затова върху него може да се извърши косвен съдебен контрол. Позовавайки се на чл. 55а от ЗПИНМ /отм./, респективно чл. 64, вр. с чл. 63 З. /отм./, съдът е приел, че процесният имот е отчужден в полза на държавата, а на Съюза на архитектите в България е отстъпено само правото на строеж за реализиране на предвиденото по плана мероприятие. Обществената организация не е придобила собствеността върху земята и съществуващата към момента на отчуждаването ѝ сграда и след като те са станали държавна собственост, законосъобразно са върнати на наследниците на отчуждените собственици. За да отговори на въпроса дали към момента на влизане в сила на ЗВСВНОИ по З. и др. сградата е съществувала и дали мероприятието, за което е отчужден имотът, е реализирано, съдът съобразил разясненията, дадени с т. А1 на ТР № 1/1995г. на ОСГК на ВС относно приложението на ЗВСОНИ, според които необходимо и достатъчно условие за осъществяване на реституцията е отнетите имоти да съществуват реално като обекти на собственост до размерите, в които са отчуждени, независимо от извършените промени в тях, свързани с функционалното им предназначение. При извършено пристрояване или надстрояване, в резултат на което имотът е увеличил размерите си, собствеността се възстановява само по отношение на съществуващата към момента на одържавяването част. Отбелязал е, че от съществено значение в случая е това дали към момента на влизане в сила на реституционния закон съществуват основните и оградящи стени на отчуждения обект и дали вследствие на извършено надстрояване и пристрояване обектът е реално присъединен към новоизградения такъв, респективно дали отделянето му от него ще доведе до съществено увреждане на последния. Посочил е, че посредством изграждането на стоманобетонни плочи и надзидане на втори етаж с изграждане на нов покрив не възниква нов обект на правото на собственост, доколкото основните, носещите и оградящи стени са запазени. Присъединяване по смисъла на чл. 97 ЗС при пристрояване на сграда би било налице, ако старата сграда е функционално свързана с новопостроена самостоятелна сграда и ако при отделянето ѝ съществено би се повредил новосъздаденият обект. Съотнасяйки изложеното към конкретния случай съдът е приел, че процесната сграда е запазена във вида и квадратурата, в която е била отчуждена, като към нея е пристроена нова сграда, функционално свързана с нея, която обаче не е предмет на реституция. Не се установявало отделянето на пристройката, която е със самостоятелни входове, да не може да се извърши без същественото ѝ повреждане. Като резултат въззивният съд е приел за установени всички предпоставки, предвидени в нормата на чл. 1, ал. 1 ЗВСВНОИ за възстановяване на имотите в полза на ответниците.

Решението е неправилно.

Законосъобразен е изводът на въззивния съд, че съдебното решение по чл. 4 ДВСВНОИ по З. и др. не обвързва ищеца, тъй като той не е бил страна в това

административно производство. Правилно е прието също, че в тази хипотеза гражданският съд, който разглежда спор за собственост на възстановения имот, може да извърши косвен съдебен контрол върху това решение и да не се съобрази с неговите констатации. Този извод е в съответствие с приетото в т.4 на Тълкувателно решение № 6 от 10.05.2006 г. по тълк. д. № 6/2005 г. на ОСГК на ВКС.

Косвеният съдебен контрол обаче е осъществен неправилно.

Изяснено е по делото, че отчужденият по реда на ЗПИНМ /отм./ имот за нуждите на С. е представлявал масивна двуетажна къща с площ от 291 кв. м. и дворно място с площ от 1795 кв. м., представляващо към момента на отчуждаването самостоятелен имот. При отчуждаването С. е изплатил сумата от 49 163,68 лв. за обезщетяване на бившите собственици /платежно нареждане от 22.06.1970г./ и е теглил кредит от 104 000 лв. за преустройство и ново строителство /договор за банков кредит от 12.06.1974 г./. Още при отреждането на терена за нуждите на С. площта на дворното място е увеличена на 2575 кв. м., чрез присъединяване на съседен имот. За осъществяване на мероприятията са предприети следните строителни дейности: промяна на конструкцията на сградата – от гредоред в железобетонна конструкция, надстрояване с 1,65 м. и изграждане на нов покрив, както и пристройка на два етажа с площ от 1080 кв. м., като старата и новата част са функционално свързани. Отчужденото дворно място е изцяло застроено с новата и старата част от сградата и не съществува свободна площ, от която може да се обособи самостоятелен парцел. Строителството е извършено въз основа на редовни строителни книжа, като още във взетото решение на СГНС по протокол № 2/26.01.1970 г. за отреждане на имота за нуждите на С. е предвидено старата сграда да се реконструира, а не да се събори. При тези данни изводът на въззивния съд, че са били налице условията на чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З. и др. за отмяна на отчуждаването, е неправилен. Действително, отчуждената сграда, макар и преустроена, съществува и понастоящем като основи, носещи и ограждащи стени. Вярно е също така, че технически новата пристройката може да се обособи в отделен обект, тъй като достъпът до нея се осъществява не само през старата сграда, но и от отделен вход. При преценка на предпоставките на чл.1, ал.1 ЗВСВНОИ по З. и др. обаче съдът неправилно е акцентирал върху мотивите на ТР № 1/17.05.1995 г. на ОСГК на ВС, вместо да отчете създадената съдебна практика по приложимия реституционен закон. В преобладаващия случай отчуждаването по ЗПИНМ /отм./ и З. /отм./ се извършва във връзка с мероприятия, които налагат събаряне на съществуващите сгради и извършване на ново строителство на тяхно място. В определени хипотези обаче новото строителство не изключва, а напротив – предполага запазване на старата сграда, която след преустройство и пристрояване ще се ползва за предвиденото по плана мероприятие. Настоящият случай е точно такъв и това се установява от цитираното решение на ИК на СГНС, в което изрично е посочено, че старата сграда ще бъде реконструирана, а не съборена. Такива са били случаите и в цитираните решения № 1125/04.02.2005 г. по адм. д. № 6542/2004 г. на IV отд. на ВАС и решение № 7730 от 11.07.2006 г. на ВАС по адм. д. № 2037/2006г., IV о., при които също се приема, че запазването на отчуждената сграда не предполага възстановяване на собствеността върху нея, след като тя е част от осъщественото мероприятие по благоустройствения закон. Следва да бъде съобразено и решение № 254 от 31.10.2014 г. по гр. д. № 1576/2014 г. на I г.о. на ВКС, постановено в производство по чл.290 ГПК, според което мероприятие по улично-регулационния план за нуждите на кооперации /чл.42, ал.3 ЗПИНМ/ се разбира не само ново строителство и освобождаването на терени за такова, а общо направа на всякакви сгради и отреждането на имоти за осъществяване на обществените им задачи. Същото разрешение следва да се прилага и по отношение на мероприятия за обществени организации, каквато е С.. На следващо място – липсват каквито и да е предпоставки на чл.1 и чл.2 ЗВСВНОИ по З. и др. за възстановяване на собствеността върху дворното място, тъй като след отчуждаването незастроената част от него е застроена с ново строителство, което не позволява възстановяване на собствеността. Освен това няма как да се възстанови реална част от дворно място /1795 кв. м./, след като останалата част не отговаря на изискванията за обособяване на самостоятелен УПИ, както е в случая.

По изложените съображения въззивното решение следва да бъде отменено и предявения отрицателен установителен иск – уважен.

При тези данни ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят разноските по делото в размер на 12 738 лв., от които 4348 лв. за първата инстанция /2680 лв. държавна такса, 268 лв. такса за вписване; 650 лв. адвокатски хонорар, 750 лв. за вещо лице/; 1940 лв. за въззивната инстанция, от които 1340 лв. държавна такса и 600 лв. адвокатски хонорар и 6450 лв. за касационната инстанция, от които 1370 лв. държавна такса и 5080 лв. възнаграждение за един адвокат.

Воден от изложеното, Върховният касационен съд, състав на първо гражданско отделение,

**Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** решение № 1661 от 10.07.17 г. по гр. д. № 899/2017 г. на Софийския апелативен съд и вместо него постановява:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Съюз на архитектите в България със седалище [населено място], [улица], че И. А. Б. от [населено място], [улица], ет.2, А. А. Б. от Долна баня, [улица], М. А. Б. от [населено място], [улица], ет.4, ап.8, С. В. Ч. от [населено място],[жк], [жилищен адрес] и А. Х. Б. от [населено място],[жк], [жилищен адрес] не са собственици на 4/48 ид. ч. от имот с пл. № 22, кв. 550, м. „Ц.“, представляващ **дворно място** от 1795 кв. м., **част от имот** с ид. ... с площ от 2575 кв. м., при съседни на целия имот по скица: 68134.106.21; 68134.106.41; 68134.106.47; 68134.106.46; 68134.106.45; 68134.106.44; 68134.106.43, която част е означена на скица № 2 от съдебно-техническата експертиза на вещото лице Й. П. Н., намираща се на стр. 163 по гр. д. № 16019/2014 г. на СГС, I-1 състав, както и 4/48 ид. части от построената в него **къща** със застроена площ 297,91 кв. м., представляваща **част от сграда** с ид. .... , построена в същия имот, с административен адрес [населено място], СО-район „С.“, [улица], стар адрес [улица], която част е означена с червен цвят на скица № 4 от същата експертиза, която е приподписана от настоящия състав и е неразделна част от решението.

**ОСЪЖДА** И. А. Б., А. А. Б., М. А. Б., С. В. Ч. и А. Х. Б. да заплатят на Съюз на архитектите в България сумата от 12 738 лв. разноски по делото.

**Решението не подлежи на обжалване.**

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: