ПЕТО ОТДЕЛЕНИЕ

РЕШЕНИЕ

Жалба № 61324/09  
„КЛИМАТ ИНКОМ В & КО” ООД и други  
срещу България

Европейският съд по правата на човека (Пето отделение), заседаващ на 12 декември 2017 г. в камара, състояща се от:

Ангелика Нусбергер (Angelika Nußberger), *председател*, Нона Цоцориа (Nona Tsotsoria), Андре Потоцки (André Potocki), Йонко Грозев (Yonko Grozev), Мартинш Митс (Mārtiņš Mits), Габриеле Куцко-Щадлмайер (Gabriele Kucsko-Stadlmayer), Летиф Хюсеинов (Lәtif Hüseynov), *съдии,*и Милан Бласко (Milan Blaško), *заместник-секретар на отделението,*

Като взе предвид горната жалба, подадена на 27 октомври 2009 г.,

Като взе предвид становищата, представени от Правителството ответник и становищата, представени в отговор от жалбоподателите,

След проведено заседание, постанови както следва:

ФАКТИТЕ

1.  Дружеството жалбоподател „Климат Инком В & Ко” ООД е българско дружество с ограничена отговорност и седалище в София. То се притежава изцяло от двамата жалбоподатели - г-н Данаил Кирилов Видолов и г-жа Вера Ганчева Видолова - български граждани, родени съответно през 1941 г. и 1946 г. Г-н Данаил Кирилов Видолов живее в София.

2.  Г-жа Вера Ганчева Видолова умира на 23 май 2014 г. В писмо от 14 декември 2016 г. нейните наследници - г-н Данаил Кирилов Видолов, г-н Кирил Данаилов Видолов и г-н Даниел Данаилов Кирилов - изразяват желанието си да поддържат жалбата вместо нея.

3.  Дружеството жалбоподател е прекратено през 2015 г.

4.  Жалбоподателите и наследниците на г-жа Видолова се представляват от г-н М. Екимджиев и г-жа К. Бончева, адвокати, практикуващи в Пловдив.

5.  Българското правителство („Правителството”) се представлява от правителствения агент г-жа М. Димитрова от Министерство на правосъдието.

А.  Обстоятелства по делото

6.  Фактите по делото, както са представени от страните, могат да бъдат обобщени по следния начин.

1.  Предистория

7.  Дружеството с държавно имущество “Инкомс” е създадено през 1989 г. като правоприемник на съществувало преди това държавно предприятие. През 1991 г. е регистрирано като акционерно дружество със седалище в София. По това време то е изцяло притежавано от държавата.

8.  През 1992 г. Народното събрание приема Закона за преобразуване и приватизация на държавните и общинските предприятия (наричан по-долу “Законът за преобразуване и приватизация”). Съгласно чл. 17a от него (вж. параграф 20 по-долу) дружеството става собственик на имотите, които е стопанисвало и управлявало дотогава. През 1994 г. дружеството е преименувано на “Инкомс-Телеком Холдинг” ЕАД.

9.  На неуточнена дата е взето решение за приватизация на “Инкомс‑Телеком Холдинг” ЕАД.

2.  Договорът от 1997 г.

10.  В началото на 1996 г. общото събрание на дружеството взема решение да пусне за продажба част от имотите на дружеството, а именно две промишлени сгради в София, покриващи площи съответно от 530 и 1590 квадратни метра, както и парцела, на който се намират, с площ от 5152 квадратни метра (наричани по-долу “имотите”). След планирането на приватизацията на дружеството, продажбата трябва да бъде одобрена от Министерския съвет (изискване по чл. 21, ал. 2 от Закона за преобразуване и приватизация - вж. параграф 23 по-долу). На 14 юни 1996 г. Министерският съвет разрешава продажбата с решение, в което освен това се посочва, че продажбата ще бъде извършена в съответствие с чл. 18, ал. 2 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в предприятията от 1994 г. (наричан по -долу “Правилникът от 1994 г.”, вж. параграф 24 по-долу).

11.  На 23 август 1996 г. “Инкомс-Телеком Холдинг” ЕАД и дружеството жалбоподател сключват предварителен договор за продажба на имотите. Окончателният договор е подписан на 5 февруари 1997 г. (наричан по-долу “Договорът от 1997 г.”). През юли 1997 г. дружеството жалбоподател изплаща в пълен размер договорената цена, която в онзи момент е равна на приблизително 22 000 евро.

12.  През август 1997 г. дружеството жалбоподател влиза във владение на имотите и започва да ги използва. Сградите изглежда са били в лошо състояние и то прави значителни подобрения по тях. Според експертна оценка, представена от г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова, през декември 2016 г. стойността на имотите е 2 610 900 евро. Въпреки това, тъй като страните не предоставят на Съда оценка за стойността на подобренията, направени след 1997 г., не е ясно до каква степен увеличената стойност през 2016 г. е резултат от промените в цените на пазара на недвижими имоти и до каква степен - от подобренията, направени от дружеството жалбоподател.

3.  Производство rei vindicatio

13.  “Инкомс-Телеком Холдинг” ЕАД е приватизирано през 2002 г., след което името му е променено на “Инкомс-Телеком Холдинг” АД.

14.  През 2003 г. дружеството предявява ревандикационен иск срещу дружеството жалбоподател за предаване владението на имотите. То твърди, че договорът за продажба от 1997 г. е нищожен, тъй като не е сключен пред нотариус, каквато е предписаната от закона форма. Следователно дружеството жалбоподател не е придобило имотите по валиден начин.

15.  Искът е уважен на 4 юни 2004 г. от Софийски районен съд. В самото начало той отбеляза, че продажбата би била валидна само ако е надлежно разрешена от Министерския съвет, както се изисква от закона. Разрешението, дадено на 14 юни 1996 г. (вж. параграф 10 по-горе) обаче, е било твърде общо и в него не са посочени въпросните имоти.

16.  Освен това Софийски районен съд отбелязва, че договорът от 1997 г. е нищожен, защото не е сключен пред нотариус. Няма причина да се заключи, че общото изискване на чл. 18 от Закона за задълженията и договорите (вж. параграф 26 по-долу) не е приложимо към този договор, тъй като той не попада в никое от предвидените от закона изключения. По-конкретно, разглежданият договор не е приватизационен договор, тъй като не попада в приложното поле на Закона за преобразуване и приватизация, както е определено в чл. 1, ал. 3 (вж. параграф 21 по-долу), и неговият предмет не са държавни имоти, тъй като разглежданите имоти вече са били частна собственост на дружеството “Инкомс” по силата на чл. 17a от Закона за преобразуване и приватизация (вж. параграф 8 по-горе). Също така чл. 18, ал. 2 от Правилника от 1994 г. (вж. параграф 24 по-долу), на който дружеството жалбоподател се позовава, не може да послужи като правно основание за заключението, че изискването, предвидено в чл. 18 от Закона за задълженията и договорите, е неприложимо. Следователно, договорът от 1997 г., който не е бил сключен пред нотариус, е изначално нищожен.

17.  Недействителността на договора означава, че дружеството жалбоподател е владяло недобросъвестно имотите след август 1997 г. и може да придобие тези имоти по давност след изтичането на период от десет години. Тъй като ищецът предявява иск през 2003 г., давностният срок към този момент не е бил изтекъл. Следователно дружеството жалбоподател не е било собственик на имотите и е трябвало да предаде владението на ищеца.

18.  На 26 февруари 2007 г. и 27 април 2009 г. съответно горепосочените заключения са потвърдени от Софийски градски съд и Върховния касационен съд. Дружеството жалбоподател предава владението през 2007 г.

4.  Производство по несъстоятелност и прекратяване на дружеството жалбоподател

19.  През 2007 г. “Инкомс-Телеком Холдинг” АД отделно подава молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу дружеството жалбоподател. През април 2008 г. е назначен синдик, като молбата е уважена през 2011 г. След приключване на разпределението на имуществото, съдът, с решение от 5 ноември 2015 г., прекратява производството по несъстоятелност и постановява заличаване на търговеца.

Б. Приложимо вътрешно право и практика

1.  Законът за преобразуване и приватизация и вторично законодателство, прието за неговото прилагане

20.  След 1989 г. Народното събрание приема няколко законодателни акта, предвиждащи преобразуването на държавните предприятия в дружества и приватизацията на такива дружества. Законът за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия е приет през 1992 г. Неговият чл. 17а предвижда по-конкретно, че в процеса на преобразуване на държавно предприятие собствеността върху недвижимо имущество или други активи, които са използвани и управлявани от него, следва да се смята за преминаващо към дружеството, което е негов правоприемник.

21.  Приватизацията е определена в чл. 1, ал. 3 от Закона за преобразуване и приватизация като

“прехвърляне на физически или юридически лица на

1.  дялове и акции, собственост на държавата и общините, от търговски дружества;

2.  собствеността на цели предприятия, обособени части и незавършени обекти на строителството;

3.  държавни или общински нежилищни имоти, невключени в състава на държавните или общински предприятия, които се използват за стопански цели (магазини, ателиета, складове, сервизи, цехове и други).”

22.  Съгласно Закона за преобразуване и приватизация и вторичното законодателство, прието в хода на неговото изпълнение, етапите на приватизационната процедура са следните: извършване на правен анализ на имуществото, което ще бъде приватизирано; въз основа на този анализ, компетентният орган взема решение за приватизиране и избира подходящия метод (търг, конкурс, преговори); това решение се публикува в Държавен вестник; извършва се независим анализ на дружеството или активи, които ще бъдат приватизирани, и се обявяват условията за участие в търга или конкурса; купувачите се избрани и се сключва договор за приватизация; и накрая специализиран орган се натоварва с упражняване на следприватизационен надзор. Договорът за приватизация не се сключва пред нотариус. Такива договори често съдържат допълнителни задължения за купувача като запазване или създаване на работни места или въвеждане на мерки за опазване на околната среда, или за осигуряване на продължаване на дейността на приватизираното дружество.

23.  След като е взето решение за приватизация на дружеството, което трябва да бъде приватизирано, се забранява да продава или по друг начин да прехвърля дълготрайните си активи, освен ако не е упълномощено от органа, компетентен да извършва приватизацията (чл. 21, ал. 2 от Закона за преобразуване и приватизация).

24.  Правилникът за реда за упражняване правата на собственост на държавата в предприятията (”Правилникът от 1994 г.”) е част от вторичното законодателство за прилагане на Закона за преобразуване и приватизация. Неговият чл. 18 гласи, че дълготрайните активи на държавните предприятия могат да бъдат продавани или прехвърляни на частни лица само след търг или конкурс (ал. 1), освен ако компетентният държавен орган е разрешил преки преговори с потенциални купувачи (ал. 2).

25.  През 2002 г. Законът за преобразуване и приватизация е заменен с друг закон.

2.  Законът за задълженията и договорите

26.  Член 18 от Закона за задълженията и договорите изисква всички договори относно вещни права да бъдат сключени пред нотариус (”с нотариален акт”).

27.  Чл. 26, ал. 2 от закона гласи, че ако не е спазена ”предписаната от закона форма”, договорът ще бъде нищожен. Съгласно чл. 34, когато даден договор е обявен за нищожен, всяка от страните има задължението да върне всичко, което е получила.

28.  Съгласно чл. 110 от закона, освен ако не е предвидено друго, всички вземания се погасяват с изтичането на петгодишен давностен срок. Когато вземането е за възстановяване на нещо, дадено по договор, който всъщност е нищожен, за начало на въпросния период се смята моментът на сключване на договора (*Постановление № 1 от 28.V.1979 г. по гр. д. № 1/79 г., Пленум на ВС*; *Решение № 172 от 21.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 80/2010 г., IV г. о., ГК*; *Решение № 100 от 20.06.2011 г. на ВКС по т. д. № 194/2010 г., TК, II т.о.*). Давностните срокове не се прилагат от съдилищата служебно, а само когато заинтересованата страна е подала възражение (чл. 120 от закона).

3.  Законът за собствеността

29.  Недвижими имоти могат да бъдат придобити чрез придобивна давност след пет или десет години владение в зависимост от това дали притежателят е действал добросъвестно или недобросъвестно (чл. 79 от Закона за собствеността). Владение, основано на нищожна сделка, винаги се смята за недобросъвестно (*Постановление № 6 от 27.XII.1974 г. по гр. д. № 9/74 г., Пленум на ВС*; *Решение № 5268 от 9.07.2013 г. на СГС по гр. д. № 9074/2010 г.*).

30.  Недобросъвестен владелец, за когото е установено, че не е собственик на имот, може да поиска от собственика разходите, направени за поддръжката на имота (чл. 73, ал. 2 от Закона). Ако са направени подобрения в имота, той може да претендира за по-малката сума измежду сумата на направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения (чл. 74, ал. 1). Когато собственикът е наясно, че са направени подобрения в имота и не е възразил срещу тях, недобросъвестният владелец във всеки случай може да претендира, ако е по-висока, сумата, с която стойността на имота се е увеличила (чл. 74, ал. 2 във връзка с чл. 72, ал. 1). Давностният срок за претендиране на стойността на подобренията започва да тече, когато е подаден имуществен иск – например ревандикационен иск - или когато владението на въпросния имот е нарушено по друг начин (*Постановление № 6 от 27.XII.1974 г. по гр. д. № 9/74 г., Пленум на ВС*).

ОПЛАКВАНЕ

31.  Жалбоподателите се оплакват, като се позовават на чл. 1 от Протокол № 1 и чл. 13 от Конвенцията, че дружеството жалбоподател е несправедливо лишено от имуществото, което е придобило по силата на договора от 1997 г., по-конкретно защото към онзи момент е платило в пълен размер договорената цена и впоследствие не е имало възможност да си я възстанови.

ПРАВОТО

32.  Съдът е на мнение, че оплакването трябва да се разглежда единствено по чл. 1 от Протокол № 1, който гласи:

"Βсяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своите притежания. Никой не може да бъде лишен от своите притежания освен в интерес на обществото и съгласно условията, предвидени в закона и в общите принципи на международното право.

Предходните разпоредби не накърняват по никакъв начин правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметнат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес или за осигуряване на плащането на данъци или други постъпления или глоби."

А. Аргументи на страните

1.  Правителството

33.  Правителството твърди на първо място, че двамата отделни жалбоподатели - макар и акционери в дружеството жалбоподател - не са упълномощени да предявят жалба пред Съда от името на дружеството, тъй като към момента на предявяване на жалбата съда по несъстоятелност вече е назначил синдик (вж. параграф 19 по-горе).

34.  Освен това Правителството твърди, че не е било налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1. То поддържа тезата, че дружеството жалбоподател е трябвало да знае, че договорът от 1997 г. е нищожен, тъй като не е бил сключен съгласно законовите изисквания. Това не е приватизационен договор, както е видно от факта, че не попада в обхвата на чл. 1, ал. 3 от Закона за преобразуване и приватизация, не е сключен съгласно сложната процедура за приватизация, предвидена в приватизационното законодателство, и не съдържа допълнителни задължения за дружеството жалбоподател като тези, типични за приватизационните договори. Тези факти водят към извода, че договорът е трябвало да бъде сключен пред нотариус по общото правило на чл. 18 от Закона за задълженията и договорите. При сключването на договора не е следван този ред и дружеството жалбоподател не е могло основателно да очаква да придобие собствеността.

35.  В подкрепа на позицията си Правителството представя извадка от юридически трактат (Георги Христозов, “Приватизационният договор”, 2000 г.), в който се прави разграничение между приватизационен договор, обикновено отнасящ се до цели предприятия или акции в тях, и договор за отделни имоти, принадлежащи на държавно или общинско предприятие. Изводът е, че тъй като последният вид имоти се прехвърля от самото дружество, а не от държавата, съответният договор, ако се отнася до вещни права, трябва да бъде сключен пред нотариус (стр. 17).

36.  Правителството представя освен това правна статия, в която се обсъждат изискванията за валидност на договорите, сключени съгласно чл. 18 от Правилника от 1994 г. (Екатерина Стоянова-Матеева, “Форма за действителност на сделките на разпореждане на вещни права върху недвижими имоти на държавни предприятия – ЕТД по чл. 18 от ПРУПСДП”, сп. *Собственост и право*, кн. 7/99). В статията се заключва по-конкретно (на стр. 13), че

“не може да има никакво съмнение, че всяко прехвърляне на имущество по чл. 18 от [Правилника от 1994 г.] е всъщност обикновена продажба или обмяна, позволяваща на държавно предприятие, [преобразувано в] държавно дружество, да извършва търговски сделки, а не е приватизационна продажба, за която се прилагат специалните правила [които не изискват сключен договор пред нотариус]”.

В допълнение (стр. 14):

“В заключение, гореизложените съображения доказват, че всеки [договор, отнасящ се до] прехвърлянето на имущество по чл. 18 от [Правилника от 1994 г.], трябва да бъде сключен пред нотариус в съответствие с общото правило на чл. 18 от [Закона за задълженията и договорите], тъй като в противен случай съществува риск от обявяването му за недействителен.”

37.  На последно място, Правителството изразява становище, че след предявяването на ревандикационен иск срещу дружеството от “Инкомс-Телеком Холдинг” АД, дружеството жалбоподател е могло въпреки това да се опита да възстанови цената, която е платило по договора от 1997 г., макар вероятността “Инкомс-Телеком Холдинг” АД да се позове на изтичането на съответния давностен срок.

2.  Жалбоподателите

38.  Г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова оспорват доводите на Правителството, че отделните жалбоподатели не са имали право да подават жалба от името на дружеството жалбоподател. Те посочват, че синдикът, назначен в производството по несъстоятелност, е избран от кредиторите на дружеството, по-конкретно от “Инкомс-Телеком Холдинг” АД, и следователно не е могъл адекватно да представлява дружеството пред Съда.

39.  Г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова настояват, че договорът, сключен през 1997 г. с дружеството жалбоподател, е бил приватизационен договор и съответно е валиден, въпреки че не е сключен пред нотариус. Като се позовават на констатациите на Съда в делото *Великови и други срещу България* (№ 43278/98 и 8 други, 15 март 2007 г.), те твърдят, че държавата ответник, в качеството си на собственик на “Инкомс‑Телеком Холдинг” ЕАД, е била изцяло отговорна и е контролирала изготвянето на договора и че дружеството жалбоподател е било пасивен участник в този процес, като просто „се е принудило да приеме процедурите, разрешенията и решенията, взети от държавните органи”. Те също твърдят, че държавата ответник не е приела законодателството, необходимо за защита на добросъвестните участници в приватизационния процес, и че приложимото законодателство относно приватизацията е било неясно, често се е променяло и е било непредвидимо.

40.  На следващо място, г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова смятат, че е несправедливо дружеството жалбоподател да не може вече да си възстанови цената, която е платило за имотите, поради изтичането на петгодишния период, докато “Инкомс-Телеком Холдинг” АД е могло да се потърси възстановяването на тези имоти, дори действайки недобросъвестно. Те твърдят, че това е “неравенство, основаващо се на закон”, което не отчита конкретните обстоятелства или страната, носeща отговорност за нищожността на договора от 1997 г. Така възникналата ситуация следователно е в нарушение на чл. 1 от Протокол № 1.

41.  На последно място, г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова твърдят, че дружеството жалбоподател не е могло да търси обезщетение за подобренията, направени върху имотите. Те твърдят, че и в това отношение положението му е сходно с това на жалбоподателите във *Великови и други* (цитирано по-горе).

Б. Преценката на Съда

42.  Съдът отбелязва възражението на Правителството, че двамата отделни жалбоподатели не са имали процесуална легитимация да подадат жалба до Съда от името на дружеството жалбоподател, тъй като в производството по несъстоятелност срещу него съдиите назначават синдик, който да го представлява (вж. параграф 33 по-горе). Г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова оспорват този аргумент (вж. параграф 38 по-горе). Освен това Съдът отбелязва, че дружеството жалбоподател междувременно е прекратено (вж. параграф 3 по-горе).

43.  Независимо от това Съдът намира, че не трябва да решава въпроса дали двамата отделни жалбоподатели са имали процесуална легитимация да предявят жалба от името на дружеството, тъй като жалбата във всеки случай е недопустима поради посочените по-долу причини.

44.  Както Съдът е посочвал в редица случаи, чл. 1 от Протокол № 1 съдържа три отделни правила: първото правило, посочено в първото изречение на първия параграф, е от общ характер и провъзгласява принципа на мирно ползване на притежанията; второто правило, съдържащо се във второто изречение от първия параграф, се отнася до лишаването от притежания и го подчинява на определени условия; третото правило, посочено във втория параграф, признава, че Високодоговарящите държави имат право, наред с други неща, да контролират ползването на притежанията в съответствие с общия интерес. Трите правила обаче не са “отделни” в смисъл, че не са свързани. Второто и третото правило се отнасят до конкретни случаи на намеса в правото на мирно ползване на притежания и следователно трябва да се тълкуват в светлината на общия принцип, изложен в първото правило (вж. наред с други *Beyeler v. Italy* [GC ], № 33202/96, § 98, ЕСПЧ 2000‑I).

45.  Съдът е на мнение, че вторият параграф от чл. 1 на Протокол № 1 е приложим в настоящия случай. По отношение на това правило, с конкретното позоваване на “правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметнат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес ...”, Съдът е постановявал, че трябва да има разумна връзка на пропорционалност между използваните средства и целта, която трябва да бъде постигната. Държавите се ползват с широка свобода на преценка както по отношение на избора на средства за изпълнение, така и по отношение на това дали последиците от изпълнението са оправдани от общия интерес с цел постигане на предмета на въпросния закон, в конкретния случай защитата на правната сигурност (вж *Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom* [GC], № 44302/02, §§ 55 и 68-70, ЕСПЧ 2007‑III). Във всички случаи необходимият баланс няма да бъде постигнат, ако заинтересованото лице трябва да понесе индивидуална и прекомерна тежест (вж. наред с други решения *Brosset*‑*Triboulet and Others v. France* [GC], № 34078/02, § 86, 29 март 2010 г., и *Béláné Nagy v. Hungary* [GC], № 53080/13, § 115, ЕСПЧ 2016 г.).

46.  Първоначално Съдът ще разгледа оспорването от страна на жалбоподателите на вътрешното право, което предвижда петгодишен давностен срок по отношение на претенцията на дружеството жалбоподател да получи цената, платена по договора от 1997 г., докато ответната страна може да възстанови това, което е дала съгласно същия договор, в много по-дълъг срок, а именно десет години. Жалбоподателите описват тази ситуация като “неравенство, основано на закон”. Това положение е резултат от прилагането на общите правила на вътрешното законодателство, както са тълкувани от националните съдилища. Правилата предвиждат, че всички вземания се погасяват след изтичането на пет години, а давностният срок за възстановяване на каквото и да било, престирано по договор, който се смята за нищожен, започва да тече от момента на сключване на договора (вж. параграф 28 по-горе). В същото време владение, основано на договор, който е нищожен, винаги се смята за установено недобросъвестно, което означава, че срокът за придобиване на собственост чрез придобивна давност е десет години (вж. параграф 29 по-горе).

47.  Съдът смята, че не е негова задача да определя *in abstracto* дали описаните по-горе вътрешноправни норми са разумни и необходими, за да гарантират правото на собственост и принципа на правната сигурност. Макар че при обстоятелствата по настоящото дело прилагането на горепосочените правила води до известно неравенство в правните възможности на двете заинтересовани страни, това не е достатъчно, за да накара Съда да приеме, че държавата ответник е превишила свободата си на преценка при прилагането на закони за контрол на използването на собственост. По-скоро Съдът ще трябва да разгледа всички относими аспекти на разглежданото дело и въз основа на такава цялостна оценка да реши дали дружеството жалбоподател е принудено да понесе изключителна и индивидуална тежест.

48.  За договора от 1997 г., с който дружеството жалбоподател купува имотите от “Инкомс-Телеком Холдинг” АД, е установено от националните съдилища, че е нищожен поради две причини. На първо място, такъв договор изисква изрично разрешение от Министерския съвет, но разрешението, получено на 14 юни 1996 г. за гореспоменатата продажба, е от общ характер и не уточнява въпросните имоти (вж. параграф 15 по-горе). На второ място, спорният договор не е сключен пред нотариус, както се изисква от чл. 18 от Закона за задълженията и договорите (вж. параграф 26 по-горе), тъй като не се прилага нито едно от изключенията от това правило, по-конкретно това, което се отнася до договори за приватизация (вж. параграф 16 по-горе).

49.  Съдът не намира нищо, което да противоречи на доводите на Правителството (вж. параграф 34 по-горе), че нищожността на договора трябва да е била достатъчно очевидна към момента на сключването му. Той отбелязва по-конкретно мотивите на националните съдилища, обобщени в предходния параграф. Договорът не попада в обхвата на чл. 1, ал. 3 от Закона за преобразуване и приватизация и не се отнася за държавна или общинска собственост, а за собственост на дружеството “Инкомс-Телеком Холдинг” АД. Освен това той не е сключен в съответствие със специалната процедура, предвидена в приватизационното законодателство, и не съдържа допълнителни задължения за купувача от вида, характерен за приватизационните договори. Като се има предвид липсата на съдебно решение, заемащо противоположната позиция, както и консенсусът от страна на юристи (вж. параграфи 35-36 по-горе), заключението, че разглежданият договор не е приватизационен договор и че следователно за него са приложими общите правила за прехвърляне на имущество, не може да се счита за непредвидимо и със сигурност не е произволно.

50.  Съответно Съдът счита, че при сключването на горепосочения договор през 1997 г., дружеството жалбоподател трябва да е било наясно за възможността договорът да бъде обявен за нищожен с всички последици, които биха могли да възникнат от това - въз основа на добре установената практика на националните съдилища - като петгодишен давностен срок, започващ през 1997 г., за дружеството жалбоподател да иска възстановяване на платената от него цена, прилагането към него на десетгодишния срок на придобивна давност, както и възможността “Инкомс-Телеком Холдинг” АД успешно да подаде иск за връщане на имотите преди изтичането на този срок. Поради това дружеството жалбоподател е поело риск, който в крайна сметка се материализира.

51.  Като твърдят, че в техния случай е нарушен чл. 1 от Протокол № 1, г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова се позовават и на констатациите на Съда по делото *Великови и други* (вж. параграф 39 по-горе). Това решение обаче засяга друг въпрос - а именно последиците от нарушения на закона, извършени в хода на продажба от страна на властите на апартаменти на частни лица. Съдът констатира нарушения на чл. 1 от Протокол № 1 само в случаите, когато жалбоподателите са били лишени от своите апартаменти поради незначителни нарушения на административната процедура по време на покупката, за които не са отговорни (като например това, че някои от приложимите документи не са подписани от длъжностното лице, на което е възложено съответното правомощие, а от заместник), или когато националните съдилища са тълкували приложимото законодателство по твърде обширен начин (вж. §§ 217-28 и 236-49 от цитираното по-горе решение). За разлика от това настоящото оплакване е основано на напълно различна фактическа и правна обстановка. То не засяга продажбата на имущество от публичен орган на частни лица, а по-скоро продажбата на имущество от дружество, макар и публично, на друго дружество. То засяга сделка от типа “между стопански субекти”, за извършването на която и от двете страни се дължи „грижата на добър търговец.“. Дружеството жалбоподател, което е трябвало да разполага с цялата нужна информация и ако е необходимо, е могло да получи подходяща правна консултация, е трябвало да оцени валидността на предложения договор и възможните му последици. Всъщност, особено що се отнася до изискването продажбата да бъде извършена пред нотариус, настоящият случай е по-сходен със случаите, разгледани във *Великови и други*, в които Съдът не е констатирал нарушения на чл. 1 от Протокол № 1, като е заключил, че приложимите правила са били нарушени по такъв очевиден начин, че жалбоподателите не може да не са били наясно с тези нарушения (вж. § 204-16 от решението).

52.  Съдът също не е убеден, че дружеството жалбоподател е трябвало да понесе прекомерна индивидуална тежест поради липсата на средства за защита в отговор на твърдяната нищожност на договора за продажба. Въпреки голямата вероятност “Инкомс‑Телеком Холдинг” АД да се позове на изтичането на съответния давностен срок, дружеството жалбоподател все пак е могло да се опита да възстанови цената, която плаща през 1997 г., тъй като давностните сроковете не могат да бъдат прилагани служебно от съдилищата (вж. параграф 28 по-горе в края). Във всеки случай цената, която дружеството жалбоподател плаща при покупката на имотите и която би било възпрепятствано да си възстанови, ако “Инкомс‑Телеком Холдинг” АД е възразило, че вземането е отпаднало по давност, е сравнително малка. Цената, платена от дружеството жалбоподател през 1997 г., възлиза на 22 000 евро, докато стойността на имотите през декември 2016 г. според г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова възлиза на 2 610 900 евро (вж. параграфи 11-12 по-горе).

53.  По-важното е, че дружеството жалбоподател е могло да поиска от “Инкомс-Телеком Холдинг” АД обезщетение за подобренията, които прави в имотите след закупуването им през 1997 г. Докато г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова не уточняват стойността на тези подобрения, значителната разлика между цената, платена от дружеството жалбоподател през 1997 г., и стойността на имотите през 2016 г., показва, че стойността на тези подобрения най-малкото не е пренебрежима. Г-н Видолов и наследниците на г-жа Видолова твърдят, че дружеството жалбоподател не разполага с правно средство за защита, чрез което да поиска обезщетение за подобренията (вж. параграф 41 по-горе). Противно на твърдяното от тях обаче, националното законодателство разрешава на дружеството жалбоподател да иска такова обезщетение и дори може да сравни положението му за тази цел с това на добросъвестен владелец, ако дружеството жалбоподател може да докаже, че “Инкомс‑Телеком Холдинг” АД е знаело и не е възразило срещу подобренията (вж. параграф 30 по-горе). Освен това давностният срок за предявяване на иск за обезщетение за подобренията трябва да е започнал да тече през 2003 г., когато срещу дружеството жалбоподател е подаден ревандикационен иск (пак там). Съдът отбелязва в това отношение, че във *Великови и други* възможността жалбоподателите да искат такова обезщетение е възпрепятствана от задължително тълкувателно решение на Върховния съд (вж. § 141 от решението, цитирано по-горе) - пречка, която не присъства в случая на дружеството жалбоподател. Не е доказано, че има друга причина дружеството жалбоподател да не е в състояние да поиска обезщетение за подобренията, които е направило. То е можело да направи това скоро след като узнава за претенциите на “Инкомс‑Телеком Холдинг” АД срещу себе си, без да се налага да изчаква резултата от последвалото производство.

54.  Съдът съответно заключва, че нищожността на договора, сключен от дружеството жалбоподател, се основава на правни разпоредби, които са били в сила много преди сключването му, и че тази нищожност и произтичащите от нея последици са били предвидими. Освен това, след като научава за твърденията на “Инкомс‑Телеком Холдинг” АД срещу себе си, дружеството жалбоподател е могло да поиска обезщетение за подобренията, които е направило и на които очевидно се дължи част от стойността на имотите. Ето защо, независимо от неблагоприятното положение на дружеството жалбоподател, Съдът смята, че то не е принудено да понесе изключителна индивидуална тежест в противоречие с правата му по чл. 1 от Протокол № 1.

55.  Поради тези причини Съдът достига до заключението, че жалбата е явно необоснована и трябва да бъде отхвърлена в съответствие с чл. 35 §§ 3 (а) и 4 от Конвенцията.

По тези съображения съдът единодушно

*Обявява* жалбата за недопустима.

Изготвено на английски език и съобщено писмено на 18 януари 2018 г.

Милан Бласко Ангелика Нусбергер  
заместник-секретар председател