

РЕШЕНИЕ

№ 111

гр. Нови пазар, 11.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НОВИ ПАЗАР, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта
година в следния състав:

Председател: Галина Николова

при участието на секретаря Диана В. Славова
като разгледа докладваното от Галина Николова Гражданско дело №
20233620101337 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявен положителен установителен иск по чл. 124 ГПК.

Предявен е положителен установителен иск за собственост по чл. 124 от ГПК за установяване спрямо ответника, че ищите са собственици на ПИ с идентификатор имот с идентификатор ***, находящ се в с. Е., ул. „И.“ № *, обл. Ш., с площ от 696 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване, с номер от предходен план *, кв. №, със съседни имоти с идентификатори: ***, ***, ***, ***.

Ищите твърдят, че с от 1990 г., по силата на Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя № */* г. владеят недвижимия имот, върху който е предоставено правото им на строеж. Имота представлявал държавно дворно място, находящо се в с. Е., ПИ с кадастрален номер ***, при граници и съсед: север, изток, юг – двор, запад – парцел *, образуващо по плана на селото Парцел * от кв. * " ", целия с площ от 680 кв.м.

Ищците са съпрузи, както към момента на сключване на договора, така и към настоящия момент. Твърдят, че правото на строеж не е реализирано в рамките на 5 годишния законов срок, като след изтичането му същото не е отнето и владението върху имота е продължило.

Ишците сочат, че са променили намерението си спрямо дворното място и са го

В момента имотът, предмет на исковата претенция представлява, по сега действащия ККР имот с идентификатор ***, находящ се в с. Е., обл. Ш., ул. „И.“ № *, с площ от 696 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване, с номер от предходен план *, кв. *, със съседни имоти с идентификатори: ***, ***, ***, ***.

Данъчната оценка на имота е 1503,40 лв.

Към момента на сключване на договора за правото на строеж, приобретателя Р. И. е била омъжена и с това учреденото право на строеж е СИО.

По делото са представени от ответника заповедта, въз основа на която е сключен договора за учредяване правото на строеж Заповед № */* г. на Председателя на ИК на ОбщНС Н., л. 36 от делото, в която е посочено, че имотът е бил одържавен и актуван с АДС № **/* г.

След придобиването на правото на строеж, ищите не са го реализирали в указания от договора и от закона срок от 5 години, считано от сключване на договора, т.е. до 18.06.1995 г.

Приложена е и Заповед № */*г. на Кмета на Община Н., с която се отнема правото на строеж върху общински парцел, тогава Парцел * от кв. * "" по плана на с. Е., л. 37. За постановената заповед е било изпратено писмо до ищцата Р. И., л. 38, за което няма доказателство по делото, то да е било получено от нея или член на нейното семейство.

С Акт за частна общинска собственост № */* г. процесния имот е бил актуван като **частна общинска собственост**, на основание чл.2, ал.1 ,т.2 от ЗОС, пар.42 ПРЗ към ЗИДЗОС и заповед на областен управител –Ш. №* от * г. Към акта за е приложена и самата Заповед № */* г.на Областен управител Ш., с която имотът е описан в т. I, и е означен „по АДС № *- дворно място с площ 680 м2. –п. I, кв. *“. приложен и самия АДС № **/* г

Към настоящия момент с Решение № 553 по Протокол № */* г. на ОбС Н. е приета Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Н. за 2023 г., като съгласно нея в Раздел Б, Имоти, които общината има намерение да продаде и съгласно Приложение № 10, под т. 41 е записан ПИ с идентификатор *** по КККР на с. Е., с площ от 696 кв.м., отреден за жилищно строителство (л. 56 от делото). Това е процесният имот. Този имот е бил включван в програмите за управление на общината за последните три години, доколкото са представени доказателства за 2021, 2022 и 2023 г.

По делото е разпитан по искане на ищите св. Ж.Ж., * на ищцата Р. И., който сочи, че познава имота, тъй като са родом от с. Е. и в близост до процесния имот се намира техен имот на родителите им, на около 50м. Имота, предоставен на ищите за построяване на вила, бил обработен от тях, почистен, заграден, изоран и ползван за засяване на различни култури. Свидетелят сочи, че поради настъпили внезапни неблагоприятни за тяхното

семејство обстоятелства (първо починал баща им през 1991 г., а по – късно и майка им през 1994/95г.) срокът за реализиране на правото на строеж бил изтърван. Според св. Ж., през 1995 г. по молба на ищцата, тя получила уверение от община Н., че имота ще продължи да бъде техен и да го ползват. На свидетеля не му било известно правото на строеж да е било отнето. Свидетелят сочи, че от 1990 г. до момента имота се ползва от ищите, не е бил изоставян за „нито ден“, не е имало оспорване от страна на общината, както и той лично също е работил в мястото.

При така описаните факти, от правна страна, съдът приема следното:

Към момента на придобиване на правото на строеж Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя № */* г., процесният имот е бил държавна собственост.

Към датата на учредяване на суперфицията и по силата на действалия тогава чл. 15, ал.1, 3 и 3 ЗС, отм. С ДВ бр. 33 от 19.04.1996 г., **в сила от 1.06.1996**, правото на собственост и правото на строеж върху държавна или общинска земя за строеж на жилищна **и вилна сграда** може да се отстъпва върху държавна или общинска земя, включена в строителните граници на населените места. Това право според ал. 3 включва ползуването и на незастроената част от земята.

Съгласно действалия до 1996 г., чл. 21 ЗС, Министерският съвет издава наредба за управлението, стопанисването и разпореждането с държавните и общинските имоти. Такава наредба е Наредбата за държавните имоти, Приета с ПМС 122 от 1975 г. и отменена 30.09.1996 г. Съгласно чл. 2, ал.2 от нея държавните имоти, които не са предоставени за стопанисване и управление на други държавни организации, се управляват и стопанисват **от общинските народни съвети** и кметствата. Съгласно чл. 103, ал.1 НДИ, отм. 1996г., право на строеж върху държавна земя се отстъпва със заповед на председателя на изпълнителния комитет на общинския народен съвет по местонахождението на държавния имот.

В този смисъл учреденото през 1990 г. право на строеж от ОбНС Н. е надлежно разпореждане с управлението на държавния имот, описан в него, конкретно учредяването на право на строеж. Съгласно чл. 40 ППНДИ, ако строежът не бъде извършен в дадения срок, правото за построяване на сградата се погасява.

Съгласно принципните разпоредби относно правото на строеж, уредени в ЗС и конкретно нормата на чл. 67, ал.1 ЗС, правото да се построи сграда върху чужда земя (чл. 63, ал. 1) се погасява в полза на собственика на земята по давност, **ако не се упражни в продължение на 5 години**. Този принцип е бил възпроизведен и в

За погасяването на правото на строеж не е необходимо изричен акт, а то става по силата на закона. В конкретния случай е налице изрично произнасяне на собственика на земята, Община Н., с което правото на строеж е отнето. В случая е ирелевантно дали писмото, с което общината била уведомила ищцата Р. И. е получено от нея, след като по силата на закона правото е погасено. Това е станало след изтичането на 5 годишния срок за реализиране на правото на строеж, на 18.06.1995 г.

От своя страна и с аргумент на по – силното основание, с отмяната на чл. 15, ал.1, 3 и 3 ЗС, считано от 01.06.1996 г., поради приемането на изрични закони за държавната и за общинската собственост и ако в този период правото на строеж не е реализирано, същото се губи. Следователно, възможността да се реализира правото на строеж, учредено в полза на ищите от община Н., е изтекло на 01.06.1996 г.

В същото време и по силата на чл. 86 ЗС, в редакцията му от ДВ, бр. 31 от 1990 г., не може да се придобие по давност вещ, която е държавна или общинска собственост.

От това следва, че от момента на придобиване на правото на строеж, от 18.06.1990 г. до 01.06.1996 г. по отношение на земята, върху която е учредено правото на строеж, ищите не могат да я придобиват по давност и такава в полза на тях не тече.

Процесният имот е актуван с Акт № 1*/* г. като частна общинска собственост.

След приемането на ЗОС и ЗДС, считано от 01.06.1996 г. и с редакцията на чл. 86 ЗС от 1996 г. е въведена забрана за придобиване по давност само на вещи, които са публична държавна собственост, от което следва, че вещи, частна държавна собственост могат да се придобиват по давност.

По отношение на тези имоти, обаче е бил въведен мораториум, установен от § 1, ал.1 от ЗР към ЗД ЗС, съгласно който **давността спира да тече, считано от 01.06.2006 г.** и с последните промени до 31.12.2022 г. съгл. § 2 от ЗР към ЗИЗС, обн, ДВ – бр. 7 от 2018 г., в сила от 31.12.2017 г., продължава до 31.12.2022г.

С Решение на КС № 3/24 февруари 2022 г.по к.д. № 16/2021 г., Обн., ДВ, бр. 18 от 4.03.2022 г., 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., ДВ, бр. 18 от 2020 г.) и на § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 7 от 2018 г.). В мотивите на посоченото решение е посочено, че „принципът на неретроактивност на правните норми трябва да се прилага във всички случаи, когато новите правни норми засягат права или създават задължения за минало време (виж Решение № 10 от 2011 г. по к. д. № 6/2011 г.). Дори тогава, когато се приема, че материалният граждански закон по изключение може да има о*на сила, това не следва да се приложи за основните конституционни права, каквото е правото на собственост (Решение № 12 от 2010 г. по к. д. № 15/2010 г.)”. Обявяването на посочените разпоредби за противоконституционни няма о*но действие съгл. чл. 151, ал. 2, изр.3-то от КРБ, който сочи, че актът, обявен за противоконституционен, не се прилага от деня на влизането на решението в сила.

От това следва, че дори и отменени, посочените норми запазват своето действие **до 07.03.2022 г.** (обнародвано е на 04.03.2022 г. и съгл. чл. 151, ал.2 от КРБ, решението влиза в сила три дни след обнародването му). Наложения мораториум върху възможността за придобиване на имоти частна държавна или общинска собственост пряко засяга правата, които ищите твърдят, че притежават.

След отмяната на мораториума, считано от 07.03.2022 г., ищите твърдят, че са владели имота и до подаване на исковата молба, като това се потвърждава и от показанията на разпитания свидетел.

След анализ на предоставените на ищите права и настъпилите законодателни промени, вкл. и постановеното Решение на КС № 3/24 февруари 2022 г. по к.д. № 16/2021 г., Обн., ДВ, бр. 18 от 4.03.2022 г., в сила от 07.03.2022 г., то за ищите периода на владение на процесния недвижим имот, включва времето от 01.06.1996 г. до 01.06.2006 г. (без един ден десет години) и от 07.03.2022 г. до предявяване на исковата молба – 21.12.2023 г. (1 год. 9 мес.).

Общата продължителност на упражняваното до подаване на исковата молба владение на имота е повече от 10 години, конкретно 11 г. и 9 мес.

От разпитания по делото свидетел се установява, че ищите владеят имота и към настоящия момент, а никой, в т.ч. и общината не са им пречили на това владение и не са заявявали претенции към имота. Оценявайки родствената свързаност на свидетеля с ищата Р. И. и при отчитане на неговата възможна заинтересованост, съдът намира, че казаното от него относно владението на имота от ищите, както и липсата на оспорване от когото и да е, е безспорно и съдът дава вяра на тези показания.

Съдът намира, че включването на имота, в инвестиционната програма на Община Н. не означава оспорване на упражняваното от ищите владение. Това са намерения, които от 2021 г., доколкото първата представена от ответниците инвестиционна програма е от този период, то същите не са произвели реални действия спрямо процесния недвижим имот, поради което и ищите са продължили да го владеят.

Ищите са продължили да заплащат дължимите за имота местни такси, като тук следва да се отчете обстоятелството, че това не ги прави собственици, но показва, че общината на която същите са били плащани не е отказала тяхното събиране, както поради издадената от нея заповед за отнемане на правото на строеж, респ. погасяването на това право по силата на закона, така и поради включването на имота в инвестиционната ѝ програма. С това косвено, ответникът е манифестирал своето съгласие, че ищите владеят имота и с това те дължат за него съответните местни такси.

Съгласно посоченото в т. 1 и 2 от ТР № 4/17.12.2012 г. по тълк. д. № 4/2012 г. на ОСГК на ВКС, фактическият състав на придобивната давност включва като елементи изтичането на определен в закона период от време и владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС в хипотезата на чл. 79, ал. 1 ЗС, и допълнително добросъвестност и юридическо основание в хипотезата на чл. 79, ал. 2 ЗС.

Самото владение според чл. 68, ал. 1 ЗС включва както обективния елемент на упражнявана фактическа власт, така и субективния елемент вещта да се държи като своя. В този смисъл, съдът намира, че по делото е установено, че ищите са упражнявали и продължават да упражняват към момента на завеждане на делото фактическата власт върху

имота, както и от субективна страна се доказва намерението им да го държат като свой.

Предвид на горното, съдът намира, че искът на ищите е основателен и доказан от правна страна и същите следва да бъдат признати спрямо ответника, че са станали собственици на процесния недвижим имот по силата на упражнявано от тях владение на същия в продължение на повече от 10 години с намерението да станат негови собственици, с което е изтекла в тяхна полза, изискуемата по чл. 79 ЗС придобивна давност.

Относно разноските по чл. 81 от ГПК.

Ищите са направили разноски по делото общо в размер на 570 лв., от които за ДТ за водене на делото са платени общо 50 лв., 10лв. за 2 бр. съдебни удостоверения, 10лв. ДТ за вписване на исковата молба.

Ищите са приложили списък по чл. 80 от ГПК за направените разноски в размер на 580 лв.

Ответникът не е направил, но претендира възнаграждение за юрисконсулт.

Разноски по чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Поради уважаването на предявения от ищите иск изцяло, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищите направените по делото разноски в размер на действително доказаните такива от 570 лв., поради което искането за разликата до 580 лв. следва да се отхвърли.

Поради това, че съгл.чл. 24, ал. 3 СК, разпореждането с общо имущество се извършва съвместно от двамата съпрузи, то плащането на дължимите от ответника разноски на ищите следва да е при условията на солидарност.

Разноски по чл. 78, ал.3 ГПК.

Поради пълното уважаване на иска, съответно няма отхвърлена част от него, на ответника не се дължат разноски.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иск по чл. 124 от ГПК, спрямо Община Н. с ЕИК ***, с адрес гр.Н., ул.“В.“ № *, представлявана от кмета Г.С.Г., **че собственици на недвижим имот**, представляващ ПИ с идентификатор ***, находящ се в с. Е., ул. „И.“ № *, обл. Ш., с площ от 696 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване, с номер от предходен план *, кв. №, със съседни имоти с идентификатори: ***, ***, ***, ***, **са Е. Н. И. с ЕГН ***** и Р. В.**

И. с ЕГН:*****, двамата от гр. Н., обл. Ш., ул.“Х.“№*, вх.* , ап.*.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, Община Н. с ЕИК ***, с адрес гр.Н., ул.“В.“ № *, представлявана от кмета Г.С.Г., **ДА ЗАПЛАТИ солидарно** на Е. Н. И. с ЕГН ***** и Р. В. И. с ЕГН:***** , двамата от гр. Н., обл. Ш., ул.“Х.“№*, вх.* , ап.* направените по делото разноси в размер на 570лв. (петстотин и седемдесет лева), като отхвърля искането за разликата до 580 лв.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Ш. в двуседмичен срок от връчването му на страната, съгласно чл.259, ал.1 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Нови Пазар: _____