

РЕШЕНИЕ

№ 587

гр. Габрово, 07.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ГАБРОВО в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радосвета Д. Станимирова

при участието на секретаря Ина П. Г.а
като разгледа докладваното от Радосвета Д. Станимирова Гражданско дело
№ 20224210101414 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на ОБЩИНА ГАБРОВО, ЕИК000215630; пл. „Възраждане“ №3, *представявана от Мария Йозова- За Кмет на Община Габрово съгласно заповед №1594/09.08.2022г. на кмета на Община Габрово;* ПРОТИВ „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД, ЕИК817034246; адрес: гр. Габрово, ул. „Митко Палаузов“ № 25, *представявано от Г.Б. Г. - управител;*

- Основание на иска: чл. 59 ЗЗД;
- Цена на иска: 18 593,62 лв.;

ОТВЕТНИКЪТ депозира отговор в срок .

В ИСКОВАТА МОЛБА СЕ ТВЪРДИ , че „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД е собственик на магазин за хранителни стоки, находящ се на ул. „Васил Друмев“ № 22 с кадастрален идентификатор № 14218.505.103.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, и попадащ в ПИ- частна общинска собственост с кадастрален идентификатор № 14218.505.103 по КК и КР на гр. Габрово съгласно Акт за частна общинска собственост № 1251 от 11.03.2009 г., вписан в том 11-66 с вх. № 480/12.03.2009 г., партида 2647 в Службата по вписванията. Процесният обект е представлявал павилион, като с **Разрешение за строеж № 78 от 12.04.1993 г., издадено на основание чл. 120 от ППЗТСУ** на името на тогавашния собственик- Община Габрово, е разрешено преустройството му в магазин за хранителни стоки. Две години по-късно- с Договор за продажба на дълготрайни материални активи по ЗППДОП от 19.06.1995 г. Община Габрово **продава** на „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД **магазин за хранителни стоки на ул. „Васил Друмев“ № 22, общинска собственост**, състоящ се от търговска зала, обслужващи

площи- транжорна, коридори и хладилна камера с агрегат; складово помещение; канцелария и тоалетна, всичко общо със застроена площ от 105,10 кв. м. **БЕЗ ЗЕМЯ И БЕЗ ПРАВО НА СТРОЕЖ** върху терена в гр. Габрово, кв. 71 по плана на централна градска част, парцел ХХІ жилищно строителство и търговия при граници, описани в договора. С констативен нотариален акт № 179, том I по дело № 512/1996 г. „ГЕЛД МЕРКЕТ" ЕООД е признато за собственик на така описания магазин, като и в нотариалния акт изрично е посочено, че обектът се придобива без земя и без право на строеж върху терена. Горепосоченият общински имот се ползва без правно основание, като „ГЕЛД МАРКЕТ" ЕООД няма учредено право на строеж и няма сключен договор за наем с Община Габрово. В резултат на това дружеството се е обогатило неоснователно за сметка на Община Габрово като обогатяване се изразява в спестените разходите за ползването на имота, който в противен случай би заплатил на Община Габрово, а обедняването на Община Габрово се явяват нереализираните приходи, които последната би събрала при отдаване на имота под наем. Така описаната фактическа обстановка попада в легалното понятие за неоснователно обогатяване заложено в чл. 59 от ЗЗД. Обектът на „ГЕЛД МАРКЕТ" ЕООД има характера на **временен обект по смисъла на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.)**, като според константната практика на ВКС (в този смисъл Решение № 152 от 7.04.2010 г. на ВКС по гр. д. № 831/2009 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Камелия Маринова.) като временни обекти по реда на тази разпоредба могат да се изграждат, респективно поставят, както недвижими, така и движими вещи. **Временният статут на процесния обект изключва възможността за придобиване на ограничено вещно право на строеж върху терена, в който той е разположен**, тъй като неговият собственик **не разполага с правомощията да го държи в чуждия, в случая общински имот, след изтичане на срока, определящ временния му характер**, което обстоятелство следва от разпоредбите на § 50а, ал. 7 ПЗР 3. (отм.) и § 17, ал. 2 ЗУТ, регламентиращи последиците от придобиване на траен градоустройствен статут на временните постройки по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) и в частност необходимостта от учредяване на право на строеж в полза на собственика на временната постройка, придобила траен статут, с което се разкрива **невъзможността за придобиване право на строеж със самото закупуване на временната постройка. В този смисъл е например Определение № 154 от 14.03.2017 г. на ВКС по гр.д. № 4002/2016 г., I г.о., докладчик съдията Геновева Николаева.** Съгласно § 17, ал. 2 ПРЗ на ЗУТ временните постройки по смисъла на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) могат да се запазят, ако им се придаде траен устройствен статут, което пък е основание на собствениците на строежите да се учреди право на строеж и по този начин те придобиват право да държат собствена сграда върху чужд (общински или държавен) терен и се преодолява действието на презумпцията по чл. 92 ЗС. Крайният срок за допускане на процедура за изменение на подробния устройствен план с цел временните строежи да получат траен градоустройствен статут е шест месеца от влизането в сила на ЗУТ, а именно 30.09.2001 г. (Решение № 917 от 3.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 5147/2008 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Добрила Василева). Няма никакви данни за предприета от ответното дружество процедура за промяна на временния статут на обекта в траен. Той не е предвиден по действащия план, като видно от Скица № 677/04.08.2022 г. на УПИ IV, кв. 118 по плана на гр. Габрово, II етап, III част процесният обект се пресича от уличната регулация. Поради гореизложените съображения трябва да се приеме, че магазинът за хранителни стоки на „ГЕЛД МАРКЕТ" ЕООД заема общински имот с кадастрален идентификатор № 14218.505.103 без учредено право на строеж върху земята. Напротив- има изрична воля на собственика на земята, относно това, че не се предоставя право на строеж на собственика на павилиона. Това обстоятелство, както и липсата на каквито и да било

договорни отношения между Община Габрово и ответното дружество, налагат извода, че процесният **общински терен се ползва без правно основание**. Стойността на обезщетението за ползване, равняващо се на наема, който дружеството е следвало да заплати за периода от 01.08.2017 - 31.07.2022 г., който срок съобразен с давностните срокове, а размера на обезщетението е изчислен по Тарифата за определяне на начални или наемни цени за отдаване под наем за 1 кв. м. реална площ от общински недвижими имоти, движими вещи и земеделски земи от общинския поземлен фонд по Приложение № 1 към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет - Габрово. Съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 23/17.03.2005 г., на Общински съвет - Габрово, за ползване на терени общинска собственост се заплащат суми определени по тарифите, неразделна част от посочената по - горе наредба.

За периода от 01.08.2017-31.07.2022 г., дължимата сума възлиза на 18 593,62 лв. от които

- 14 882,40 лв. представляващи обезщетение за ползването на заетите площи общинска собственост за периода 01.08.2017 - 31.07.2022г. и
- 3 711,22 лв. дължими лихви за периода 01.08.2017 - до завеждане на иска. съгласно приложената към исковата молба счетоводна справка,

с която сума ответникът се е обогатил за сметка на Община Габрово.

Община Габрово е изпратила покана за доброволно изпълнение с изх. № ОССД-02- 01-286#2/25.01.2022 г. на „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД, с която на дружеството се предоставя едномесечен срок за заплащане на дължимото и се указва възможността за разсроченото му плащане, която, видно от известие за доставяне с ИД PS 5303 007ZBL U, е получена от управителя Георги Г. на 28.01.2022 г. До настоящата дата няма извършено плащане от страна на дружеството.

ИСКА ДА СЕ ОСЪДИ „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД да заплати на Община Габрово сумата от 18 593,62 лв. от които

- **14 882,40 лв.** представляващи **ОБЕЗЩЕТИЕ** за ползването на заетите площи общинска собственост за периода 01.08.2017 - 31.07.2022г.;
- **3 711,22 лв.** дължими **ЛИХВИ** за периода 01.08.2017 - до завеждане на иска,

с които суми ответното лице се е обогатило неоснователно за сметка на Община Габрово,

- ведно със **ЗАКОННАТА ЛИХВА** от датата на предявяване на иска, до окончателното заплащане на сумите,
- както и направените по делото **РАЗНОСКИ**, в това число и юрисконсултско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 8 от ГПК.

ОТВЕТНАТА СТРАНА- "ГЕЛД МАРКЕТ" ЕООД, представлявано от
*управителя Г.Б. Г., чрез Т. Ф. и С. Б., адвокати- пълномощници Адрес на кантората на адв. Ф.- Гр. София, ул."Лайош Кошут" №53, етаж 1; Телефон *****;* представя
ПИСМЕН ОТГОВОР и взема следното становище:

Оспорваме така предявените искове. Оспорваме фактите и обстоятелствата, посочени в исковата молба, респективно тяхното тълкуване.

1. Изрично оспорваме твърдението на ищеца, посочено в съдържателната част на исковата молба, че „обектът на ГЕЛД МАРКЕТ ЕООД има характера на временен обект по смисъла на чл.120, ал. 4 ППЗТСУ". Юридическият статут на обекта на собственост се определя от одобрените строителни книжа, въз основа на които той е законно изграден. Магазинът има постоянен/траен/ градоустройствен статут още към момента на неговото изграждане. Видно от приложеното към писмения отговор разрешение за строеж № 78 от 12.04.1993г. Кметство, гр. Габрово на основание одобрен проект от 12.04.1993г от арх. Стойкова съществуващия павилион е преустроен от самия ищец в МАГАЗИН за хранителните стоки, като в самото разрешение изрично е дадена възможността да се изграждат временни сгради във връзка с организацията и механизацията на строителството. В обяснителната бележка в техническия проект, архитектурна част е записано, че обекта е проектиран на базата на съществуващите в момента норми и изисквания. Със заповед № 1452 от 01.10.1993г Кметът на Община Габрово на основание чл.6, ал. 2 от Наредба № 6 от 15.03.1993г за държавно приемане на обектите по капитално строителство е назначил приемателна комисия, която да приеме и въведе в експлоатация процесния магазин и видно от приложения протокол комисията е взела решение за приемането на строежа МАГАЗИН за хранителни стоки и е уточнила, че той може да бъде ползван по предназначение, без ограничение. С НАРЕДБА № 6 за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в република България, издадена от министерството на териториалното развитие и строителството, Обн. ДВ. бр.28 от 5 Април 1993г., доп. ДВ. бр.73 от 27 Август 1993г., отм. ДВ. бр.72 от 13 Август 1999г. се уреждат условията и реда за приемане и разрешаване на ползването на строежите на РБ. Няма постулирано изискване в Наредбата **за приемане на временни строежи** по смисъла на чл.120, ал.4 ППЗТСУ. Напротив, в допълнителните разпоредби към Наредбата, ал. 3, т.6 е провъзгласено, че **„(б) временни сгради (постройки) са строежи, свързани с нуждите по осъществяване на организация и изпълнение на строителството. След приключването му и преди приемането на обекта те се премахват."** Въз основа на решенията на комисията, кметът на Община Габрово, е издал разрешение за ползване на магазина под № 8 на 21.10.1993г. **Видно от акта за общинска собственост № 66 недвижимият имот е актуван като МАГАЗИН.** Процесният имот представлява самостоятелен обект за собственост, с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър, за разлика на временните обекти по смисъла на чл.120, ал.4 ППЗТСУ. /виж чл.чл.23-26 ЗКИР/. Горното обстоятелство се установява от издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър- гр.Габрово Скица на сграда № 15-106613-02.02.2022 г., където е посочен идентификатора на процесния имот № 14218.505.103.6, площ от 102 кв.м и предназначението му - сграда за търговия съгласно чл. 26, ал.1 от ЗКИР. Включването на процесния имот в кадастъра, съгласно разпоредбата на чл.23.т.2 от ЗКИР, му дава статут на самостоятелен обект за собственост, както и обект на кадастъра по смисъла на чл.23 от ЗКИР, в която разпоредба на закона не са предвидени като обект на кадастъра временните обекти по смисъла на чл.120.ал.4 ППЗТСУ/Отм/. Ищцът с исковата молба е представил и констативен нотариален акт за собственост върху имот на основание чл. 35 ЗППДОП, в който изрично е посочено, че ответникът се признава за собственик на МАГАЗИН. Съгласно процесуалният закон официалният документ, издаден от длъжностно лице в кръга на службата му по установените форма и ред, съставлява доказателство за изявленията пред него и за извършените от него и пред него действия. Нотариалният акт, представлява официален документ - съставен е от надлежно оправомощено длъжностно лице в рамките на предоставената му компетентност и по установен в закона ред. Той се ползва с доказателствена сила по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК досежно извършените от нотариуса действия: че е издаден от посочения нотариус, на посоченото в него време и място, че са представени описаните в акта документи. Тази материална доказателствена сила важи спрямо всички и не е оспорена от ищеца. Материалната доказателствена сила на този констативен нотариален акт, като официален свидетелстващ документ следва да бъде зачетена, доколкото няма оспорване и който документ легитимира ответника като собственик на магазин.

2. Следователно магазинът няма временен статут нито към момента на изграждането му, нито към настоящия момент. Налице е постоянен градоустройствен статут на сградата.Този извод се детерминира от представеното разрешение за строеж № 78 от 12.04.1993г на същата, техническия проект /включващ и архитектурна част/, заповед № 1452 от 01.10.1993г, протокол на

държавната приемателна комисия, разрешението за ползване № 8 от 21.10.1993г, акт за общинска собственост № 66, нотариален акт №179, нанасяне в действащия регулационен план, Решение за откриване процедура по приватизация, а този извод се потвърждава и от липсата на данни за предприемане на мерки за премахване на сградата от общината. В действащия регулационен план същата е отразена и няма друго предвиждане по този план, действащ и сега, поради което този обективен статут на сградата е релевантния въпрос, изключващ приложението на процедурата по чл. 50а ПЗР 3.(отм.), респ. § 17, ал. 2 ПР ЗУТ. поставени по реда на чл. 120, ал. 5 ППЗТСУ (отм.). Строен е върху общинско място, но е продаден отделно от земята и с това е създадена суперфициална собственост, поради което не е необходимо, да се учредява право на строеж за нея. След като правото на строеж е реализирано с изграждането на сградата, не се учредява отново, защото то е част от съдържанието му трансформирало се е в право да се държи постройка в чужд имот. Поставя се въпросът дали това разрешение се прилага по отношение на всяко надлежно придобито право на строеж без значение начина, по който то е възникнало в патримониума на собственика на сградата. Изрично волеизявление за учредяване на правото на строеж, и то в предвидената законова форма, е задължително само когато се касае до бъдеща постройка. При условията на чл. 63. ал. 2 ЗС която допуска правото на собственост върху терена и правото на собственост върху сграда в него да принадлежат на различни правни субекти, правото на строеж възниква и без изрично волеизявление, щом се извърши прехвърляне, което изключва постройката от притежанието на дворното място. Това положение произтича от обстоятелството, че различни лица стават собственици на терена и на сградата, а това е възможно само въз основа на съществуващо вещно право на строеж. Правото на строеж е неделимо от правото на собственост върху сградата и се съдържа в него. Оттук следва, че при разрушаване на сградата правото на строеж се запазва, независимо от правния способ за неговото придобиване. В този контекст и съобразно нормата на чл. 64 ЗС ответникът ползува терена на правно основание.

3. Изрично правим възражение, че правото на строеж е придобито по давност. Началото на давностния срок е предприетите от ответника правни и фактически действия по съществяване на това право-11.02.1993г, от който момент той е започнал да осъществява владение.

Моля да отхвърлите изцяло предявените иски,като неоснователни и незаконосъобразни,като осъдите ищеца да ни заплати направените по делото разноски.

Правна квалификация- Предвид изложеното съдът намира, че предявения иск е **с правно основание чл. 59 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване на ищеца на имот с кадастрален идентификатор № 14218.505.103, от ответника, държейки собствения му МАГАЗИН за хранителни стоки, находящ се на ул. „Васил Друев" № 22 с кадастрален идентификатор № 14218.505.103.6, в размер на:**

- - **14 882,40 лв.** представляващи ОБЕЗЩЕТЕНИЕ за ползването на заетите площи общинска собственост за периода 01.08.2017 - 31.07.2022г.;
 - **3 711,22 лв.** дължими ЛИХВИ за периода 01.08.2017 - до завеждане на иска,
- с които суми ответното лице се е обогатило неоснователно за сметка на Община Габрово,
- ведно със законна лихва от датата на завеждане на настоящия иск до окончателното и заплащане;

Обстоятелствата, които имат значение за предявения иск са :

- собствеността на ищцовата страна върху процесния имот

- владението на ответника върху процесния имот
- липсата на основание за ответника да владее имота
- размерът на обезщетението за ползване без основание на процесния имот за претендиращия период съобразно средния пазарен наем на подобни имоти за периода от 01.08.2017 - 31.07.2022г.;
- изскуемост на вземането за обезщетение от 1-8-2017 г.
- размерът на законната лихва върху дължимото обезщетение за периода 01.08.2017 г.- до завеждане на иска на 12-8-2022 г.

Оспорвания и Възражения на ответника:

1. Изрично оспорваме твърдението на ищеца, посочено в съдържателната част на исковата молба, че „обектът на ГЕЛД МАРКЕТ ЕООД има характера на временен обект по смисъла на чл.120, ал. 4 ППЗТСУ". Магазинът има постоянен /траен/ градоустройствен статут още към момента на неговото изграждане.
2. Строен е върху общинско място, но е продаден отделно от земята и с това е създадена суперфициална собственост, поради което не е необходимо, да се учредява право на строеж за нея. След като правото на строеж е реализирано с изграждането на сградата, не се учредява отново, защото то е част от съдържанието му трансформирало се е в право да се държи постройка в чужд имот. В този контекст и съобразно нормата на чл. 64 ЗС ответникът ползува терена на правно основание.
3. Изрично правим **възражение, че правото на строеж е придобито по давност**. Началото на давностния срок е предприетите от ответника правни и фактически действия по съществуване на това право-11.02.1993г, от който момент той е започнал да осъществява владение.

Обстоятелства, които не се нуждаят от доказване- с оглед отговора на БЕЗСПОРНИ са следните обстоятелства от значение за иска са:

- собствеността на ищцовата страна върху процесния имот;
- владението на ответника върху процесния имот ;

С протоколно определение е допусната КОРЕЦИЯ в отговора- относно първоначалния момент, от който ответника е осъществил владение върху процесната постройка – магазин за хранителни стоки, а именно в него е посочено 11.02.1993 година вместо 26.06.1995 година, когато с приемно предавателен протокол Община Габрово ищеца по настоящото дело предава на ответника обекта – магазин за хранителни стоки като купувача приема закупения обект и освобождава продавача по съхранението му

От представените по делото доказателства -Заверено копие от Заповед № 1594/09.08.2022 г. на Кмета на Община Габрово; Заверено копие на Анализ на правното състояние на обособени части от имуществото на Община Габрово по смисъла на § 2 от

Допълнителните разпоредби към Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (ЗППДОП); Заверено копие на Договор за продажба на дълготрайни материални активи по ЗППДОП от 19.06.1995 г.; Заверено копие на Нотариален акт за собственост на имот - констативен - № 179, том I, по дело № 512/1996 г.; Справка за дължимите суми за заетите площи от магазин, собственост на „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД; Заверено копие от писмо с изх. № ОССД-02-01-286#2/25.01.2022 г. на Община Габрово; Заверено копие от известие за доставяне с ИД PS 5303 007ZBL U; Акт за частна общинска собственост № 1251 от 11.03.2009 г.; Заверено копие от скица № 677/04.08.2022 г. на УПИ IV, кв. 118 по плана на гр. Габрово, II етап, III част.; Разрешение за строеж № 78 от 12.04.1992г на Кмество, гр. Габрово; договор за изпълнение от 26.04.1993г; технически проект, част архитектурна- 3 броя, обяснителна записка; заповед № 1452 от 01.10.1993г на Община Габрово; протокол на държавната приемателна комисия; разрешение за ползване № 8 от 21.10.1993г на Община Габрово; акт за общинска собственост № 66 на Община Габрово; скица на сграда № 15-106613-02.02.2022г на СГКК- Габрово; удостоверение за вписване, отбелязвания и заличавания за имот изх. №159/02.02.2022г на Агенция по вписванията; приходни квитанции- 3 броя; Решение за откриване процедура по приватизация; договор за продажба на ДМА по ЗППДОП от 19.06.1995 година; предавателен-приемателен протокол от 26.06.1995 година; акт за приемане на ключовете от 26.06.1995 година; констативен акт № 1 за предаване на завършен обект от 02.07.1993 година, акт за приемане и предаване на извършените СМР през месец юли 1993 година – 3 броя, **заключението на вещото лице Р. Г. и показанията на свидетелите М.К. и Л.Б. , се установява следното от фактическа и правна страна:**

„ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД е собственик на магазин за хранителни стоки, находящ се на ул. „Васил Друмев“ № 22 с кадастрален идентификатор № 14218.505.**103.6** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, и попадащ в ПИ- частна общинска собственост с кадастрален идентификатор № 14218.505.**103** по КК и КР на гр. Габрово съгласно Акт за частна общинска собственост № 1251 от 11.03.2009 г., вписан в том 11-66 с вх. № 480/12.03.2009 г., партида 2647 в Службата по вписванията.

Процесният обект е представлявал павилион, като с **Разрешение за строеж № 78 от 12.04.1993 г., издадено на основание чл. 120 от ППЗТСУ** на името на тогавашния собственик- Община Габрово, е разрешено преустройството му в магазин за хранителни стоки.

Две години по-късно- с Договор за продажба на дълготрайни материални активи по ЗППДОП от 19.06.1995 г. Община Габрово **продава** на „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД **магазин за хранителни стоки на ул. „Васил Друмев“ № 22, общинска собственост**, състоящ се от търговска зала, обслужващи площи- транжорна, коридори и хладилна камера с агрегат; складово помещение; канцелария и тоалетна, всичко общо със застроена площ от 105,10 кв. м. **без земя и без право на строеж** върху терена в гр. Габрово, кв. 71 по плана на централна градска част, парцел ХХІ жилищно строителство и търговия при граници, описани в

договора.

С констативен нотариален акт № 179, том I по дело № 512/1996 г. „ГЕЛД МЕРКЕТ" ЕООД е признато за собственик на така описания магазин, като и в нотариалния акт изрично е посочено, че обектът се придобива без земя и без право на строеж върху терена.

Обектът на „ГЕЛД МАРКЕТ" ЕООД има характера на **временен обект по смисъла на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.)**

Няма данни за предприета от ответното дружество процедура за промяна на временния статут на обекта в траен.

Той не е предвиден по действащия план, като видно от Скица № 677/04.08.2022 г. на УПИ IV, кв. 118 по плана на гр. Габрово, II етап, III част процесният обект се пресича от уличната регулация.

Съгласно Решение №31/10.03.2020 г. по дело №2508/2019 г. на ВКС, докладвано от съдия [Светлана Калинова](#), по чл.290 от ГПК: Изграждането на една постройка като временен строеж в терени, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации, както по смисъла на действалите до приемането на ЗТСУ. Строителни правила и норми за изграждане на населените места, така и по смисъла на [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#), е било допустимо във връзка с изпълнение на производствените планове на стопански организации /в по-късните редакции на [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#) във връзка с възникнали обществени нужди или във връзка с временни нужди/, с разрешение на главния архитект на общината.

Предвидено е, че **постройките се събарят след като теренът бъде зает за предвиденото ново строителство.**

Сградите в режим на временно строителство са законни - изграждат се въз основа на одобрени проекти и се захранват с инженерни мрежи и временни връзки [/чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#), изр. последно/, съответно за тях е неприложима процедурата по установяване търпимост на незаконен строеж.

Дори и удостоверение за търпимост за такава сграда да бъде издадено, същото няма правно действие щом е установено, че сградата е законно построена въз основа на издадено разрешение за строеж.

Юридическият статут на обекта се преценява с оглед на одобрените строителни книжа, въз основа на които е законно изграден и последващи действия по нанасянето или ненанасянето на този обект в устройствен план или кадастрална карта не водят до промяната на този статут.

Юридическият статут на сградата като временен строеж без траен градоустройствен статут изключва възможността собственикът ѝ да притежава право на строеж или да придобие такова въз основа на давностно владение.

Изложеното следва от нормативната уредба, според която след отмяната на [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#) /ДВ бр. 6 от 1998 г./ по отношение на законно изградените в държавни или общински терени временни строежи, е създаден **особения режим по пар. 50а ПЗР ЗТСУ /нов - ДВ бр. 124 от 1998 г./**, като е дадена възможност в установените срокове ползвателите на такива сгради да поискат установяване на постоянен градоустройствен статут, след което да придобият правото на строеж или правото на собственост върху терена.

С приемането на Закона за устройство на територията, в [пар. 17 ПР ЗУТ](#) отново е предвидена възможност в шестмесечен срок, т. е. до 2.07.2001 г., временните строежи по [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#) да придобият траен устройствен статут, след което на собственика им да се учреди право на строеж при условията и по реда на ЗДС и ЗОС, **в противен случай същите могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план, когато се премахват без да се заплащат.**

Следователно нормативната уредба е създала *изключение* от правилото, че когато сградата и земята принадлежат на различни лица, това е възможно само при наличие на право на строеж.

Собствеността на временен строеж, който не е придобил траен градоустройствен статут /както е в настоящия случай/, **дава възможност за ползването му до настъпване на предпоставките за премахването му, като собственикът на терена запазва правото на строеж, а СОБСТВЕНИКЪТ НА ПОСТРОЕНОТО ИМА ПРАВОТО ДА ГО ДЪРЖИ и да защитава своето право по предвидения в ЗС ред.**

Нормативно предвиденото *условие*, до настъпването на което е допустимо съществуването на временен строеж- възникване на инвестиционна инициатива за реализиране на предвижданията на подробния устройствен план - изключва само възможността правото на строеж да бъде придобито въз основа на давност чрез осъществявано владение на временния строеж.

Следователно обстоятелството, че сградата е изградена като временен строеж не лишава лицето, което я е построило, респ. негов правопреемник, от правото на собственост върху построеното и **от ПРАВОТО ДА ДЪРЖИ ПОСТРОЙКАТА ВЪРХУ ТЕРЕНА и да я ползва според нейното предназначение, до момента, в който собственикът на терена, в който сградата е построена, не предприеме действия по реализиране на предвижданията на подробния устройствен план.**

Възможно и допустимо е такива постройки да бъдат включвани в капитала на търговски дружества, след което да бъдат обект на прехвърлителни сделки, като при прехвърлянето на собствеността на временен обект по [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ /отм./](#) следва да бъдат спазени изискванията за форма, които зависят изцяло от характера на обекта **като движима или недвижима вещ.**

Лицето, което е изградило временната постройка със свои материали, може да я държи върху терена, да я ползва и да се разпорежда с нея, тъй като притежава правото на

собственост, до момента, в който не бъде реализирано инвестиционното намерение за застрояването на терена според предвижданията на плана и то доколкото тези предвиждания са все още идентични с тези, при наличието на които е било разрешено и извършено временното строителство.

Ако впоследствие предвижданията на ПУП бъдат променени и предназначението на временната постройка им съответства, предпоставки за премахването ѝ не са налице.

С факта на построяването лицето, което въз основа на надлежно разрешение е извършило строителството, придобива правото на собственост върху построеното като временно строителство и **притежава това право на собственост, но под условие— до момента, в който не бъде реализирано инвестиционно намерение за застрояването на терена според предвижданията на плана.**

В светлината на гореизложеното е неоснователно оспорването на ответника, че обектът на ГЕЛД МАРКЕТ ЕООД не е временен строеж по смисъла на чл.120, ал. 4 ППЗТСУ, тъй като няма данни този статут да променен по гореописаните процедури - особения режим по пар. 50а ПЗР ЗТСУ /нов - ДВ бр. 124 от 1998 г./, и [пар. 17 ПР ЗУТ](#) в шестмесечен срок, т. е. до 2.07.2001 г., както и ако предвижданията на ПУП бъдат променени и предназначението на временната постройка им съответства. Магазинът е недвижима вещ- постройка или строеж, още към момента на неговото изграждане, но това не променя статута му на временен строеж с оглед на устройствените планове досежно терена, върху който е построен. В случая е налице нормативно **изключение** от правилото, че когато сградата и земята принадлежат на различни лица, това е възможно само при наличие на право на строеж. С факта на продажбата отделно от земята в случая не е нормативно възможно да се създаде суперфициарна собственост, а правото на строеж не може да се придобие и по давност чрез фактическо владение нито от февруари 1993 г., нито от 26.06.1995 година, докато не се промени статута на изграденото като временен строеж.

Съгласно Решение №31/10.03.2020 г. по дело №2508/2019 г. на ВКС, докладвано от [съдия Светлана Калинова](#), по чл. 290 от ГПК обаче е **безспорно ясно, че ответното дружество ИМА ОСНОВАНИЕ да владее имота на ищеца-** общинския терен, върху който е изграден процесния временен строеж- сградата е изградена като временен строеж не лишава лицето, което я е построило, респ. негов правоприменик, от правото на собственост върху построеното и от ПРАВОТО ДА ДЪРЖИ ПОСТРОЙКАТА ВЪРХУ ТЕРЕНА и да я ползва според нейното предназначение, до момента, в който собственикът на терена, в който сградата е построена, не предприеме действия по реализиране на предвижданията на подробния устройствен план.

Временен строеж без траен градоустройствен статут по § 17 ПР ЗУТ няма право на строеж съществува **без право на строеж и собственика му има право само да ползва терена до настъпване предпоставките за премахване на сградата**, но не и да строи

отново сграда в същия обем. /Решение № 127 от 25.11.2014 г. по гр.д. 3190/2014 г., II г.о. – мотиви по съществото на спора - Юридическият статут на сградата като временен строеж без траен градоустройствен статут изключва възможността собственикът ѝ да притежава право на строеж или да придобие такова въз основа на давностно владение. Изложеното следва от нормативната уредба, според която след отмяната на чл.120, ал.4 ППЗТСУ /ДВ бр.6 от 1998 г./ по отношение на законно изградените в държавни или общински терени временни строежи, е създаден особения режим по § 50а ПЗР ЗТСУ /нов – ДВ бр.124 от 1998 г./, като е дадена възможност в установените срокове ползувателите на такива сгради да поискат установяване на постоянен градоустройствен статут, след което да придобият правото на строеж или правото на собственост върху терена. С приемането на Закона за устройство на територията, § 17 ПР ЗУТ отново е предвидена възможност в шестмесечен срок, т.е. до 2.07.2001 г., временните строежи по чл.120, ал.4 ППЗТСУ да придобият траен устройствен статут, след което на собственика им да се учреди право на строеж при условията и по реда на ЗДС и ЗОС, **в противен случай същите могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план, когато се премахват без да се заплащат.** Следователно нормативната уредба е създала изключение от правилото, че когато сградата и земята принадлежат на различни лица, това е възможно само при наличие на право на строеж. Собствеността на временен строеж, който не е придобил траен градоустройствен статут /както е в настоящия случай/ **дава възможност само за ползването му до настъпване на предпоставките за премахването му, като собственика на терена запазва правото на строеж.** Нормативно предвиденото условие до настъпването на което е допустимо съществуването на временен строеж– възникване на инвестиционна инициатива за реализиране на предвижданията на подробния устройствен план – изключва възможността правото на строеж да бъде придобито въз основа на давност чрез осъществявано владение на временния строеж/

Следователно ответното дружество не дължи **обезщетението за ползване без основание** на процесния имот за претендирания период съобразно средния пазарен наем на подобни имоти за периода от 01.08.2017 - 31.07.2022г., тъй като то **ползва общинския терен с основание, а именно статута на постройката като временен строеж, който му дава право да я държи върху чуждия терен до предприемане на действия по реализиране на предвижданията на подробния устройствен план.**

Няма данни по делото в периода 1-8-2017 г.-31-7-2022 г. такива действия да са предприети.

Следователно предявените иски по чл. 59 и 86 от ЗЗД следва да се отхвърлят като неоснователни и недоказани.

РАЗНОСКИ

Ответникът е претендирал разноски и изложил при устните състезания списък по

чл. 80 от ГПК, поради което следва да му се присъдят направените по делото разноси в тежест на ищеца в размер на 1100 лв.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от ОБЩИНА ГАБРОВО, ЕИК000215630; пл. „Възраждане“ №3, *представявана от Мария Йозова-* За Кмет на Община Габрово *съгласно заповед №1594/09.08.2022г. на кмета на Община Габрово;* ПРОТИВ „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД, ЕИК817034246; адрес: гр. Габрово, ул. „Митко Палаузов“ № 25, *представявано от Г.Б. Г. - управител;* иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване на имот с кадастрален идентификатор № 14218.505.103, държейки МАГАЗИН за хранителни стоки, находящ се на ул. „Васил Друмев“ № 22 с кадастрален идентификатор № 14218.505.103.6, в размер на 14 882,40 лв. за периода 01.08.2017 - 31.07.2022г., ведно със законна лихва от завеждане на иска до окончателното ѝ заплащане и 3 711,22 лв. дължими ЛИХВИ за периода 01.08.2017 г. до завеждане на иска, с правно основание чл. 86 от ЗЗД, като неоснователни.

ОСЪЖДА ОБЩИНА ГАБРОВО, ЕИК000215630; пл. „Възраждане“ №3 **да заплати** на „ГЕЛД МАРКЕТ“ ЕООД, ЕИК817034246; **1100 лв.** **разноси** по делото на основание **чл.78, ал. 3 от ГПК**

РЕШЕНИЕТО подлежи въззивно обжалване пред Габровски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването на страните.

Съдия при Районен съд – Габрово: _____