

РЕШЕНИЕ

№ 699

гр. Варна, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 34 СЪСТАВ, в публично заседание на пети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Магдалена Давидова Янева

при участието на секретаря Светлана Ст. Г.
като разгледа докладваното от Магдалена Давидова Янева Гражданско дело
№ 20233110106316 по описа за 2023 година

Предявени са в условията на обективно кумулативно и пасивно субективно съединяване искове с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. първо ЗЗД и чл. 124, ал. 1 ГПК.

В исковата и уточняващите молби ищецът твърди, че със заповед № РД-14-7706-66/18.02.2014г. на областния управител, Т. А. Г. е назначена на длъжност „главен експерт“ в Дирекция „АКРРДС“ в областна администрация Варна.

Излага, че съгласно заповед № УИ-20-7704-10/01.07.2020г. на областния управител на област Варна, Г. и семейството ѝ е следвало да бъдат настанени под наем в държавно жилище, подробно описано в АДС № 8050/01.12.2011г., представляващо имот с идентификатор 10135.2563.302.1 със застроена площ от 55 кв.м., находящо се в гр. ****. Последващо се сочи, че е сключен договор за продажба № 4261/08.10.2020г., който твърди, че е нищожен, като противоречащ на 71, ал. 1 ППЗДС, тъй като за Г. не е била налице жилищна нужда. В тази връзка твърди, че въпреки сключеният договор за наем, фактическо настаняване не е извършено, тъй като имотът се е обитавал от трети лица, знание за което Г. е имала. Наред с това се излага, че имотът бил в изключително лошо състояние, което се потвърждава и от подаденото от Г. заявление за закупуване на имота с мотив, че същият се нуждае от спешен основен ремонт с изграждане на нови ВиК и ел.инсталации. Наред с това се излага, че преди сключване на атакуваната сделка на Т. Г. е бил предоставен друг имот, находящ се в гр. ****, за който бил сключен договор за наем № 231-Н/30.06.2014г., което настаняване също твърди да е фиктивно, тъй като жилището също било негодно за обитаване. С аргумент от горното поддържа, че за Г. не е била налице жилищна нужда, като същата преследвала други цели и в този смисъл счита, договорът за продажба на процесния имот с идентификатор за нищожен като противоречащ на закона – чл. 71, ал. 1 ППЗДС, поради което и сезира съда с искане за прогласяване на неговата нищожност.

Твърди, че Т. Г. и съпругът и са се разпоредили с посочения имот в полза на ответника Г.. С оглед обаче нищожността на договора за продажба № 4261/08.10.2020г., то и Г. и съпругът й не са придобили собствеността върху имота, респ. сключеният от тях договор не е произвел вещнопрехвърлително действие и не би могъл да легитимира като собственик ответника Г.. С оглед изложеното и сезира съда с искане за установяване по отношение на *** Г., че държавата е собственик на имот с идентификатор 10135.2563.302.1 със застроена площ от 55 кв.м., находящо се в гр. ****.

В срока по чл. 131 ГПК, ответниците Т. А. Г., Г. И. Г. и Д. К. Г., депозират отговор на исковата молба, с който оспорват основателността на исквете.

Излагат, че със заповед № РЗ-14-7706-66/18.02.2014г. на областния управител на област Варна, Т. Г. е назначена на длъжност „главен експерт“ в Дирекция „Административен контрол, регионално развитие и държавна собственост“ при Областна администрация Варна.

Въз основа на подадена молба от 06.06.2014г. и със заповед № РД-14-7704-4/30.06.2014г. на областния управител, Т. Г. е настанена в държавно жилище – апартамент № 43, находящ се в гр. ****, със застроена площ от 102.70 кв.м., като на 30.06.2014г. е сключен договор за наем за това жилище за срок от пет години. Имотът й е предаден на 06.08.2014г. След предаване държането на имота Т. Г. и съпругът й Г. Г. са извършили основен ремонт, обзавели са жилището и са живели там до пролетта на 2020г. За този период са заплащали всички текущи разходи за ползване на имота, включително ел.енергия, ВиК, поддръжка на общи части и други.

Твърди се, че през 2015г. Т. Г. подала заявление за закупуване на имота, но получила отказ. Нова заявление е подала през 2017г., като отново и било отказано закупуването на имота с мотив, че двучленното й семейство не отговаря на нормативите на чл. 25, ал. 1 ППЗДС за закупуване на тристайно жилище, а живущите с нея две пълнолетни деца са членове на домакинството, но не и на семейството й.

С изтичане на 5-годишният срок на договора за наем на посочения апартамент е прекратен, като със заповед за същия е открита тръжна процедура и след проведен търг имотът е закупен от „Мавели“ АД, като собствеността е прехвърлена на посоченото дружество с договор № 4252/25.06.2020г. Със заповед № ДИ-20-7703-75/03.07.2020г. имотът е отписан от актовете книги за държавна собственост.

Тъй като договорът за наем за горния апартамент бил прекратен, а Г. и съпругът и не са притежавали друг жилищен имот, единствената реална възможност за разрешаване на жилищния им проблем била да кандидатства за настаняване в друг държавен жилищен имот. Сочи, че към момента на подаване на искането за закупуване на процесния имот, Г. и съпругът й били наясно, че жилището е в лошо състояние и се нуждае от спешен основен ремонт, включително с изграждане на нови ВиК и ел.инсталации. Наясно били също, че жилището се заема без каквото и да е правно основание от трети лица – бивши наематели на община Варна по прекратен договор за наем, което предполагало безпроблемно опразване по съдебен ред. Жилището обаче отговаряло на жилищните нужди на Г. като двучленно

семејство според нормативите на ППЗДС, като техническото му състояние предполагало и по-ниска цена. Поради това и Т. Г. кандидатствала за закупуване на имота, като продажната цена била определена от независим оценител.

Излага, че след придобиване на собствеността Т. и Г. Ги са предявили иск с правно основание чл. 108 ЗС срещу лицето, което е държало постройката без правно основание, като с влязло в законна сила решение по гр.д. № 16081/2021г., по описа на ВРС, П.Х.К., В.И.Д. и Т.А.С. са осъдени да предадат владението върху сградата. Владението е предадено на Ги с протокол за въвод във владение от 14.09.2022г. по изп.д. № 1136/2022г., по описа на ЧСИ Л.С..

С оглед горното и счита твърдението, че Г. е поискала закупуването на процесната постройка с единствена цел да придобие и поземления имот за спекулативни и неверни, за който твърди, че не представлява инвестиционен интерес с оглед характеристиките му.

Що се отнася до иска за собственост, поддържа, че евентуалното прогласяване нищожността на договора за продажба от 08.10.2020г., не би могло да засегне правата на купувача по сделката, оформена в нотариален акт рег. № 3625/10.02.2023г. на СВ-Варна, доколкото последната е сключена преди вписване на исковата молба, предмет на настоящото производство.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно, и по вътрешно убеждение, приема за установено **от фактическа и правна страна** следното:

За основателното провеждане на предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, в тежест на ищцата е да установи твърдяната нищожност на договора № 4261/08.10.2020г. за продажба на имот – частна държавна собственост. В случая ищецът, поддържа, че договорът е нищожен тъй като противоречи на закона - чл. 71 ППЗДС.

Съгласно нормата на чл. 71, ал. 1 ППЗДС, продажба на държавни жилища се извършва за задоволяване жилищните нужди на настанените в тях наематели, които отговарят на следните условия: 1. да са държавни служители или служители по трудово правоотношение в администрацията и да имат най-малко три години стаж в нея; 2. не притежават над $\frac{1}{2}$ ид.ч. от жилище или вила, годни за постоянно обитаване; 3. не са прехвърлили жилище или вила, годни за постоянно обитаване, на други лица освен на държавата или на община и в случаите на прекратяване на съсобственост; 4. не притежават ценни книжа, дялово участие в търговски дружества, имоти или части от имоти със стопанско предназначение, моторни превозни средства, селскостопански машини на обща стойност, по-голяма от данъчната оценка на жилището-частна държавна собственост, за което кандидатстват за закупуване.

Между страните не е спорно, а и от представената по делото преписка по сключване на договора № 4261/08.10.2020г. за продажба на имот – частна държавна собственост, се установява, че същият е сключен на основание чл. 46 ЗДС, чл. 77 от ППЗДС и заповед № РИ-20-8500-22/10.09.2020г. и с него Т. А. Г. е закупила от Държавата, чрез областния

управител на област Варна, правото на собственост върху имот, подробно описан в АЧДС № 8050/01.12.2011г., представляващ жилищна сграда с идентификатор 10135.2563.302.1, със застроена площ от 55 кв.м., състояща се от една стая и кухня, конструкция: полумасивна, на един етаж, изградена през 1961г. и находяща се в гр. ****.

Между страните е прието за безспорно установено и ненуждаещо се от доказване, че към момента на сключване на договора Т. А. Г. е изпълнявала длъжността „главен експерт“ в дирекция „Административен контрол, регионално развитие и държавна собственост“ при Областна администрация Варна, което правоотношение е възникнало въз основа на заповед № РЗ-14-7706-66/18.02.2014г. на областния управител на област Варна.

По делото ищецът не твърди, а и не представя доказателства, по отношение на Т. Г. или съпругът ѝ Г. Г., към датата на сключване на процесния договор да са били налице изключенията, визирани в чл. 71, ал. 1, т. 2, 3, 4 ППЗДС, а именно да притежават жилище или вила, годни за обитаване, да са прехвърляли такива или да притежават ценни книжа, дялово участие в търговски дружества, имоти или части от имоти със стопанско предназначение, моторни превозни средства, селскостопански машини на обща стойност, по-голяма от данъчната оценка на жилището-частна държавна собственост.

Между страните не се спори, че Т. Г. формално е имала качеството на наемел на процесния имот, което се установява и от представените заповед № ИУ-20-7704-10/01.07.2020г. на областния управител на област Варна (л. 20-22) и сключения договор за наем от 01.07.2020г. Спорният по делото въпрос се свежда до това имала ли е Г. жилищна нужда, като въведените от ищеца аргументи за такава се извеждат от това че имотът, предмет на настанителната заповед и договора за наем е обитаван от трети лица, фактически не е ползван от Г. и семейството ѝ, както и че същият бил в лошо състояние. Тези твърдения обаче не са от естество да установят липсата на жилищна нужда, а единствено неизпълнение на поетите от наемодателя задължения по 4.1 и 4.3 от договора да предаде на наемателя имота в 14-дневен срок от сключване му и да осигури безпрепятствено му ползване. Не са от естество да установят липсата на такава и твърденията, че ответницата фактически не е обитавала и предходно предоставен ѝ имот, които се и опровергават от представените по делото доказателства за заплащане на ел.енергия, ВиК услуги, такси към етажната собственост за периода на действие на настанителната заповед и договора за наем за имота, находящ се в гр. Варна, ул. „Отец Паисий“, № 48, ап. 43. Че фактически имотът е ползван от семейството на Г. се установи и от събраните гласни доказателства чрез разпит на свидетелката Теодора Томова, която установява и че ответниците са привели жилището в такова годно за обитаване.

С аргумент от разпоредбата на чл. 22, ал. 1 ППЗДС, настоящият състав на съда намира, че жилищната нужда се предпоставя от това дали лицето притежава в същото населено място жилище или вила, годни за постоянно обитаване и липсата на извършени прехвърлителни сделки на такъв имот през последните 5 години преди подаването на молбата за настаняване, а не с аргументи, черпени от собственото неизправно поведение на наемодателя от наемното правоотношение. По делото липсват както съдът посочи по-горе

твърдения, а и доказателства, Г. или съпругът ѝ да са притежавали имот, годен за постоянно обитаване в гр. Варна или пък да са се разпоредили със свое имущество. По изложените съображения се налага извода, че Т. Г. е отговаряла на изискванията на чл. 71 ППЗДС и в този смисъл ищецът не съумя да установи твърдяното противоречие на процесния договор за покупко-продажба със закона. По изложените съображения предявеният иск като неоснователен следва да бъде отхвърлен.

С оглед формирания извод за валидност на договора № 4261/08.10.2020г. за продажба на имот – частна държавна собственост, същият е произвел вещнопрехвърлителното си действие и държавата е изгубила собствеността върху същия, поради което и предявеният установителен иск за собственост следва да бъде отхвърлен.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК и в съответствие с отправеното искане в полза на ответниците следва да се присъдят разноски. В случая ответниците Т. А. Г. и Г. И. Г. са представили доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 3000 лева, а ответникът Д. К. Г. – в размер на 9000 лева. Отчитайки действителната правна и фактическа сложност на делото, обема от положен от адвоката труд, настоящият състав на съда намира, че възнагражденията следва да бъдат редуцирани до сумата от по 1300 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Държавата, чрез министъра на регионалното развитие и благоустройство срещу Т. А. Г., ЕГН ***** и Г. И. Г., ЕГН *****, и двамата от гр. ****, иск за прогласяване нищожността на договора № 4261/08.10.2020г. за продажба на имот – частна държавна собственост с предмет прехвърляне правото на собственост върху жилищна сграда с идентификатор 10135.2563.302.1, със застроена площ от 55 кв.м., състояща се от стая и кухня, конструкция: полумасивна, етажност: един етаж, находяща се в гр. ****, на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Държавата, чрез министъра на регионалното развитие и благоустройство срещу Д. К. Г., ЕГН *****, от гр. ***, за приемане за установено в отношенията между страните, че Държавата е собственик на жилищна сграда с идентификатор 10135.2563.302.1, със застроена площ от 55 кв.м., състояща се от стая и кухня, конструкция: полумасивна, етажност: един етаж, находяща се в гр. ****, изградена в имот идентификатор 10135.2563.302, въз основа на АЧДС № 8050/01.12.2011г., на основание чл. 124, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА Държавата, чрез министъра на регионалното развитие и благоустройство, да заплати на Т. А. Г., ЕГН ***** и Г. И. Г., ЕГН *****, и двамата от гр. ****, сумата от **1300 лева (хиляда и триста лева)**, представляваща разноски за заплатено адвокатско възнаграждение за производството пред РС-Варна, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА Държавата, чрез министъра на регионалното развитие и

благоустройство, да заплати на Д. К. Г., ЕГН *****, от гр. ***, сумата от **1300 лева (хиляда и триста лева)**, представляваща разноски за заплатено адвокатско възнаграждение за производството пред РС-Варна, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____