

# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1138

гр. София, 01.12.2010 година

Върховният касационен съд, Второ гражданско отделение, в закрито заседание на единадесети ноември през две хиляди и десета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: **Елса Ташева**

ЧЛЕНОВЕ: **Светлана Калинова**

**Зоя Атанасова**

при секретар

като изслуша докладваното от съдия **Светлана Калинова**

гражданско дело № 784 от 2010 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба на Х. П. Л., Т. П. Ж. и Г. П. К. срещу въззивното решение на Варненския окръжен съд, постановено на 25.02.2010г. по гр.д.№2174/2009г., с което е оставено в сила решението на първоинстанционния съд, с което е прието за установено по отношение на К. Ж. Ж. и С. Ж. Ж., че Х. П. Л., Т. П. Ж. и П. П. К. не са собственици на реална част с площ от 313 кв.м. от имот пл.№651 по ПНИ на с.о."М.", гр.В..

Като основание за допускане на касационно обжалване се сочи произнасяне на въззивния съд по въпрос за допустимостта на установителния иск в хипотеза, при която ответникът владее имота, по въпроса може ли предмет на спор между лица, позоваващи се на възстановяване на собствеността по реда на чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ и лица, позоваващи се на придобиване на собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ да бъде реална част от имот, която не е обособена като самостоятелна по плана на новообразуваните имоти, по въпроса за изискванията, на които трябва да отговаря сградата, за да се приеме, че възниква правото на придобиване на собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ, както и по въпроса дали лицата, позоваващи се на придобиване право на собственост по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ имат качеството добросъвестни владетци по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС ако е прието, че липсват предпоставките за придобиване правото на собственост по смисъла на §4а ПЗР ЗСПЗЗ. Касаторите поддържат, че по така поставените въпроси, по които въззивният съд се е произнесъл в обжалваното решение, е налице противоречива практика на съдилищата.

В писмен отговор в срока по чл.287, ал.1 ГПК ответниците по касационна жалба К. Ж. Ж. и С. Ж. Ж. изразяват становище, че не са налице предпоставки за допускане на касационно обжалване по изложените в отговора съображения.

Касационната жалба е подадена срещу подлежащ на обжалване акт на въззивния съд в срока по чл.283 ГПК. Налице са предпоставките за допускане до касационно обжалване, като съображенията за това са следните:

Предмет на разглеждане е предявен по реда на чл.97, ал.1 ГПК/отм./ отрицателен установителен иск.

За да достигне до извода, че предявеният отрицателен установителен иск е основателен, въззивният съд е приел, че не са налице предпоставките за трансформиране на правото на ползуване в право на собственост по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ в полза на

ответниците по иска, тъй като не е установено съществуването в имота към 01.03.1991г. постройка да отговаря на законовите изисквания за сграда, действували към релевантния момент, а именно 01.03.1991г. Прието е, че приложимият закон, установяващ изискванията за сграда към този момент е Наредба №4 от 1977г. за правила и норми по Т., както и разпоредбата на §1в ПЗР ППЗСПЗЗ, която норма има тълкувателен характер. Прието е, че приложение следва да намери чл.177, ал.3 от Наредба №5/1977г., съгласно който отделната постройка за сезонно ползване се състои най-малко от помещение за обитаване, малка кухня или кухненски бокс, помещения за складиране на инвентар, като в самата постройка тези отделни помещения са функционално свързани. В случая е прието, че постройката не е отговаряла на тези изисквания.

Релевираното от ответниците по предявения иск възражение за придобиване правото на собственост по давност е прието за неоснователно, тъй като владението им е било недобросъвестно. Прието е, че липсата на една от предпоставките за придобиване на собствеността на основание §4а ПЗР ЗСПЗЗ обосновава липса на годно основание по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС.

Настоящият състав приема, че не е налице основание за допускане на касационно обжалване по въпроса за допустимостта на отрицателния установителен иск в хипотеза, при която ответникът владее имота въпреки представените с изложението решения на ВКС, тъй като с решение, постановено по гр.д.№844/2009г. по описа на ВКС, II ГО вече е изразено по реда на чл.290 ГПК становище, че е допустимо предявяване на отрицателен установителен иск за разрешаване спор за собственост в хипотеза на признато право на възстановяване в терен по §4 ПЗР ЗСПЗЗ и твърдение за проведено производство по §4а ПЗР ЗСПЗЗ, като обстоятелството дали ответникът владее имота с оглед характера на тези спорове е ирелевантен.

По въпроса за възможността предмет на спор между лица, позоваващи се на възстановяване на собствеността по реда на чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ и лица, позоваващи се на придобиване на собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ да бъде реална част от имот, която не е обособена като самостоятелна по плана на новообразуваните имоти според настоящия състав е налице противоречива практика по смисъла на чл.280, ал.1, т.2 ГПК, а оттам и основание за допускане на касационно обжалване - в посоченото от касаторите решение №1401/20.02.2009г. на ВКС по гр.д.№5976/2007г. на V ГО е прието, че предмет на спор между бившите собственици, претендиращи възстановяване на собствеността и лицата, претендиращи за придобиване на собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ може да бъде само реално обособен имот по ПНИ, но не и реална част от такъв имот, която не представлява реално обособим обект съгласно териториалното планиране и съответно годен обект на вещни правоотношения, което становище е различно от възприетото от въззивния съд в обжалваното решение.

Налице са предпоставки за допускане на касационно обжалване и по въпроса дали лицата, позоваващи се на придобиване право на собственост по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ имат качеството добросъвестни владетци по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС ако е прието, че липсват предпоставките за придобиване правото на собственост по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ. В представеното с изложението по чл.284, ал.3, т.1 ГПК решение от 13.02.2009г. на СГС по гр.д.№4184/2007г. е прието, че дори да се приеме, че ответниците не са придобили процесния имот въз основа на §4а ПЗР ЗСПЗЗ, то направеното възражение за изтекла придобивна давност в тяхна полза е основателно, тъй като те владеят имота на правно основание /осъществен състав на изкупуване по §4а ПЗР ЗСПЗЗ/, годно да ги направи собственици, като добросъвестността им се предполага, поради което е достатъчен 5-годишен срок на давностно владение по

чл.79,ал.2 ЗС. Така постановеното от СГС решение е влязло в сила-с определение №761/23.07.2009г. по гр.д.№858/2009г. на ВКС, I ГО същото не е допуснато до касационно обжалване. И. в същото становище по поставения въпрос е различно от възприетото от въззивния съд в обжалваното в настоящето производство решение.

Налице са предпоставки за допускане на касационно обжалване и по въпроса за изискванията, на които трябва да отговаря сградата, за да се приеме, че възниква правото на придобиване на собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ-налице е противоречива практика, вкл. и на състави на ВКС, като противоречивите становища са изразени в решенията, постановени по реда на чл.290 ГПК.

В решение №333/27.08.2010г., постановено по гр.д.№304/2010г. по описа на II ГО на ВКС е прието, че при липса на легално определение на понятието "сграда" в разпоредбата на §4а ПЗР ЗСПЗЗ, следва да се прилагат строителните правила и норми на подзаконовите нормативни актове от благоустройственото законодателство, действащи към момента на построяване на сградата /чл.108, ал.7 ППЗСТУ/отм./, чл.155, чл.157, чл.177 от Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г. Прието е, че тълкуването на понятието "сграда" следва да се съобрази и с разпоредбата на §1в, ал.3 ДР ППЗСПЗЗ, тъй като от обсега на понятието "сграда" по смисъла на §4а ПЗР ЗСПЗЗ са изключени изброените изчерпателно в тази разпоредба четири групи постройки.

В решение №577/08.09.2010г., постановено по гр.д.№1183/2009г. по описа на I ГО на ВКС по същия въпрос е прието, че трайно прикрепената към терена постройка, която съответствува на изискването за постройка, отразено в тълкувателна норма на §1в, ал.3 ДР ППЗСПЗЗ не е необходимо да отговаря на изискванията на Наредба №5 за правила и норми по Т., тъй като реституционният закон изрично е посочил, че се зачитат сградите, които не са стопанска постройка за подслон и съхранение на инвентар и селскостопанска продукция, нито да направени от фургон, вагон, контейнер, каросерия или гараж, както и тези, които са предназначени за сезонно обитаване като при изграждането им не са използвани обемно-сглобяеми елементи. Това според състава на I ГО на ВКС навежда на извода, че трайно прикрепената сграда, която се намира върху терена следва да се зачете за основание за придобиването на правото на собственост дори да не отговаря на изискванията на Наредба №5 за правила и норми по Т. от 1977г.

Налице е както основание за допускане на касационно обжалване, така и основание до ОСГК на ВКС да бъде отправено предложение за постановяване на тълкувателно решение по така поставения въпрос, който различни състави на ВКС разрешават противоречиво, като производството по настоящето дело бъде спряно до произнасянето на ОСГК на ВКС.

Водим от гореизложеното, Върховният касационен съд, състав на Второ гражданско отделение

## О П Р Е Д Е Л И :

**ДОПУСКА** до касационно обжалване въззивното решение, постановено на 25.02.2010г. по гр.д.№2174/2009г. по описа на Варненския окръжен съд.

**СПИРА** производството по гр.д.№784/2010г. по описа на ВКС, II ГО.

**ПРЕДЛАГА** на Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по материалноправния въпрос на какви изисквания следва да отговаря сградата, построена в терен по §4 ПЗР ЗСПЗЗ, за да се приеме, че в полза на ползувателите е възникнало правото да придобият собствеността по реда на §4а ПЗР ЗСПЗЗ-достатъчно ли е сградата, съответстваща на

изискването за постройка,отразено в тълкувателната норма на §1в,ал.3 ДР ППЗСПЗЗ да е трайно прикрепена към терена или е необходимо същата да отговаря и на изискванията на строителните правила и норми,установени в действащите към момента на построяването нормативни актове.

Председател:

Членове: