

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ

№ 2/2011 г.

гр.София, ~~13.09~~..... 2011 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 23 юни 2011 год. в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на Гражданска колегия,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия: **СИМЕОН ЧАНАЧЕВ**

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на ОТДЕЛЕНИЯ: **ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**
ПЛАМЕН СТОЕВ
БОЙКА СТОИЛОВА

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА | 20. МАРИЯ ИВАНОВА |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА | 21. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА |
| 3. ЕЛСА ТАШЕВА | 22. ЛИДИЯ РИКЕВСКА |
| 4. ТЕОДОРА НИНОВА | 23. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА |
| 5. НАДЯ ЗЯПКОВА | 24. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА |
| 6. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА | 25. МАРИО ПЪРВАНОВ |
| 7. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА | 26. ЕМИЛ ТОМОВ |
| 8. СТОИЛ СОТИРОВ | 27. АЛБЕНА БОНЕВА |
| 9. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 28. СВЕТЛА ДИМИТРОВА |
| 10. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА | 29. БОНКА ДЕЧЕВА |
| 11. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ | 30. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА |
| 12. АНИ САРАЛИЕВА | 31. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА |
| 13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА | 32. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ | 33. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА |
| 15. ЛЮБКА БОГДАНОВА | 34. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА |
| 16. ВЕСКА РАЙЧЕВА | 35. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 17. КОСТАДИНКА АРСОВА | 36. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 18. ЗЛАТКА РУСЕВА | 37. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 19. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 38. БОРИС ИЛИЕВ |

при участието на секретаря **Борислава Лазарова**
постави на разглеждане тълкувателно дело № 2 по описа за 2011 г. на
ОСГК, докладвано от съдията **СНЕЖАНКА НИКОЛОВА**

С разпореждане от 31.01.2011 год. на Заместник-председателя на Върховния касационен съд и Председател на Гражданската колегия е образувано т. д. № 2/2011 год. за постановяване на тълкувателно решение на Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС по материалноправния въпрос: на какви изисквания следва да отговаря сградата, построена в терен по параграф 4 ПЗР ЗСПЗЗ, за да се приеме, че в полза на ползвателите е възникнало правото да придобият собствеността по реда на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ – достатъчно ли е сградата, съответстваща на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на параграф 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. Предложението за решаване на този въпрос е направено от състави на ВКС, II г. о. с определение № 1138 от 1.12.2010 год. по гр. д. № 784/2010 год. и определение № 63 от 25.01.2011 год. по гр. д. № 1049/2010 год., с които е допуснато касационно обжалване на въззивните решения и производството е спряно до решаване на поставения въпрос от Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС.

В практиката на Върховния касационен съд по приложението на разпоредбата на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ се приема противоречиво становище по поставения въпрос: едни състави приемат, че с оглед липсата на легално определение на понятието „сграда“ следва да се прилагат субсидиарно строителните правила и норми на подзаконовите нормативни актове от благоустройственото законодателство, действащи към момента на построяването на сградата – ЗТСУ /отм./, ППЗТСУ /отм./ и Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977 год. /отм./. Други състави приемат, че трайно прикрепената към терена постройка, съответстваща на изискването за такава, съгласно тълкувателната разпоредба на параграф 1в, ал. 3 ДР ППЗСПЗЗ, е достатъчно основание да се приеме, че в полза на ползвателя е възникнало правото да придобие собствеността върху земята. Противоречивото разрешаване на поставения въпрос е обусловило и предложението за постановяване на тълкувателно решение, съгласно чл. 292 ГПК.

Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС приема за правилно второто становище, съобразявайки следното:

В първоначалната редакция на § 4 ПЗР ЗСПЗЗ при обнародването на закона в ДВ бр. 17 от 1.03.1991 год. е предвидено гражданите, които към 17.08.1990 год. притежават право на ползуване върху земеделски земи, предоставени им по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет, да запазят правата си, както и възможността същите да придобият правото на собственост върху тези земи, като ги заплатят на общинския народен съвет по цени, определени от Министерския съвет - ал. 1. Когато за такива земи има претенции от предишните им собственици, последните се обезщетяват от съответната община по цени, определени от Министерския съвет или по тяхно искане им се предлагат равностойни земи – ал. 5.

С измененията и допълненията на ЗСПЗЗ, обн. в ДВ бр. 28 от 3.04.92 год. законодателят избира друг подход за разрешаване на колизията между бившите собственици и тези, на които е предоставено право на ползване върху земеделски земи, като предвиди в параграф 4 ПЗР ЗСПЗЗ прекратяване на правото на ползване върху земеделските земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерски съвет, при изключенията на уредените в параграфи 4а, 4б и 4з хипотези. В тази по параграф 4а, ал. 1, когато в такива земи ползвателите са построили сграда, ако до определения срок /31.12.1992 год./ заплатят земята на собственика чрез общинския съвет по цени, определени от Министерския съвет съобразно пазарните цени на съответния район, вкл. и когато сградата е със застроена площ над 35 кв. м. или е по-висока от един етаж /с предвиденото изключение за последната хипотеза, когато такава сграда към 1.01.1992 год. е единствено жилище на семейството на собственика/, да придобият право на собственост върху тях. С тези изменения в закона законодателят дава приоритет на възстановяване на правата на предишните собственици на земеделските земи, при предвидените изключения за това за земите, предоставени за ползване, в случаите когато ползвателите са построили в тях сграда да могат да придобият правото на собственост на земята до определен размер. В закона липсва определяне на понятието сграда, каквото отсъства и в последващото му изменение и допълнение с ДВ бр. 98 от 28.10.1997 год., но както е прието и в Решение № 8 от 19.06.1995 год. на КС на РБ по к. д. № 12/95 год. по повод установяване противоконституционност на някои разпоредби от ЗИДЗСПЗЗ, обн. ДВ бр. 45/95 год., т. 10 относно параграф 22 от същия по повод измененията в параграфи 4, 4а, 4б...ПЗР, „независимо, че държавата чрез своите органи е отстъпвала незаконно право на ползване върху земеделски земи, които не са били държавна или общинска собственост, законодателят е отчел елементи на добросъвестност в някоя категория „ползватели“ и в името на справедливостта е създал диференцирани възможности за реализация на техните права с последващите разпоредби на § 4 ПЗР ЗСПЗЗ”.

С изменението на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ с ДВ бр. 98/97 год. е отчетено от законодателя като предпоставка спазването на изискванията на актовете на държавните органи при предоставяне правото на ползване върху земите по параграф 4, като е въведено като изискване за придобиване право на собственост от ползвателите това сградата да е построена до 1.03.91 год., отново без легална дефиниция на това понятие, както се посочи. Изхождайки от приетото от Конституционния съд в цитираното решение за отчитане на елементи на добросъвестност в някои категории ползватели и в името на справедливостта да се създадат диференцирани възможности за реализиране на техни права, Общото събрание на ГК на ВКС прави извод за отчитане от законодателя на едно съществуващо фактическо положение в земите по параграф 4, изразяващо се в построяване в тях на сграда, вкл. и със застроена площ над 35 кв. м.,

или по-висока от един етаж. Последното обстоятелство е аргумент в подкрепа на извода, че ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ не препращат към съответните разпоредби на благоустройственото законодателство и не поставят процедурата по възстановяване на собствеността върху земеделските земи в зависимост от спазване на съдържащите се в тях изисквания. Това е така, тъй като съгласно актовете, предвидени в параграф 63 ПЗР ППЗСПЗЗ, приет с ПМС № 456/11.12.97 год., обн. в ДВ бр. 122/97 год., по силата на които е предоставяно в годините до приемане на ЗСПЗЗ право на ползване върху земеделски земи, уредбата на застрояването им предвижда сезонни постройки от указаните материали /етернит, пластмасови изделия, леки панели, употребяван дървен материал – напр. в ПМС № 1/81 год., ПМС № 11/82 год./, за подслон и съхранение на селскостопански инвентар, със застроена площ до 20 кв. м., на един етаж, а по-късно /след 1985 год. год. с изм. на чл. 108, ал. 3 и ал. 7 ППЗТСУ/ и до 35 кв. м. застроена площ, но пак на един етаж, т. е. липсва уредба, предвиждаща застрояване в хипотезата на параграф 4а, ал. 2 ПЗР ЗСПЗЗ. Ако законодателят е имал предвид при преценката на построеното като сграда в хипотезата на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ да се изследва спазването на изискванията на ЗТСУ и ППЗТСУ /отменени/, както и на Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977 год. /отм./, Глава Петнадесета /ДВ. бр. 99/85 год./ съдържаща разпоредби относно разрешаване на строителство в някои категории от раздадените земи за земеделско ползване и изисквания към постройките за сезонно ползване и инвентар, то това би било предвидено изрично чрез препращаща разпоредба, каквато липсва. Липсата на изрична разпоредба в горния смисъл е обусловена от невъзможността да бъде обхванато цялото разнообразие на съществуващите в благоустройственото законодателство строителни правила и норми, чиято динамичност е породена от различните обществени отношения, които са подлежали на регулиране към определен момент. Този извод е обусловен от сравнителния анализ на съществуващите различни строителни правила и норми до влизане в сила на ЗСПЗЗ, показващ, че те нормират определени отношения към даден момент, които конкретни хипотези се изключват от фактическия състав на разпоредбата на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ. Последната очертава само рамката на изключението от принципа за възстановяване на собствеността върху земеделски земи, предоставени по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет – построена до определения в закона момент 1.03.1991 год. сграда, с оглед възможността да бъдат обхванати всички възможни хипотези. Законодателят е избрал пътя на дефиниране на понятието сграда в хипотезата на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ чрез метода на посочване на изключенията в тълкувателната разпоредба на параграф 1в, ал. 3 (Нова - ДВ, бр. 122 от 1997 г.) ДР ППЗСПЗЗ - Не са сгради по смисъла на §4а ЗСПЗЗ:

1. изградените стопански постройки за подслон и съхраняване на инвентар и селскостопанска продукция независимо от площта им и вида на конструкцията;

2. строежи, направени от фургони, вагони, контейнери, каросерии, гаражи, независимо от начина на закрепването им на терена;

3. непредназначените за постоянно, сезонно или временно обитаване обемно-сглобяеми елементи, независимо от начина на закрепването им на терена;

4. незавършени строежи до покрива включително.

Следователно построеното в земите, върху които е предоставено право на ползване въз основа на актовете, посочени в параграф 63 ПЗР ППЗСПЗЗ, което е извън посочените от законодателя в разпоредбата на параграф 1в, ал. 3 ДР ППЗСПЗЗ изключения и е трайно прикрепено към земята, представлява сграда по смисъла на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ, независимо дали отговаря или не на изискванията на благоустройственото законодателство към момента на построяването /отменените ЗТСУ, ППЗТСУ и Наредба № 5/. Последното е ирелевантно за възникване правото на ползвателя да придобие право на собственост върху земята по параграф 4а, при посочените предпоставки, тъй като спазването на строителните правила и норми е относимо към въпроса за законността на построеното, каквото изискване законът в настоящата хипотеза не поставя, за разлика от други хипотези, при които то е релевантно като предвидено от законодателя – чл. 10, ал. 7 ЗСПЗЗ, параграф 1д /нов – ДВ бр. 122/97 год./ ДР ППЗСПЗЗ. При липса на предвидено в закона изискване за законност на сградата по параграф 4а, да се прилагат разпоредбите на благоустройственото законодателство за застрояването на земите за земеделско ползване, относимо към законността на построеното, означава да се приеме разширително тълкуване на закона, което е недопустимо.

По изложените съображения Общото събрание на Гражданска колея на Върховния касационен съд на Република България

Р Е Ш И:

В полза на ползвателите възниква правото да придобият собствеността по реда на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ, когато сградата отговаря на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на параграф 1в, ал. 3 ДР ППЗСПЗЗ да е трайно прикрепена към терена, без да е необходимо същата да отговаря и на изискванията на строителните

правила и норми, установени в действащите към момента на построяването нормативни актове.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на Гражданска колегия,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия: **СИМЕОН ЧАНАЧЕВ**

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на ОТДЕЛЕНИЯ: **ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**
ПЛАМЕН СТОЕВ
БОЙКА СТОИЛОВА

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА..... | 20. МАРИЯ ИВАНОВА..... |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА..... | 21. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА..... |
| 3. ЕЛСА ТАШЕВА..... | 22. ЛИДИЯ РИКЕВСКА..... |
| 4. ТЕОДОРА НИНОВА..... | 23. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА..... |
| 5. НАДЯ ЗЯПКОВА..... | 24. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА..... |
| 6. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА..... | 25. МАРИО ПЪРВАНОВ..... |
| 7. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА..... | 26. ЕМИЛ ТОМОВ..... |
| 8. СТОИЛ СОТИРОВ..... | 27. АЛБЕНА БОНЕВА..... |
| 9. МАРГАРИТА СОКОЛОВА..... | 28. СВЕТЛА ДИМИТРОВА..... |
| 10. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА..... | 29. БОНКА ДЕЧЕВА..... |
| 11. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ..... | 30. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА..... |
| 12. АНИ САРАЛИЕВА..... | 31. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА..... |
| 13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА..... | 32. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА..... |
| 14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ..... | 33. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА..... |
| 15. ЛЮБКА БОГДАНОВА..... | 34. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА..... |
| 16. ВЕСКА РАЙЧЕВА..... | 35. ЗОЯ АТАНАСОВА..... |
| 17. КОСТАДИНКА АРСОВА..... | 36. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ..... |
| 18. ЗЛАТКА РУСЕВА..... | 37. ВЕСЕЛКА МАРЕВА..... |
| 19. ДИЯНА ЦЕНЕВА..... | 38. БОРИС ИЛИЕВ..... |