

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 373

гр. Пловдив, 24.10.2023 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 3-ТИ ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Георги В. Чамбов

Членове: Радка Д. Чолакова
Антония К. Роглева

при участието на секретаря Нели Б. Богданова
като разглежда докладваното от Антония К. Роглева Въззивно частно
търговско дело № 20235001000474 по описа за 2023 година

Производство по чл. 717з, ал.3 от Търговския закон.

С Постановление за възлагане на недвижим имот № ***/***** г.**, издадено по т.д. № ***/2012 г. по описа на Смолянски окръжен съд, на И. Х. Н. е възложена следната съвкупност от недвижими имоти, част от масата на несъстоятелността на „Н. Т. ****“ ООД – в нес. ЕИК *****:

- Поземлен имот с идентификатор *****.***.**, област Д., община К., с. Т., п.к. ****, ЖК „Т. с.“, вид собственост – частна, обществени организации, вид територия – урбанизирана, НТП – за друг вид застрояване, площ ***** кв.м., стар номер *****, заповед за одобряване на КККР № **_**-**/***** г. на Изпълнителния директор на АГ**;
- Поземлен имот с идентификатор *****.***.***, област Д., община К., с. Т., п.к. ****, ЖК „Т. с.“, вид собственост – частна, обществени

организации, вид територия – урбанизирана, НТП – за друг вид застрояване, площ *** кв.м., стар номер ***.**, заповед за одобряване на КККР № **_**_**/***** г. на Изпълнителния директор на АГ**, с цена на съвкупността 116 800 лв.

Частна жалба против горното постановление за възлагане е подадена от „П. Л. С.“ ЕООД ЕИК ***** чрез упълномощения адвокат М. М.. В същата се излагат съображения за неговата незаконосъобразност поради опороченост на извършената продан предвид твърдението, че същото не отразява правилно действителното правно положение на продаваните имоти, тъй като издаденото по отношение на тях разрешение за промяна на предназначението на земеделски земи е загубило действието си ex lege на основание чл. 25, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗОЗЗ, тъй като в законоустановените срокове не са издадени разрешения за строеж, респ. протоколи за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, поради което актуалният правен статут на имотите е такъв на земеделска земя. Иска се обжалваното постановление за възлагане да бъде отменено с всички законови последици от това. Претендират се разноси за заплатени ДТ и адвокатски хонорар.

Извършена е размяна на книжа между страните в производството, като в законоустановения срок не са подадени отговори от останалите участници в проданта, длъжника и синдика.

Частната жалба е подадена в законоустановения срок, от надлежна страна, като разгледана по същество, се явява основателна.

За да издаде обжалваното постановление за възлагане на недвижими имоти, първоинстанционният съд е приел, че процесната продан по отношение на описаната съвкупност от недвижими имоти е обявена, разгласена и проведена редовно, като търгът е приключил с протокол за

проведена продажба от 24.04.23 г., с който за купувач е обявено дружеството-жалбоподател, предложило най-висока цена от 201 763 лв. Последното в законоустановения 7-дневен срок не е внесло предложената цена, като преди изтичане на срока с молба от 28.04.23 г. е поискало връщане на задатъка с твърдение, че актуалният правен статут на имотите не съответства на описанието им в съставените от синдика книжа, касаещи проданта, а всъщност имотите имат статут на земеделски земи. Това обстоятелство е преценено от съда като недвусмислено изявление, че предложената цена няма да бъде платена. Преценено и заявлението на наддавача, предложил втората по-ниска по размер цена, за изтегляне на внесения от него задатък, както и отправената покана на осн. чл. 717е, т.2 до третия наддавач – И. Н., която е заявила съгласие за закупуване на съвкупността недвижими имоти на предложената от нея цена, респ. в указания 5-дневен срок е внесла цялата продажна цена след приспадане на внесения от нея задатък. Съдът е приел, че са налице всички материално и процесуалноправни предпоставки за издаване на постановление за възлагане на предложената съвкупност недвижими имоти на И. Н. за сумата от 116 800 лв., като са налице изискванията на чл. 717з, ал.1 от ТЗ.

С обжалваното постановление недвижимите имоти, включени в продаваната съвкупност, са описани като вид територия – **урбанизирана** и с начин на трайно ползване – **за друг вид застрояване**. По този начин имотите фигурират във всички книжа, изготвени в процедурата по извършената продажба.

Дружеството - частен жалбоподател счита, че това описание не отговаря на актуалния правен статут на имотите, тъй като решението за промяна на предназначението им е загубило правно действие *ex lege*, с което е възстановен статута им на **земеделски земи** – обстоятелство, което не е взето предвид в цялостната процедура по извършване на процесната продажба. Това становище кореспондира с доказателствата по делото, включително представените с частната жалба и изисканите по служебен почин на съда, като се споделя от настоящия съдебен състав.

Съгласно чл. 24, ал.5 от ЗОЗЗ (нова - ДВ, бр. 39 от 2011 г.) решението за промяна на предназначението на земеделската земя губи правно действие, когато:

1. в тримесечен срок от съобщаването по реда на чл. 24а не е заплатена таксата по чл. 30, или

2. в тригодишен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението не е поискано издаването на разрешение за строеж на обекта, или

3. в 6-годишен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението изграждането на обекта не е започнало.

В случая по отношение на процесните имоти е издадено решение за промяна на предназначението им № **/***** г. – т.**.** и т.**.**, при което същото предхожда приемането на горесцитирания текст, при което следва да се съблюдава изискването на чл. 27, ал.3 от ПЗР към ЗИДЗОЗЗ (ДВ, бр. 39 от 2011 г., изм., бр. 22 от 2012 г., в сила от 24.05.2011 г., доп., бр. 91 от 2012 г.), според който:



Когато към влизането в сила на този закон решението за промяна предназначението на земеделска земя не е отменено по чл. 35 с влязъл в сила административен акт или с акт на съда, то запазва действието си в следните срокове:

....2. (изм. - ДВ, бр. 22 от 2012 г., в сила от 24.05.2011 г.) **до изтичане на 6-годишен срок от влизането в сила на този закон - когато изграждането на обекта не е започнало.**

Изграждането на обекта се счита за започнало от деня на съставяне на протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, съгласно чл. 157, ал.1 от ЗУТ, към който текст изрично препраща и нормата на чл. 64а, ал.2 от ППЗОЗЗ.

В процесния случай е безспорно, че по отношение на процесните имоти няма издадени разрешения за строеж, респ. няма съставени протоколи за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, нито в срока по пар. 27, ал.3 от ПЗР на ЗИДЗОЗЗ, изтекъл към 27.05.2017 г., нито впоследствие, включително и към настоящия момент. Това обстоятелство се потвърждава и от представено в хода на настоящето производство удостоверение изх. № **-*-*-***/1/ от 28.04.2023 г. от Община К..

Въпросът за статута на имотите не е коментиран от съда по несъстоятелността в обжалваното постановление за възлагане. Това е направено в последващо определение № *****/***** г., постановено по делото по несъстоятелността, в което е прието, че решението за промяна на предназначението на процесните имоти не е загубило действието си, тъй като е налице изключението, предвидено в чл. 64а, ал.3 от ППЗОЗЗ, според който *когато в рамките на един ПУП има повече от един урегулиран поземлен имот, изграждането на обекта се счита за започнало, когато са налице условията по ал. 2 за един от урегулираните поземлени имоти или прилежащата им инфраструктура*, т.е. когато е започнало изграждането на обекта с изпълнение на изискванията на чл. 157 от ЗУТ за един от урегулираните поземлени имоти или прилежащата им инфраструктура/. Съдът се е позовал на приложена по делото скица, от която е видно, че съседният имот на изток с идентификатор *****.***.***, както и имоти на север от процесния в същата устройствена зона са застроени; направен е извод, че процесните имоти още с изменението на Общия устройствен план на Община К. през 2006 г., преди закупуването им от длъжника са попадали в урбанизирана територия – жилищна устройствена зона с предназначение по плана за застрояване - за жилищни нужди и този статут не е променян, като не е отпаднало правното действие на решението за промяна на предназначението на земеделската земя поради приложимост на разпоредбата на чл. 64а, ал.3 от ППЗОЗЗ – в рамките на плана за застрояване на устройствената зона има други УПИ, в които изграждането на обектите не само е започнало, но е и завършено.

Изводът за наличие на хипотеза по чл. 64а, ал.3 от ППЗОЗЗ според настоящия съдебен състав е незаконосъобразен и необоснован, като не кореспондира с доказателствата по делото.

По делото е постъпило становище от Г. а. на Община К., данните в което действително сочат, че за територията на Община К. има одобрен ТУП /ОУП/, одобрен с решение № ***/**** г. на ОС К., като с проекта за изменение на ОУП се променя устройствената зона в обхвата на ПИ с идентификатори *****.***.** и *****.***.*** по КК и КР на с. Т., община К., като новата устройствена зона за имотите е „Жм – жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност“.

Според същото становище за ПИ с идентификатори *****.***.** и *****.***.*** по КК и КР на с. Т., община К. е изработен и ПУП – план за застрояване, одобрен със заповед № *****/8.12.06 г. от К. на Община К., с който се определя предназначението им за жилищни нужди.

Следва да са направи разграничение между понятията ОУП – общ устройствен план и ПУП – подробен устройствен план.

Съгласно чл. 7 от ЗУТ с общия устройствен план се определя основното предназначение на териториите според концепциите и схемите за пространствено развитие.

Конкретното предназначение на отделни поземлени имоти се определя с подробен устройствен план – чл. 8 от ЗУТ.

Нормата на чл. 64а, ал.3 от ППЗОЗЗ визира хипотеза на **ПУП**, касаещ повече от един урегулиран поземлен имот, а не на ОУП, определящ основното предназначение на определена територия. Обстоятелството, че имотите попадат в зона, чието основно предназначение е за жилищно застрояване според ОУП, не е достатъчно, за да се прецени конкретното им предназначение, тъй като то се определя с последващ ПУП.

В случая е изработен ПУП, касаещ двата процесни имота, одобрен със заповед № *****/8.12.06 г. на К. на Община К., която е изискана от Община К. в хода на настоящето производство и приета ведно с графичната

част към нея. Видно е, че одобреният ПУП **включва само двата процесни имота**. Този извод се потвърждава и от обстоятелството, че от съдържанието на заповедта е видно, че същата се издава на основание чл. 109, ал.2 от ЗУТ, според който */в актуалната му редакция към датата на издаване на заповедта/ подробни устройствени планове могат да се разработват и само за един поземлен имот или за група поземлени имоти*.

За нито един от двата имота, които са предмет на одобрения ПУП с цитираната заповед на К. на Община К., не е налице хипотеза на започнало изграждане на обекта, поради което не се установява наличие на изключението по чл. 64а, ал.3 от ППЗОЗЗ.

Следва да се отбележи и факта, че промяната на начина на трайно ползване на имотите и вида на териториите им е отразена и от СГКК – гр. Д. в кадастралната карта и кадастралните регистри, с последно изменение от 15.05.23 г., като видно от представените към частната скици №№ **-*****/15.5.23 и **-*****/15.5.23 г., и двата поземлени имота са вече отразени с предназначение на територията: **земеделска** и начин на трайно ползване: **друг вид нива**.

Ето защо се налага извод за основателност на подадената жалба. Налице е твърдяното от жалбоподателя несъответствие между действителния правен статут на продаваните имоти и тяхното описание в издаденото постановление за възлагане, което опорочава извършената продажба. Следва обжалваното постановление за възлагане да бъде отменено.

Предвид изхода на делото в полза на частния жалбоподател следва да бъдат присъдени направените деловодни разноски в размер на 165 лв., от които 15 лв. – ДТ и 150 лв. – адвокатски хонорар.

Ето защо ПАС

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Постановление за възлагане на недвижим имот № *****/**** г., издадено по т.д. № ***/2012 г. по описа на Смолянски

окръжен съд, с което на И. Х. Н. е възложена следната съвкупност от недвижими имоти, част от масата на несъстоятелността на „Н. Т. ****“ ООД – в нес. ЕИК *****:

- Поземлен имот с идентификатор *****.***.**, област Д., община К., с. Т., п.к. ****, ЖК „Т. с.“, вид собственост – частна, обществени организации, вид територия – урбанизирана, НТП – за друг вид застрояване, площ ***** кв.м., стар номер *****, заповед за одобряване на КККР № **_**_**/***** г. на Изпълнителния директор на АГ**;
- Поземлен имот с идентификатор *****.***.***, област Д., община К., с. Т., п.к. ****, ЖК „Т. с.“, вид собственост – частна, обществени организации, вид територия – урбанизирана, НТП – за друг вид застрояване, площ *** кв.м., стар номер ***.**, заповед за одобряване на КККР № **_**_**/***** г. на Изпълнителния директор на АГ**.

ОСЪЖДА „Н. Т. ****“ ООД – в нес. ЕИК ***** да заплати на „П. Л. С.“ ЕООД ЕИК ***** **165 лв. – деловодни разноски.**

Определението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____