

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 150

гр. Пловдив, 06.04.2022 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в закрито заседание на шести април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станислав П. Георгиев

Членове: Мария П. Петрова
Стоян Ат. Германов

като разглежда докладваното от Стоян Ат. Германов Въззивно частно гражданско дело № 20225000500150 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.274 и сл. от ГПК.

Постъпила е частна жалба вх.№ 398/08.02.2022 г. от Община – С. с БУЛСТАТ – ***, адрес: град С., бул. „Б.“ 12, с кмет Н.Т.М. с ЕГН – *****, представлявана от адвокат И.М. Г., вписан в Адвокатска колегия – С. против Определение № 31 от 26.01.2022 г. по гр.д. 2021400100454 по описа за 2021 г. (гр.д. 454/21 г.) по описа на Окръжен съд – С. (СмОС), с което е върната искова молба вх.№ 3549/14.12.21 г. на СмОС на Община - С., представлявана от кмета Н.М., със съдебен адрес: град С., ул. „Д.П.“ № 16, ет. 3, чрез адвокат И.Г. и е прекратено производството по гр.д. № 454/21 г. на СмОС, поради недопустимост на иска.

Жалбоподателят счита обжалваното определение за неправилно, като моли то да бъде отменено и производството по делото да бъде възобновено. Излага доводи, че разпоредбата на чл. 199, ал. 1 от ЗУТ урежда потестативно право, в случая на общината, на предпочитателно изкупуване по пазарни цени на имот, в случаите, когато по подробен устройствен план (ПУП), същият е предвиден за изграждане на обект публична общинска собственост. А в ал. 2 на чл. 199 от ЗУТ е въведена забрана за продажба на такъв имот без собственика първо да го предложи за изкупуване на общината. Цитира проф. Ж. С. относно процесуалната защита на потестативно право и произтичащия правен интерес от предявяване на конститутивен иск за постигане на

дължимата правна промяна. Анализира разпоредбата на чл. 199 от ЗУТ. Според жалбоподателя съществуването на едно право, което не може да бъде защитено по съдебен ред би предоставило възможност за заобикаляне на закона и същото право би се обезсмислило.

Частната жалба е подадена в срока по чл. 275, ал. 1 от ГПК от легитимирано лице – ищец, засяга обжалваемо съгласно чл. 274, ал. 1, т. 1 от ГПК определение с преграждащ по-нататъшното развитие на делото характер и по съдържание и приложения е редовна, поради което се явява допустима, а разгледана по същество, съдът я намира и за основателна по следните съображения:

Окръжният съд - С. е сезиран с искова молба (ИМ) вх.№ 3549/14.12.2021 г. от Община – С., с която срещу С. ЗДР. С. с ЕГН – *****, С. ЗДР. Б. с ЕГН – *****, В. К. Б. с ЕГН – *****, М.О. с ЕГН – ***** и И.С. Н. с ЕГН – ***** е предявен иск, определен като конститутивен с посочено правно основание: чл. 199 от ЗУТ. Твърди се в ИМ, че първите четири физически лица (ФЛ) са продали на петото свой недвижим имот в град С. с идентификатор *** на 14.10.2021 г. чрез покупко-продажба, обективирана в нотариален акт 124, том III, дело **/14.10.2021 г. на нотариус А.Ш. за сумата от 50400 лева. Изнесени са данни, че посоченият имот е с начин на трайно ползване – „гrobiщен парк“, участвал в образуване на УПИ ***, квартал *** съгласно устройствения план на град С., т.е. същият е предвиден за изграждане на обект публична общинска собственост. Според ищеца продавачите не са предложили на общината посочения имот за изкупуване, а на нотариуса не са представили необходимия писмен отказ на общината, за да може да бъде осъществена сделката между ФЛ. В петитума на ИМ ищецът иска от съда да бъде признато спрямо ответниците правото на общината да придобие собствеността на имота, като бъде допуснато изкупуването му на цената посочена в нотариалния акт – 50400 лева.

Окръжният съд е мотивирал своето определение за връщане на ИМ, като е посочил, че искът е недопустим, защото в действаща редакция на чл. 199, ал. 2 ЗУТ е отпаднало третото изречение на чл. 199, ал. 2, изр. 3 ЗУТ, ДВ бр.1/2001г., в сила от 31.03.01 г., а именно „В случая се прилагат условията и редът, предвидени в чл. 33 от Закона за собствеността“. А след като

възможността за предявяване на този конститутивен иск по чл. 33 ЗС, предвиден чрез бланкетно препращане в чл. 199, ал. 2 ЗУТ, е отпаднала, трябва да се счита, че липсва законова възможност правото на предпочтително изкупуване да се реализира по съдебен ред. Затова СмоС е приел, че искът е недопустим, исковата молба следва да се върне, а производството да се прекрати.

Настоящата инстанция намира, че неправилно окръжният съд е приел искът за недопустим.

Съгласно чл. 199 от ЗУТ (изм. ДВ, бр. 109/13 г.) държавата и общината имат право на предимство пред трети лица да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждането на обект - публична държавна или публична общинска собственост. Собственикът може да продаде такъв имот или части от него на трето лице, само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината в зависимост от предвижданията на ПУП и представи на нотариус писмен отказ. В отказа се посочват условията, при които е било предложено изкупуването. Възможността държавата или общината предимствено да замести купувача по предстояща покупко-продажба при вече уговорени между страните условия произтича от императивна норма на закона. Така – Опр-69/08.02.2016 г. по ч.т.д. 3474/2-15 г. на I I т.о. на ВКС, постановено по повод установяване на гражданскоправния характер на правоотношенията по чл. 199 от ЗУТ.

Правото на предимство пред трети лица да изкупят недвижим имот, щом според плана имотът е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или публична общинска собственост (чл. 199, ал. 1 от ЗУТ) е указано и в мотивите на Решение № 14 от 15 октомври 2020 г. по конституционно дело № 2 от 2020 г. на Конституционния съд: „Собственикът може да продаде имота или части от него на трето лице само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината и представи на нотариуса писмен отказ.“

Констатира се, че отпадането на изречение трето в чл. 199, ал. 2 от ЗУТ през 2013 г. е станало с приемане на Закона за изменение на Закона за общинската собственост и то в последния § 6 от Заключителните разпоредби, точка 3. Правото на предимство за изкупуване пред трети лица по смисъла на

чл. 199 от ЗУТ не е отпаднало, като са предвидени гаранции в негова подкрепа – задължение за предлагане за изкупуване първо на общината, както е в конкретния случай и представяне пред нотариус на писмен отказ с посочване на условията, при които е предложено изкупуването. В мотивите за внесения законопроект за ЗИДЗОС с № 354-01-54/17.09.2013 се сочи единствено, че „промените в ЗУТ се отнасят до отмяна на текстове, пряко свързани с обявените за противоконституционни разпоредби в Закона за общинската собственост и в Закона за държавната собственост, отнасящи се до предварителния въвод във владение на имоти - частна собственост и започване на строителство, преди да е влязъл в сила акта за отчуждаване. Т.е. идеята е не да се засегне правото на изкупуване, а да се регулира уредбата по предварителния въвод във владение.

Точният смисъл на сегашната редакция на чл. 199 от ЗУТ, сочи на въведено с императивна правна разпоредба право на изкупуване от общината на имот, който съгласно ПУП е предвиден за изграждане на обект публична общинска собственост – гробищен парк, който съгласно т. 73 от § 5 ДР на ЗУТ е и обект от първостепенно значение. Правото на изкупуване се потвърждава и от мотивите на цитираните два съдебни акта на КСРБ и ВКС, каквато е и целта на законодателя.

Ако законодателят в нормотворческата си дейност за друг закон и с друга цел е допуснал да бъде създадена непълнота в чл. 199 от ЗУТ относно практическата реализация и защита на правото на предимство пред трети лица да изкупят имот, който по ПУП е предвиден за изграждане на обект публична собственост, то съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗНА, отношенията породени по този повод се уреждат от разпоредби относими към подобни случаи, когато това отговаря на целта на акта. А това е именно разпоредбата на чл. 33 от Закона за собствеността и по-специално ал. 2, който при наличие на право на изкупуване на дадено лице му дава право на защита, включително и по съдебен ред. В конкретния случай следва да бъде приложен реда на тази разпоредба.

Ето защо настоящият състав, счита че предявеният с искова молба вх.№ 3549/14.12.21 г. на Община – С. е допустим и подлежи на разглеждане, което налага отмяна на обжалваното определение и връщане на делото на окръжния съд за продължаване на съдопроизводствените действия.

Предвид изложените мотиви, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ Определение № 31 от 26.01.2022 г. по гр.д. 2021400100454 по описа за 2021 г. по описа на Окръжен съд – С., с което е върната искова молба вх.№ 3549/14.12.21 г. на Община – С. и е прекратено производството по делото.

ВРЪЩА делото на Окръжен съд - С. за продължаване на съдопроизводствените действия.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____