

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 227

гр. Благоевград, 01.03.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на първи март през две
хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров

Членове: Владимир Ковачев
Георги Янев

като разгледа докладваното от Георги Янев Въззивно частно гражданско
дело № 20231200500211 по описа за 2023 година

Производството по делото е по чл.278, вр. чл.538 ГПК, вр. чл.32а от ПВ.

Образувано е по частна жалба от Регионална дирекция „Пожарна безопасност и
защита на населението“ - Благоевград (РДПБЗН - Благоевград), със седалище и адрес гр.
Благоевград 2700, ул. „В.“ № 3, представлявана от директора - комисар В.В., срещу
Определение № 2 от 31.01.2023г. по преписка № 372/31.02.2023 г., издадено от г-жа Р. -
съдия по вписвания при Районен съд - Разлог, с което е постановен отказ за вписване на
Договор № Д-ОС-23-2/20.01.2023 г. за учредяване безвъзмездно право на управление на
недвижими имоти - общинска собственост.

В жалбата се твърди, че процесният Договор за учредяване безвъзмездно право на
управление на недвижими имоти — общинска собственост № Д-ОС-23-2/20.01.2023 г.
(„Договора“), сключен от страни — Община Банско, наричана в Договора „собственик“ и
РДПБЗН - Благоевград, наричана в Договора „ползвател“, е с предмет - учредяване
безвъзмездно право на управление в полза на ползвателя, върху недвижим имот - публична
общинска собственост, намиращ се в гр. Банско, ул. „Б.“ № 9, описан в Акт за публична
общинска собственост № 2879/04.10.2022 г., представляващ поземлен имот с идентификатор
02676.501.2306 по КККР на гр. Банско, с площ от 3671 кв.м., начин на трайно ползване „за
друг вид имот със специално предназначение“, ведно с изградените в имота: сграда с
идентификатор 02676.501.2306.1 по ККК на гр. Банско, на два етажа, със застроена площ
320 кв.м., с предназначение „административна, делова сграда“, сграда с идентификатор
02676.501.2306.2 по ККК на гр. Банско, на един етаж, със застроена площ 78 кв.м., с
предназначение „сграда за битови услуги“, сграда с идентификатор 02676.501.2306.3 по
ККК на гр. Банско, на един етаж, със застроена площ 21 кв.м., с предназначение „сграда за
битови услуги“, сграда с идентификатор 02676.501.2306.4 по ККК на гр. Банско, на един
етаж, със застроена площ 142 кв.м., с предназначение „хангар, депо“, сграда с идентификатор
02676.501.2306.5 по ККК на гр. Банско, на един етаж, със застроена площ 78 кв.м., с
предназначение „хангар, депо“ и сграда с идентификатор 02676.501.2306.6 по ККК на гр.
Банско, на един етаж, със застроена площ 18 кв.м., е предназначение „складова база, склад“.
Договорът е сключен на основание чл. 12, ал. 3 и ал. 4 от Закона за общинската собственост,

чл. 18, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Банско, Решение № 848 по Протокол № 47/29.11.2022 г. прието от Общински съвет - Банско и Заповед № 03-22-233/20.12.2022 г. на кмета на Община Банско, като е предвидено описаният имот да се използва за нуждите на РСПБЗН - Банско към РДПБЗН - Благоевград при ГДПБЗН - МВР.

Частният жалбоподател релевира доводи, че от сочените правни основания, на които е сключен договорът, съдържанието на предмета му е учредяване безвъзмездно право на управление по смисъла на Глава втора от Закона за общинската собственост: имотите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, в случая на териториалното звено на ГДПБЗН - МВР - РДПБЗН - Благоевград, като редът за предоставяне за безвъзмездно управление на имоти - общинска собственост, се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, в случая - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Банско (НРПУРОИОБ), публично достъпна на електронната страница на тази община. Член 18, ал. 1 от НРПУРОИОБ детайлизира, че безвъзмездното предоставяне за управление в случая се извършва с решение на Общинския съвет за срок до 10 години, въз основа на решението на Общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор, а чл. 18, ал. 3 от същата регламентира, че ръководителите на организациите или на юридическите лица, които са на бюджетна издръжка, различна от общинския бюджет, осъществяват управлението на общинска собственост от свое име, за своя сметка и на своя отговорност, съобразно действащата нормативна уредба.

Твърди, че в случая е налице Договор, който урежда специфични отношения, свързани със собствеността, конкретно с общинската собственост, която е предмет на самостоятелно регламентиране от страна на законодателя в Закона за общинската собственост.

В жалбата се заявява, че в случая безспорно се уреждат отношения, касаещи упражняването на правото на собственост на съответната община, в случая Община Банско. В чл. 1 и чл. 3 от представения за вписване Договор ясно и недвусмислено е обективизиран неговият предмет - собственикът Община Банско предоставя на ползвателя за временно и безвъзмездно управление недвижим имот - публична общинска собственост, представляващ поземлен имот ведно с намиращите се в него сгради, подробно описани в Договора. Правото на собственост на Община Банско върху общинския имот включва право на владение на имота, право на ползване и право на разпореждане със същия имот. По дефиниция правото на безвъзмездно управление, каквато терминология използва ЗОС, не е с облигационен характер, а представлява правото да се стопанисва имота с грижата на добър стопанин, като действията на управление са насочени към ползването на имота. Безспорно е, че правото на управление е вещно право, което включва и владението на имота. А след като това е така, то в случая попада в хипотезата на чл. 4 „а” от Правилника за вписванията. Съгласно сочената правна норма, вписват се всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право /право на ползване, собственост върху постройка и др./ върху недвижими имоти, както и актове, с които се признават такива права, в каквато насока е и нормата на чл. 112а от Закона за собствеността. Твърди, че след като с предоставения за вписване Договор се учредява право на безвъзмездно управление на конкретния общински имот, то същият несъмнено подлежи на вписване. Аргумент в тази насока, поради липсата на изрична легална дефиниция на правото на управление по ЗОС, може да бъде извлечен по аналогия от легалната дефиниция на

правото на управление по смисъла на Закона за държавната собственост (ЗДС), регламентирано в разпоредбата на чл. 14, ал. 3 от ЗДС - „*Управлението върху обекти, имоти и вещи - държавна собственост, включва правото на ведомствата и юридическите лица на бюджетна издръжка да ги владеят, ползват и поддържат от името на държавата, за своя сметка и на своя отговорност.*“.

Частната въззивна жалба е подадена от легитимирана страна в предвидения в чл. 275, ал. 1 ГПК преклузивен едноседмичен срок и е насочена срещу подлежащ на обжалване съдебен акт.

Окръжният съд, след като обсъди релевираните доводи и прецени данните по делото, приема следното:

В службата по вписванията при Районен съд гр. Разлог е постъпило заявление за вписване и приложенията към него: четири броя Договор № Д-ОС-23-2/ 20.01.2023 г. за учредяване на безвъзмездно право на управление на недвижими имоти-общинска собственост, копие от акт за частна общинска собственост № 2789 от 08.04.2022 г. препис-извлечение от Протокол №47 от 29.11.2022 г. на Общински съвет гр.Банско, 7 броя скици за поземлен имот 02676.501.2306 в гр.Банско и построените върху него сгради 02676.501.2306.1, 02676.501.2306.2, 02676.501.2306.3, 02676.501.2306.4, 02676.501.2306.5, 02676.501.2306.6, заверен препис от Заповед №03-22-233 от 20.12.2022 г. на кмета на община Банско, 2 броя удостоверение за данъчна оценка по чл.264 ал.1 от ДОПК с изх.№ДО 000251/26.01.2023 г. на Общинска администрация –Банско.

Съдията по вписванията, след извършена проверка е преценил, че в конкретния случай представения за вписване Договор за учредяване на безвъзмездно право на управление на недвижими имоти-общинска собственост не кореспондира с нормата на чл.2 от Правилника за вписванията т.е.такъв акт за вписване, отбелязване или заличаване не е предвиден нито в ПВ, нито в друг закон . Вписване, отбелязване и заличаване се допуска само за случаите, които са предвидени изрично в законите. Депозираният договор за учредяване на безвъзмездно право на управление на недвижими имоти-общинска собственост не е от кръга на актовете, които подлежат на вписване. В чл.112 от ЗС и чл.4 от ПВ са императивно определени актовете, които подлежат на вписване в имотния регистър. Това са актове, с които се прехвърля правото на собственост или с които се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот. Договорът за учредяване на безвъзмездно право на управление на недвижим имот-общинска собственост , сключен между кмета на Община Банско и РД Пожарна безопасност и защита на населението - Благоевград на основание чл.12 ал.3 и ал.4 от ЗОС има облигационен характер. Този договор няма вещноправен характер и не подлежи на вписване, съгласно разпоредбата на чл.4 от ПВ и на чл.112 от ЗС.

Въззивният съд изцяло споделя доводите в обжалваното определение, като добавя, че ползването на недвижим имот - публична общинска собственост от юридическо лице на бюджетна издръжка, може да възникне на няколко основания: въз основа на договор за безвъзмездно управление, сключен на основание чл. 12, ал. 3 по реда на чл. 8, ал. 2 ЗОС; по силата на договор за наем, сключен на основание чл. 14, ал. 7 ЗОС, респ. по реда на чл. 8, ал. 3 ЗОС; на основание учредено ограничено вещно право на ползване по реда на чл. 34, ал. 6 ЗОС. Законът за общинската собственост ясно разграничава предоставянето на имоти - общинска собственост безвъзмездно за управление /чл. 12 ЗОС/ и отдаването им под наем /чл. 14 ЗОС/ от разпореждането с имоти - общинска собственост, включително чрез учредяване на ограничени вещни права /чл. 34 и сл. ЗОС/. Разпоредбите, уреждащи предоставянето на имоти - общинска собственост /публична и частна/ за безвъзмездно управление и отдаването им под наем, систематично се намират в Глава втора "Управление на имотите и вещите - общинска собственост" ЗОС, докато нормите, регламентиращи разпореждането с имоти - общинска собственост, вкл. чрез учредяване на ограничени вещни права, са включени в Глава четвърта "Придобиване и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост" ЗОС. В Закона за общинската собственост /чл. 34, ал. 7/ е предвидено вписване в Службата по вписвания само на договорите за придобиване на

собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти, но не и на договорите за безвъзмездно управление, сключени на основание чл. 12 ЗОС.

Въз основа на посочените правни норми следва да бъде направен извод, че законодателят е направил разлика по отношение ползването на недвижим имот - публична общинска собственост в насока, че ползването на основание сключен договор за безвъзмездно управление по чл. 12, ал. 3 ЗОС или договор за наем по чл. 14, ал. 7 ЗОС, респ. по реда на чл. 8, ал. 3 ЗОС, е в резултат на възникнало облигационно правоотношение, докато ползването на основание учредено ограничено вещно право на ползване по реда на чл. 34, ал. 6 ЗОС е в резултат на учредено вещно право върху чужд имот.

Разпоредбата на чл. 55 ЗС предвижда, че вещни права върху чужда вещ /ограничени вещни права/, доколкото са предвидени в законите, могат да се придобиват чрез правни сделки, по давност и по други начини, предвидени в закона. Правото на ползване като ограничено вещно право включва правото да се използва вещта съгласно нейното предназначение и правото да се получават добиви от вещта, без тя да се променя съществено. Ограниченото вещно право е противопоставимо на всички трети лица, които трябва да се въздържат от въздействия върху вещта, предмет на вещното право, като може да се противопоставя и на последващ собственик на вещта.

Регламентираното в Закона за общинската собственост право на ползване като вещно право произтича от разпоредбата на чл. 62 ЗС, съгласно която относно правото на ползване върху държавен или общински имот се прилагат разпоредбите на раздел VI "Вещни права върху чужда вещ" ЗС, освен ако в закон или в акт за учредяване на това право е предвидено друго. Специални разпоредби, които уреждат учредяване на ограничени вещни права върху недвижими имоти - публична общинска собственост са нормата на чл. 7, ал. 2, изр. 2 ЗОС, предвиждаща, че имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон, както и разпоредбата на чл. 34, ал. 6 ЗОС, съгласно която учредяването на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост, се извършва при условия и по ред, определени в закон.

Според разпоредбата на чл. 12, ал. 3 ЗОС имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС.

Предоставянето на имот - публична общинска собственост за безвъзмездно управление на основание чл. 12, ал. 3 ЗОС включва правото на лицето, на което е предоставено управлението, да използва имота по предназначението му и за нуждите, за които е предоставен /чл. 11, ал. 2 ЗОС/, на което съответства задължението му да управлява и съхранява имота съгласно предназначението му с грижата на добър стопанин /чл. 11, ал. 1 ЗОС/, както и да изпълнява другите уговорени в договора задължения. Посочените права и

задължения съответстват на правата и задълженията на заемателят по смисъла на чл. 244 ЗЗД, който също е длъжен да се грижи за вещта /движима и недвижима/ като добър стопанин, като предпочита нейното запазване пред запазването на своите вещи /чл. 244, ал. 1 ЗЗД/. Аналогично на чл. 11, ал. 2 ЗОС, заемателят може да ползва заетата вещ само съобразно договора, а когато ползването не е уговорено - съобразно нейното предназначение /чл. 244, ал. 2 ЗЗД/.

Аргумент за облигационния характер на договора за безвъзмездно управление на имот - публична общинска собственост по чл. 12, ал. 3 ЗОС е и обстоятелството, че предоставените имоти не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон /чл. 11, ал. 2, изр. 2 ЗОС/. По същия начин е уредена и липсата на възможност заемателят да отстъпва другиму ползването на вещта /чл. 244, ал. 2, предл. последно ЗЗД/. За разлика от облигационното право на ползване, титулярът на ограниченото вещно право на ползване има право да извлича икономически ползи от имота, като го отдава под наем или ползва съвместно с трети лица.

Извод за облигационната характеристика на договора по чл. 12, ал. 3 ЗОС може да бъде направен също въз основа на изричното предвиждане в чл. 8, ал. 2 и чл. 12, ал. 4 ЗОС редът за придобиване право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление /вкл. за безвъзмездно управление/, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост да бъде определен с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на ЗОЗ и на специалните закони в тази област. В посочените правни норми е направено разграничение между предоставянето за управление на имот - общинска собственост, включващо ползването на имота като облигационно право, от разпореждането с имот, вкл. чрез учредяване на ограничени вещни права. В каквато насока е Определение №415/30.07.18г. на ВКС, докладчик Емилия Василева.

Въз основа на изложените съображения настоящият съдебен състав счита, че Договорът за безвъзмездно управление на недвижим имот - общинска собственост, сключен между кмета на община Банско и РД Пожарна безопасност и защита на населението - Благоевград на основание чл. 12, ал. 3 ЗОС, има облигационен характер и не подлежи на вписване в Службата по вписвания съгласно чл. 4 от Правилника за вписванията.

Мотивиран от горното, БОС

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба от РД Пожарна безопасност и защита на населението – Благоевград, срещу Определение № 2 от 31.01.2023г., по преписка № 372/31.02.2023 г., издадено от г-жа Р. - съдия по вписвания при Районен съд – Разлог.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд с частна касационна жалба, подадена чрез Окръжен съд Благоевград в едноседмичен срок от

връчването.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____