

**ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 3 ОТ 28.03.2011 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 3/2010
Г., ОСГК НА ВКС**

С ИЗТИЧАНЕТО НА СРОКОВЕТЕ, ПОСОЧЕНИ В § 8, АЛ. 1 ОТ ПР НА ЗУТ, ОТЧУЖДТЕЛНОТО ДЕЙСТВИЕ НА ВЛЕЗЛИТЕ В СИЛА, НО НЕПРИЛОЖЕНИ ДВОРИЩНОРЕГУЛАЦИОННИ ПЛАНОВЕ ЗА ИЗРАВНЯВАНЕ НА ЧАСТИТЕ В ОБРАЗОВАНИ СЪСОБСТВЕНИ ДВОРИЩНОРЕГУЛАЦИОННИ ПАРЦЕЛИ И ЗА ЗАЕМАНЕ НА ПРИДАДЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ИЛИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ СЕ ПРЕКРАТЯВА АВТОМАТИЧНО, БЕЗ ДА Е НЕОБХОДИМО ПРОВЕЖДАНЕТО НА АДМИНИСТРАТИВНА ПРОЦЕДУРА ПО § 8, АЛ. 1, ИЗР.2 ОТ ПР НА ЗУТ /СЕГА § 8, АЛ. 2 ОТ ПР НА ЗУТ/ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА НЕПРИЛОЖЕНИЯ ДВОРИЩНОРЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН.

§ 8, ал. 1 ЗУТ

§ 8, ал. 2 ЗУТ

§ 6, ал. 5 ЗУТ

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 24 февруари 2011 г. 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
ТАНЯ МИТОВА
ПЛАМЕН СТОЕВ
БОЙКА СТОИЛОВА

ЧЛЕНОВЕ:

1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА 21. ЛИДИЯ РИКЕВСКА
2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА 22. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА
3. ЕЛСА ТАШЕВА 23. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА
4. ТЕОДОРА НИНОВА 24. МАРИО ПЪРВАНОВ
5. НАДЕЖДА ЗЕКОВА 25. ЕМИЛ ТОМОВ
6. НАДЯ ЗЯПКОВА 26. АЛБЕНА БОНЕВА
7. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА 27. БОНКА ДЕЧЕВА
8. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА 28. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА
9. СТОИЛ СОТИРОВ 29. ЖИВА ДЕКОВА
10. МАРГАРИТА СОКОЛОВА 30. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА
11. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА 31. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА
12. АНИ САРАЛИЕВА 32. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА
13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА 33. ВАСИЛКА ИЛИЕВА

14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ 34. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА
15. ЛЮБКА БОГДАНОВА 35. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА
16. ВЕСКА РАЙЧЕВА 36. ОЛГА КЕРЕЛСКА
17. ЗЛАТКА РУСЕВА 37. ЗОЯ АТАНАСОВА
18. ДИЯНА ЦЕНЕВА 38. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ
19. МАРИЯ ИВАНОВА 39. ВЕСЕЛКА МАРЕВА
20. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА 40. БОРИС ИЛИЕВ

при участието на секретаря Борислава Лазарова постави на разглеждане тълкувателно дело № 3 по описа за 2010 г. на ОСГК докладвано от съдията ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА

Делото е образувано с разпореждане от 06.10.2010 г. на Председателя на Върховния касационен съд на РБ въз основа на определение от 04.08.2010 г. по гр. д. № 4864 от 2008 г., с което състав на ВКС, ГК, Първо отделение е предложил на ОСГК на ВКС да постанови тълкувателно решение по следния спорен въпрос: Дали с изтичането на сроковете, посочени в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ, автоматично се прекратява отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях, или за да се прекрати това действие, е необходимо провеждането на административна процедура по § 8, ал. 1, изр. 2 от ПР на ЗУТ /сега § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ/ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план?

Общото събрание на Гражданска колегия на Върховния касационен съд, за да се произнесе, съобрази следното:

Систематичното място на разпоредбата на § 8 от ПР на ЗУТ определя тази норма като преходна - целяща да даде правна уредба на правоотношения, възникнали при действието на Закона за териториално и селищно устройство /ЗТСУ (отм.) и продължили да съществуват при действието на Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Принципите за промяна на регулационните граници на имотите чрез придаване на част от един имот към парцел, отреден за друг имот и чрез образуване на съсобствени парцели от два маломерни имота по тези два закона съществено се различават:

Съгласно чл. 110, ал. 1 ЗТСУ (отм.) дворищнорегулационният план /планът, с който се създават дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно застрояване/ има непосредствено отчуждително действие, тоест правото на собственост върху придадените по регулация части от един имот към парцел, отреден за друг имот и съсобствеността върху образувания от два маломерни имота общ парцел се придобиват по силата на самата регулация от момента на влизане в сила на дворищнорегулационния план. Както бе разяснено в Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр. д. № 2 от 1993 г. на ОСГК на ВС, това придобиване е под прекратително условие, тъй като съгласно чл. 33, ал. 1 ЗТСУ (отм.) и чл. 86, ал. 2 ППЗТСУ (отм.), ако до влизане в сила на следващия дворищнорегулационен план, планът, предвиждащ придаване по регулация на част от един имот към съседен парцел, отреден за друг имот, или образуване на общ парцел от два маломерни имота, не бъде приложен, новият план се създава въз основа на първоначалното /преди неприложения план/ положение на недвижимите имоти.

ЗУТ защита регулационните граници на имотите по влезлите в сила и приложени

дворищнорегулационни планове като имотни граници /съгласно чл. 15, ал. 1 ЗУТ урегулирани веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране, освен в предвидените в този закон случаи/, но въвежда съществено различен режим за промяна на вътрешните регулационни граници между поземлените имоти и за създаване на нови съсобствени имоти, като налага принципа на т.нар. "доброволна" регулация: Съгласно чл. 15, ал. 2, 3, 4 и 5 ЗУТ изменението на подробен устройствен план, касаещо промяна на границите на урегулирани поземлени имоти /тоест придаването на части от един имот към съседен нему имот и образуването на общ урегулиран поземлен имот от два маломерни имота/, се допуска само със съгласието на собствениците на двата имота, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост. Принудително, без съгласието на собствениците, изменение на границите на урегулираните поземлени имоти при действието на ЗУТ се допуска само по изключение - например в хипотезата на чл. 16 ЗУТ.

Този въведен със ЗУТ нов принцип при изменение на границите на урегулираните имоти, е наложил да бъдат уредени отношенията, възникнали по повод на приети по реда на ЗТСУ (отм.), но все още неприложени дворищнорегулационни планове, така че да се осигури приемственост и сравнително плавен преход между режима на "принудителната" регулация, действал по ЗТСУ (отм.) и режима на "доброволна" регулация, въведен със ЗУТ, и да се избегне за в бъдеще евентуална възможност за несъответствие между имотните и регулационни граници на урегулираните поземлени имоти. Именно това е целта на разпоредбите на § 6 и § 8 от ПР на ЗУТ: С тях отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се продължава само временно- до изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ, след което това отчуждително действие отпада автоматично, по силата на закона. С изтичането на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ правото на собственост върху парцела се трансформира в право на собственост върху имота, за който е бил отреден дворищнорегулационния парцел, а придаваемите части се връщат в патримониума на собственика на имота, от който са били отчуждени, съответно създадената по силата на неприложения дворищнорегулационен план съсобственост върху парцел, образуван от два маломерни имота, се прекратява.

Предвидената в § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ административна процедура не е условие за прекратяване на отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, а възможна и незадължителна последица от това прекратяване, имаща за цел да приведе вътрешните регулационни линии в съответствие с границите на собственост на имотите, спрямо които е отпаднало отчуждителното действие на неприложената дворищна регулация. Непровеждането на тази административна процедура е пречка, съгласно § 8, ал. 5 от ПР на ЗУТ, само за застрояването на бившия парцел, но не и за настъпване на предвиденото в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ прекратяване на отчуждителното действие на регулацията.

Изводът, че отчуждителното действие на посочените в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ дворищнорегулационни планове се прекратява автоматично с изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ, се налага и при систематичното тълкуване на тази разпоредба с разпоредбите на § 6, ал. 5 от ПР на ЗУТ и § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ:

- Съгласно § 6, ал. 5 от ПР на ЗУТ, след изтичане на сроковете на § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ не могат да се извършват сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат, тоест с

парцел, за който дворищната регулация не е била приложена. Тази забрана за разпореждане с целия парцел налага извода, че законодателят изхожда от разбирането, че след изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ собствеността върху имотите, за които дворищната регулацията не е приложена, се възстановява автоматично в положението от преди влизане в сила на неприложения дворищнорегулационен план, тоест че собственикът на парцела вече не е собственик на придадените към този парцел части от съседни имоти. Следователно е прието, че отчуждителното действие на неприложения дворищнорегулационен план е прекратено по силата на закона с изтичане на горепосочените преклузивни срокове.

- Съгласно § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ, собствениците на поземлените имоти по ал. 1 могат да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма. В тази разпоредба законодателят също изхожда от разбирането, че с изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ собственикът на парцел, към който по силата на неприложената дворищна регулация е била придадена част от съседен имот, вече е загубил правото на собственост върху тази придаваема част. Именно заради това, за да може отново да придобие собствеността върху придаваемата част, той следва да сключи договор в нотариална форма със собственика на съседния имот за прехвърляне на собствеността върху тази реално определена част от парцела, какъвто договор е допустим съгласно чл. 200, ал. 2 ЗУТ.

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

РЕШИ:

С изтичането на сроковете, посочени в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждането на административна процедура по § 8, ал. 1, изр. 2 от ПР на ЗУТ /сега § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ/ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план.