

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 3 ОТ 15.07.1993 Г. ПО ГР. Д. № 2/1993 Г., ОСГК НА ВС

Публикувано: Сборник постановления и тълкувателни решения на ВС на РБ по граждански дела 1953-1994, стр. 216, пор. № 66

1. ДВОРИЩНОРЕГУЛАЦИОННИЯТ ПЛАН СЛЕДВА ДА СЕ СЧИТА ЗА ПРИЛОЖЕН ОТ МОМЕНТА, КОГАТО НАСТЪПВА ТРАНСФОРМАЦИЯ НА РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ В ИМОТНИ ГРАНИЦИ ПРИ ХИПОТЕЗИТЕ НА ЧЛ. 33, АЛ. 1 И 2 ЗТСУ.

2. ПОНЯТИЕТО "ПРИЛОЖЕН ПЛАН" ПО ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 5 ЗТСУ Е ОТНОСИМО НЕ КЪМ ЗАЕМАНЕТО НА ПРИДАДЕНИЯ ИМОТ, А КЪМ СЪВПАДАНЕТО НА РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ С ИМОТНИТЕ ГРАНИЦИ СЛЕД ЗАЕМАНЕТО НА ПРИДАДЕНИТЕ ЧАСТИ И ВЛАДЕНИЕТО ИМ, ПРОДЪЛЖИЛО ПОВЕЧЕ ОТ ДЕСЕТ ГОДИНИ ОТ ДЕНЯ НА ТОВА ЗАЕМАНЕ, СЛЕД КОЕТО НЕ Е ДОПУСТИМО ИЗМЕНЯВАНЕТО НА ПЛАНА НА ТОВА ОСНОВАНИЕ - ЧЛ. 33, АЛ. 1, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 5 ЗТСУ

Чл. 32 ЗТСУ

Чл. 33 ЗТСУ

На основание чл. 212 ГПК председателят на Върховния съд е внесъл предложение за издаване на тълкувателно решение по следните въпроси:

1. Кога следва да се счита за приложен дворищнорегулационният план:

а) със заемането по законоустановения ред на придаваемите се части от имоти по утвърдения дворищнорегулационен план;

б) или от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници.

2. Относно ли е към понятието "приложен план" по чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ заемането на придадения имот.

За да се произнесе Върховният съд, Общо събрание на гражданската колегия съобрази:

1. По силата на дворищната регулация се образуват дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно строителство, т.е. преобразува се собствеността върху имотите, които се урегулират в собственост върху отредените за тях парцели, като се придават части от пълномерни към маломерни имоти за тяхното упълномеряване, както и се създават общи съсобствени парцели чрез урегулиране на имоти или части от имоти по реда на чл. 28 и 29 ЗТСУ.

Съгласно чл. 110, ал. 1 ЗТСУ дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие по отношение на недвижимите имоти (местата с подобренията и насажденията в тях), придадени към парцели на други физически или юридически лица, като това разместване на собственост настъпва още от деня на влизане в сила на дворищнорегулационния план. Собствеността върху придаваемите части преминава по силата на самата регулация, но тя получава значение на безусловно придобивно основание от деня, когато е приложена, тъй като до тогава при евентуалното ѝ изменение или създаване на цялостна нова регулация се изхожда от

първоначалното положение на имотите съгласно чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ. Това означава, че отчужденията по дотогавашната регулация отпадат с обратна сила и се счита, че към парцела не се е придавал имот на друго лице, т.е. действието ѝ е подчинено на условие от прекратителен характер.

Стабилизирането на последиците от отчуждителното действие на регулацията по отношение на имотите, придадени към парцели на други физически или юридически лица, се свързва с различни изходни предпоставки в хипотезите на чл. 33, ал. 1 и чл. 33, ал. 2 ЗТСУ в зависимост от различията в основанията за изменение на влезлия в сила дворищнорегулационен план.

Хипотезата на чл. 33, ал. 2 ЗТСУ визира изменение на дворищнорегулационния план на основание чл. 32, ал. 1, т. 1 и 3 ЗТСУ - в обществен интерес във връзка с цели и нужди на градоустройството или защото не осигурява възможност за целесъобразно застрояване по действащите строителни и технически правила, норми и нормативи за архитектурно-градоустройствените изисквания, което не е обусловено от незаконосъобразност на плана или несъответствието му на действителното положение, а на съображения за техническа и стопанска целесъобразност поради възникнали в следствие нови нужди и обстоятелства. Това налага да не се пререшават повторно въпросите за статута на дворищнорегулационните парцели, като разпоредбата на чл. 33, ал. 2 ЗТСУ предвижда опростена алтернатива за отпадане обратното действие на отмяната на предходната дворищна регулация, от която по принцип като законосъобразна ще се изходи при изработване на новия дворищнорегулационен план - или ако към датата на откриване на производството по изменение на дворищната регулация придадените имоти са били заети по законоустановения ред (чрез доброволно отстъпване по реда на чл. 111 ЗТСУ или чрез въвод във владение след снабдяване с титул за изпълнение - нотариален акт за собственост по регулация на новия собственик след погасяване вземането за обезщетение на правоимащия бивш собственик по давност съгласно чл. 134, ал. 3 ЗТСУ) или чрез заплащане на паричното обезщетение за придаваемите се части. При изпълнение на тези алтернативно предвидени изисквания парцелните граници по предходната регулация се приемат за имотни граници, съобразно които ще се изработи новият план, т.е. ограничено е при тези предпоставки отпадането с обратна сила на последиците от отчуждителното действие на отменения план. Посочените условия са важими и при уреждане на отношенията между съсобствениците в образувания по регулация общ парцел, отреден за малко етажно застрояване, в който с оглед изравняването на дяловете им по силата на дворищната регулация и неравното им имотно участие след изпълнението им имотните граници между имотите ще бъдат заличени и парцелът ще бъде отразен като един съсобствен имот при изменение на дворищната регулация.

Хипотезата на чл. 33, ал. 1 ЗТСУ предвижда изменение на дворищнорегулационния план при условията на чл. 32, ал. 1, т. 2, 4 и 5 ЗТСУ - при грешка в кадастралния план, при явна фактическа грешка, свързана с регулационните предвиждания и при утвърждаването му при съществено закононарушение. В тази хипотеза се касае или до закононарушение при одобряване на регулацията, или до нарушаване на материални субективни права на собствениците на имотите, поради което за настъпване на ефекта на съвпадение на регулационните с имотни граници при изменение на основанията, визирани в чл. 32, ал. 1, т. 2, 4 и 5 ЗТСУ, са предвидени кумулативно изпълнение на условията за заемане на придаваемите части, както и самото им заемане, като владението върху тях следва да продължи минимум десет години. Тези допълнителни изисквания са обусловени от обстоятелството, че дворищната регулация е незаконосъобразна и несъответствува на действителното

положение, поради което не би следвало да бъде съобразявана при нейното изменяване и изработване на новия план и трябва да се изхожда от положението на имотите преди нея. След изтичане на десетгодишния срок на владение върху придадените части новият план ще се изработи въз основа на създадените с опорочената регулация парцелни граници, които ще се третират за имотни с оглед усложненията, които биха настъпили след един такъв дълъг период от време от отпадането с обратна сила на отчужденията по отменения план поради фактическите промени, които евентуално са засегнали придаваемите имоти (например извършване на строежи или други подобрения в тях). Следователно приложението на плана е понятие относимо към вярната имотна основа, при която следва да се изработи новият план. В този смисъл е разпоредбата на чл. 86, ал. 2 ППЗТСУ, според която приложеният дворищнорегулационен план става кадастрална основа за последващия, а регулационните линии по предходния - имотни граници за действащия план на населеното място. В случай, че предшествуващият план не е приложен, се отива към по-ранния, докато се установи приложен план или положението на имотите към първия одобрен дворищнорегулационен план на населеното място.

Общото на двете хипотези на чл. 33, ал. 1 и чл. 33, ал. 2 ЗТСУ е, че независимо от различието, касаещо предпоставките за стабилизиране последиците от отчуждителното действие на отменената дворищна регулация - по ал. 2, е необходимо само изпълнение на условията за заемане на придаваемия имот, а по ал. 1 освен заемане на придаваемата част и нейното владение продължило минимум десет години, превръщането на парцелните граници по отменения план в имотни по новия план дефинира дворищнорегулационния план като приложен. Това е понятието, което обхваща и двете хипотези, а не само фактическите действия по заемане на придаваемите части, предвидени в едната от тях - чл. 33, ал. 2 ЗТСУ, касаеща изменението на законосъобразната дворищна регулация.

2. Разпоредбата на чл. 33, ал. 1 ЗТСУ не се намира в отношение на специална към обща норма с тази на чл. 33, ал. 2 ЗТСУ, предвиждаща фактическите действия по заемане на придаваемите части като предпоставка за приложението на дворищнорегулационния план в смисъл, че и при нея тези действия дефинират дворищната регулация като приложена, но поради нейната порочност не се зачита отчуждителният ѝ ефект след отмяната ѝ при липса на допълнителните изисквания за съвпадение на парцелни и имотни граници.

При логико-систематическото тълкуване на разпоредбите на чл. 32, ал. 1, т. 5 - одобрение на плана при съществено закононарушение в контекста на чл. 33, ал. 1 ЗТСУ, която я визира като основание за изменението му, следва да се направи обратният извод, че приложението на плана не е относимо към заемането на придадените имоти, а към съвпадението на парцелните граници по предходния в имотни по новия план.

При изменение на плана на цитираното основание се предвижда в чл. 33, ал. 1 ЗТСУ връщане към имотните граници до регулацията при изработване на новия план, ако не са изминали десет години от заемане на придадения имот по дворищнорегулационния план. Същевременно чл. 32, ал. 1 т. 5 ЗТСУ въвежда забрана да се изменя планът на това основание, ако той е приложен. Следователно, ако заемането на придадената част е предпоставка за приложение на плана и не са изтекли десет години от това заемане, би съществувала пречка за изменение на дворищнорегулационния план на това основание въпреки изричната възможност, предвидена в текста на чл. 33, ал. 1 ЗТСУ. За да се преодолее логическото противоречие в посочените текстове на ЗТСУ, следва да се приеме, че с изтичане на десет години от заемане на придадения имот закононарушението се санира и при

съвпадение на регулационни и имотни граници планът трябва да се счита за приложен - пречка за изменението му на основание чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ.