

РЕШЕНИЕ

№ 25567

гр. София, 02.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 20.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **6660** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 -чл. 178 от Административно Процесуалния Кодекс/АПК/.

Образувано е по жалба на „Вадим“ООД срещу Заповед № РД 49-178 от 3.06.2024г на Министъра на земеделието и храните с която на осн чл. 59 ал.1 АПК вр с § 5 ал.1 от ПЗР на Закона за горите, вр с § 123 ал.3 от ПЗР към ЗИДЗГ /отм./, утвърден от изпълнителния директор на ИАГ протокол № 1 от 19.04.2024г на комисия, назначена със Заповед № ЗАП -602/ 19.07.2021г на изп. директор на ИАГ, изм със Заповед № ЗАП 180 / 11.03.2022г на и.д изпълнителен директор на ИАГ е ОТКАЗАНО издаване заповед за продажба на застроена и нормативно определена прилежаща площ към бунгала в КК „С.“, находящи се в ПИ 03504.405.90 в [населено място] по заявление от 17.02.2004г.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на оспорения акт. Не било вярна констатацията, че заявителят не е собственик на бунгалата. Адм. орган също не бил извършил обследване дали бунгалата са търпими строежи, притежават ли строителни книжа и дали са допустимо извършени по Закона за горите. Моли да се отмени оспорения акт.

Ответникът по жалбата Министър на земеделието и храните чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото

относими писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Производството по административната преписка е образувано по заявление рег. № 70-628 от 17.02.2004г от "Вадим" ООД до министъра на земеделието и горите за закупуване на застроената и нормативно определена прилежаща площ към 4 бунгала тип „временно строителство“, находящи се в кк С., общ Б., върху земя от държавния горски фонд по реда на § 123 ал.1 от ПЗР на ЗИДЗГ (отм.) Към заявлението е приложен и договор за покупко-продажба от 17.09.2003г сключен в обикновена писмена форма с който заявителят се легитимира като собственик на процесните бунгала.

Комисията назначена със Заповед № ЗАП -602/ 19.07.2021г на изп. директор на ИАГ, изм. със Заповед № ЗАП 180 / 11.03.2022г на и.д изпълнителен директор на ИАГ е разгледала процесното заявление и е дала отрицателно становище, обективизирано в протокол № 1 от 19.04.2024г. /л.21/

По повод заявлението и на база отрицателното становище на Комисията, министърът на земеделието и храните издава оспорената в настоящото производство Заповед № РД 49-178 от 3.06.2024г с която на осн чл. 59 ал.1 АПК вр с § 5 ал.1 от ПЗР на Закона за горите, вр с § 123 ал.3 от ПЗР към ЗИДЗГ /отм./, утвърден от изпълнителния директор на ИАГ протокол № 1 от 19.04.2024г на комисия, назначена със Заповед № ЗАП -602/ 19.07.2021г на изп. директор на ИАГ, изм със Заповед № ЗАП 180 / 11.03.2022г на и.д изпълнителен директор на ИАГ е ОТКАЗАНО издаване заповед за продажба на застроена и нормативно определена прилежаща площ към бунгала в КК „С.“, находящи се в ПИ 03504.405.90 в [населено място] по заявление от 17.02.2004г.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване в законоустановения срок от лице с правен интерес, чиито законни интереси непосредствено се засягат от процесния акт.

Съдът, в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното :

Оспореният акт обективиращ процесният отказ е издаден от компетентен орган –Министърът на земеделието и храните /§ 123 ал.3 от ПЗР към ЗИД на ЗГ /отм./, преди министър на земеделието и горите /. Не се установи неспазване на установената от закона писмена форма. Отказът е мотивиран, съдържа фактически и правни основания за издаването му.

Според § 123 ал.1 от ПЗР към Закон за изменение и допълнение на закона за горите /отм/ лице, построило сгради, постройки, мрежи и съоръжения в държавен горски фонд - частна държавна собственост, до влизането в сила на този закон или е придобило собственост върху такива, може да закупи застроената и нормативно определената прилежаща площ, ако строежите са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно Закона за устройство на територията са търпими строежи и не подлежат на премахване.

Тоест, кумулативно изискуемите предпоставки при наличието на които може да се придобие застроената и нормативно определената прилежаща площ, са: 1. Лице, построило сгради, постройки, мрежи и съоръжения или е придобило

собственост върху такива и 2. ако строежите са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно Закона за устройство на територията са търпими строежи и не подлежат на премахване.

Липсата на една от кумулативно изискуемите предпоставки обуславя основание за отказ от прилагане посочената разпоредба. В случая административният орган е обосновал отказа си с мотив, че заявителят не е собственик на бунгалата, находящи се в държавен горски фонд - частна държавна собственост.

Основният спор се свежда до разрешаване на въпроса дали представеният по делото договор за покупко -продажба от 17.09.2003г. легитимира жалбоподателя като собственик на бунгалата. Посоченият договор с който жалбоподателят закупува процесните бунгала тип „временно строителство“ е сключен в обикновена писмена форма. Няма спор, а и от представените доказателства, вкл. и тези видно от които бунгалата са отразени като „сгради“ в кадастъра /извадки от АГКК л. 36 до л. 43 от делото/ който е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България , се прави извод, че процесните бунгала са недвижими имоти /а не напр. преместваеми обекти/. Това води до извод, че формата за прехвърляне правото на собственост върху такива имоти е нотариална - чл. 18 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/. В процесният случай, жалбоподателят твърди, че правото му на собственост произтича от договора за покупко-продажба от 17.09.2003г сключен в обикновена писмена форма, което несъмнено би било така, ако тези обекти са преместваеми. В случая обаче, се касае за сгради /недвижими имоти/, отразени в кадастъра от което следва, че правото на собственост може да премине от един субект на друг само посредством договор в нотариална форма, какъвто липсва.

По аргумент от чл. 18 от ЗЗД, договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат в нотариална форма, или констативен нотариален акт за собственост върху недвижим имот, издаден по реда на чл. 587 от ГПК от нотариус, договор за доброволна делба с нотариална заверка на подписите на страните или административни актове издадени по реда на специален закон. Сключеният на 17.09.2003 г. договор за покупко-продажба между „Пръшев-Димитрова“ООД и „Вадим“ООД не е в законово изискуемата от нормата на чл. 18 ЗЗД нотариална форма, поради което не е породил вещно-транслативен ефект. Неотносимо към настоящия правен спор, е по какъв начин „Пръшев Димитрова“ ООД е придобил от своя страна собствеността на процесните бунгала от „Овча купел“ЕООД.

Този договор би могъл единствено да има характер на предварителен по реда на чл. 19 от ЗЗД. Едва след сключването на окончателен договор в предвидената от закона форма /чл. 18 ЗЗД/, заявителят би могъл да претендира собственически права върху процесните бунгала. Няма пречка след снабдяване на заявителя с нотариален акт /ако се приеме, че процесният договор има характер на предварителен по реда на чл. 19 от ЗЗД, поради което и е налице недовършена процедура по прехвърляне правото на собственост върху процесните бунгала/ да претендира да закупи застроената и нормативно определената прилежаща площ, при условие, че са налице и другите кумулативно изискуеми предпоставки по § 123 от ПЗР към Закон за изменение и допълнение на закона за горите /отм/.

Горният извод на съда не се променя от факта , че процесните бунгала

вписани като „сгради“ с посочени идентификатори в кадастъра са с отразен собственик жалбоподателят – „Вадим“ ООД / л. 36-л.43 от делото, извадки от кадастралната карта и регистър/. Това е така, тъй като КК и КР нямат конститутивно действие, тоест не създават право на собственост, а само констативно такова-отразяват съществуващото фактическо състояние. Вписването в кадастралния регистър на жалбоподателя като собственик на процесните бунгала няма конститутивно действие - с него не възникват и не се погасяват вещни права по отношение на вписаните лица. Вписването в КККР не притежава конститутивно действие по отношение правото на собственост, няма за последица възникването на права и задължения.

Не е изпълнен един от кумулативно изискуемите елементи на фактическия състав на § 123 ал1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм/. Жалбоподателят не доказва завършена процедура по придобиване собствеността върху процесните бункала в предвидената от закона нотариална форма /чл. 18 ЗЗД/, което е достатъчно основание да бъде отказано закупуване на застроената и нормативно определената прилежаща площ. Поради това и противно на доводите на жалбоподателя, безпредметно е било да се изследва въпроса относно наличието на останалите предпоставки визирани в приложимата правна норма, а именно дали строежите са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно Закона за устройство на територията са търпими строежи и не подлежат на премахване.

По така изложените правни аргументи и при съобразяване чл.168 АПК настоящата съдебна инстанция обоснова краен извод за материална законосъобразност на оспорения отказ, жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските: Страните не претендират разноски.

Водим от горното и на осн. чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на „Вадим“ООД срещу Заповед № РД 49-178 от 3.06.2024г на Министъра на земеделието и храните.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС на РБългария в 14 -дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: