

РЕШЕНИЕ

№/19.07.2013 год., гр. Варна

ВИМЕТО НА НАРОДА

ВАРНЕНСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, гражданско отделение, VI- състав, в открито съдебно заседание на ДВАДЕСЕТ И ШЕСТИ ЮНИ ПРЕЗ ДВЕ ХИЛЯДИ И ТРИНАДЕСЕТА година в състав:

ОКРЪЖЕН СЪДИЯ: АТАНАС СЛАВОВ

при секретаря А.И. и с участието на прокурора, сложи за разглеждане гр. дело № 1611 по описа на съда за 2012 год., докладвано от съдията и за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД във вр. чл.237 от ГПК.

Производството е образувано по предявен иск Производството е образувано по иск на ТД „Морски рай“ ООД, ЕИК:130075013 седалище и адрес на управление София, район „Надежда“, ж.к. „Надежда“ бл. 210, вх. „А“, ет. 3 представлявано от управителя О.В.А., ЕГН:***** ** против ДЪРЖАВАТА чрез МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО –София с правно основание чл. 19 от ЗЗД цена на иска 109 654,68 лв.

В исковата си молба ищецът твърди, че с договор за продажба № 2391-Т/22.12.1999 г., е придобил от Държавата правото на собственост върху недвижим имот - частна държавна собственост на Строителни войски, представляващ „Сладкарница - ВПД“ на три етажа, състояща се от: първи етаж - съблекална с душеве и помпена станция, втори етаж - ресторантска част, с кухня и склад и трети етаж -бар, с обща застроена площ 247 (двеста четиридесет и седем) кв.м., изградена в имот пл. № 131, находящ се в Община Варна, гр. Варна, к.к. „Св.Св. Константин и Елена“, при граници на имота: изток - брегова ивица, север - плажна ивица, запад - алея, юг -плажна ивица.

Терент, върху който е изградена гореописаната сграда, представлява имот пл. № 131 и е актуван като имот частна държавна собственост, първоначално с АДС № 2537/01.07. 1999г., а след извършване на продажбата е съставен нов акт за частна държавна собственост № 7361/ 27.03.2009г.

С молба вх. № РИ-08-2600-38/31.10.2008г. до Областен управител на Област Варна, ищеца е поискал да закупи правото на собственост върху земята, върху която е изградена гореописаната сграда, по реда на чл. 84 и сл. от ППЗДС.

Със Заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009г. на Областен управител на Област Варна, ищеца е определен за купувач на терена, върху който е изградена сградата, а именно: недвижим имот с площ от 2 963,00 кв.м., съставляващ ПИ 10135.2569.188, находящ се в курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена“ гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, за който е съставен АДС 7361/27.03.2009 г., вписан в служба по вписванията гр. Врана, към Агенция по вписванията гр. София на 28.04.2009 г., т. XX, № 39, вх. регистър № 7373, д. 4160, при граници на имота: поземлени имоти 10135.2569.190; 10135.2569.189; 10135.2569.148; 10135.2576.1; 10135.2569.187; 10135.2569.48; 10135.2569.186 и 10135.2569.70.

С цитираната по-горе заповед на Областния управител е определена цена на имота в размер на 109 654,68 лв., начина на плащане на цената, както и всички дължими режийни разходи и ДДС към тях, местни данъци и такси и ДДС към тях и дължими такси за вписване.

С четири броя платежни нареждания с №№ 02524199, 02524044, 02524121 и 02524080, всички от 17.07.2009г., на „Българоамериканска кредитна банка „АД, ищцовото дружество е заплатило всички дължими суми, при спазване на сроковете, определени със заповедта.

В исковата молба излага фактически твърдения, че ищцовото дружество е изпълнило всички законови изисквания, визирани в разпоредбите на чл.44 ал.2 от ЗЗД и чл.84 и 85 от ППЗДС, като в определените от областния управител срокове е извършило и всички дължими, във връзка със закупуване на земята, плащания, но независимо от това, в нарушение на разпоредбата на чл. 85 ал.4 от ППЗДС Областния управител на Област Варна до настоящия момент, въпреки изрично отправената покана със заявление от 16.02.2011г., не е подписал договора за продажба на терена, за да се финализира окончателно процедурата съгласно изискванията на закона.

Твърди, че със Заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009г. на Областен управител на Област Варна съдържаща в себе си всички елементи на договора за продажба - определени са страните по договора, неговия предмет, цената и всички дължими във връзка с прехвърлянето такси и режийни разходи, както и начина и сроковете за извършване на плащанията и представлява сама по себе си предварителен договор за продажба на процесния терен, върху който е построена собствената на дружеството сграда.

Моли съда да постанови решение, с което да обявят за окончателен сключения между Областен управител на Област Варна, като продавач и „Морски рай“ ООД, София, представлявано от управителя О. ВЕНЦИ-СЛАВОВ А., като купувач, предварителен договор за продажба на правото на собственост на земята, представляваща недвижим имот с площ от 2963,00 кв.м., съставляващ ПИ 10135.2569.188, находящ се в курортен комплекс „Св.Св. Константин и Елена“ гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, за който е съставен АДС 7361/27.03.2009г., вписан в служба по вписванията гр. Врана, към Агенция по вписванията гр. София на 28.04.2009г., т. XX, № 39, вх. регистър № 7373, д. 4160, при граници на имота: поземлени имоти 10135.2569.190; 10135.2569.189; 10135.2569.148; 10135.2576.1; 10135.2569.187; 10135.2569.48; 10135.2569.186 и 10135.2569.70, ведно с всички последици по закон. Претендира и направените по делото разходи.

В съдебно заседание ищеца редовно призован се представлява, от процесуален представител по пълномощие, който поддържа иска. Моли съда да постанови решение, с което го уважи изцяло. В представената в срок писмена защита излага подробни съображения относно основателността на предявения иск.

Ответникът ДЪРЖАВАТА представлявана от МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО представлявано от процесуален представител по пълномощие юристконсул Ж. К., старши юристконсулт в отдел ПНО на Областна администрация Варна гр. Варна, е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК.

В отговора твърди, че предявения иск е недопустим .

Итъкнатия аргумент от страна на ответника за недопустимост на иска, че Заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009 г. на областен управител на област Варна, с която ищецът е определен за купувач на имота, предмет на иска, не представлява предварителен договор и поради това обявяване на същия за окончателен на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД е недопустимо.

Алтернативно оспорва искът като неоснователен.

Твърди, че имотът предмет на заповедта е публична държавна собственост, представлява е част от крайбрежната плажна ивица и изкуствен плаж съгласно строителните книжа за този обект, който е изграден от Строителни войски като неразделна част от Военно-почивен дом (ВПД) „Сана“-гр.Варна. В него са разположени укрепителни съоръжения на бреговата линия, подпорни стени, буни и подкрепително спасителна ограда, описани в Протокол от 28.12.1979 год. на Приемателната комисия, която е прела за въвеждане в експлоатация обект „Благоустройство балнеосанаториум - Дружба“-Варна.

Сградата, изградена в имота, представляваща „Сладкарница-ВПД“, собственост на ищеца, е разположена именно върху брегоукрепителни и брегозащитни съоръжения, съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите. Намира в КК „Св.св.Константин и Елена“ община Варна, област Варна, определено с Решение № 45 на МС от 25.01.2005 год.(Обн., ДВ, бр.11 от 01.02.2005 год.) за селищно образувание с национално значение и на основание чл.6, ал.4, т.1 и 2 от ЗУЧК, процесният имот представлява публична държавна собственост, която не може да бъде обявена за частна.

Съществува забрана на основание чл. 7, ал. 1 от ЗЗД, имотите и вещите - публична държавна собственост да бъдат обект на разпореждане и да се придобиват по давност.

В този смисъл, ако съдът приеме, че заповедта за определяне на купувач има характера на предварителен договор, то моли съдът да съобрази горното обстоятелството, че на основание чл.26 от ЗЗД този предварителен договор е нищожен, поради противоречието му със закона, респ. поради невъзможен предмет и не поражда права и задължения за страните и не може да бъде обявен за окончателен.

Твърди, че Заповедта на областния управител за определяне на купувач като административен акт е нищожна - постановена при особен съществен порок, изразяващ се в противоречие на акта с материалноправните разпоредби - налице е изрично регламентирана законова забрана за извършване на разпореждане с такива имоти.

Твърди, че искът по чл.19, ал.3 от ЗЗД е неоснователен, тъй като и към настоящия момент е налице законова забрана за разпореждане с имоти публична държавна собственост.

Твърди, че при наличие на законова пречка за разпореждане с имоти публична държавна собственост е налице пречка за изповядване на сделка с такъв предмет по нотариален ред, поради което след извършване на проверката по чл.363 от ГПК, съдът следва да отхвърли предявения иск като неоснователен, поради наличието на забрана изповядване по нотариален, респ. съдебен ред на разпоредителни сделки с предмет имот публична държавна собственост моли съда да отхвърлите иска като неоснователен и недоказан.

В съдебно заседание, ответника се представлява от процесуален представител по пълномощие, който поддържа отговора. Моли съда да отхвърли искът като неоснователен и недоказан. Претендира за направените по делото разходи.

В нарочно писмена защита представена поделото оспорва искът.

От събраните по делото доказателства взети поотделно и в тяхната съвкупност съдът приема за установена следната ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА:

С договор за продажба № 2391-Т/22.12.1999 г., между Държавата представлявана от Областния управител Добрин Митев и ищцовото търговско дружество последното е придобило от Държавата правото на собственост върху следния недвижим имот - частна държавна собственост на Строителни войски, описан в АДС

№ 2537/01.07.1999 год. находящ се в Община Варна, гр. Варна, к.к. "Св.Св.Константин и Елена", обект „Плаж ВПД „Сана”, представляващ имот пл. № 131, заедно със „Сладкарница - ВПД" на три етажа, състояща се от: първи етаж - съблекалня с душове и помпена станция, втори етаж - ресторантска част, с кухня и склад и трети етаж - бар, с обща застроена площ 247 (двеста четиридесет и седем) кв.м., при граници: к.к. „Св.Св. Константин и Елена", като на изток - бреговата ивица, север - плажна ивица, запад - алея, юг - плажна ивица за сумата от 47 960 лева.

Със Заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009г. на Областен управител на Област Варна, е приел, че Договор № 2391-Г/22.12.1999 г., вписан в агенция по вписванията ищеца е придобил право на собственост на недвижим имот, описан в акт за държавна собственост № 2537/01.07.1999 год., находящ се в област Варна, град Варна,- к.к. „Свети Свети Константин и Елена”, „Плаж ВПД Сана", представляващ имот пл. № 131 „Сладкарница ВИД" подробно описан в цитирания договор и след като е съобразил становище с изх. №УТ-0202-1/02.07.2009г. на район „Приморски” при Община Варна, описаният обект в акт за държавна собственост № 2537/01.07.1999 год., е законно изграден.

За недвижим имот с площ от 2 963,00 кв.м, съставляващ - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (ПИ)10135.2569.188, находящ се в курортен комплекс-„Свети Свети Константин и Елена", град Варна, община Варна, е съставен акт за държавна собственост №7361/27.03.2009 год. вписан в Служба по вписванията гр. Варна на 28.04.2009 год. том.ХХ №39 вх.рег № 7373 д.4160 е определил за купувач ищцовото търговско дружество на ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ - ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ с площ от 2 963,00 кв.м (две хиляди деветстотин шестдесет и три квадратни метра), съставляващ поземлен имот ПИ 10135.2569.188, находящ се в курортен комплекс „Свети Свети Константин и Елена", град Варна, община Варна, област Варна, описан в акт за държавна собственост № 7361/27.03.2009г., вписан е Служба по вписванията - гр. Варна към Агенция по вписванията - гр. София на 28.04.2009г., том XX, № 39, вх. регистър N 7373, д. 4160 и скица № 5671/20.03.2009 год на- Служба по геодезия картография й кадастър - гр. Варна, при граници на имота: поземлени имоти ПИ 10135.2569.190, ПИ 10135.2569.189, ПИ 10135.2569.148, ПИ 10135.257 6.1, ПИ 10135.2569.187, ПИ 10135.2569.48, ПИ 10135.2569.186, ПИ 10135.2569.70 на цена стойността на имота, определена по реда на глава VII, чл. 90 от ППЗДС в размер на 109 654,68 лв да се внесе в приход на Областна администрация – Варна.

Със заповедта са определени и режийни разходи, ДДС и размер на местните данъци и такси.

С молба вх. № РИ-08-2600-38/31.10.2008г. до Областен управител на Област Варна, ищеца е поискал да закупи правото на собственост върху земята, върху която е изградена гореописаната сграда, по реда на чл. 84 и сл. от ППЗДС.

С цитираната по-горе заповед на Областния управител е определена цена на имота в размер на 109 654,68 лв., начина на плащане на цената, както и всички дължими режийни разходи и ДДС към тях, местни данъци и такси и ДДС към тях и дължими такси за вписване.

С четири броя платежни нареждания с №№ 02524199, 02524044, 02524121 и 02524080, всички от 17.07.2009г., на „Българоамериканска кредитна банка „АД, ищцовото дружество е заплатило всички дължими суми, при спазване на сроковете, определени със заповедта.

Представена е по делото скица на поземления имот с идентификатор 1035.2569.188 адм. адрес гр.Варна к.к."Св.Св Константин и Елена" с площ 2 963 кв. метра за който е съставен акт за държавна собственост Вписан в АП № 39 тох.ХХ, рег.№ 7373, дело № 4160 от 20.04.2009 год.

Представен е по делото Акт за частна ДС № 7361 за ПИ 10135.2569.188 с площ 2 963 кв. / л. 210/ със идентификатор кв.22 парцел П-147. за който има предишен съставен акт за ДС № 7281/18.12.2008 год. за поземлен имот частна държавна собственост представляващ УПИ-П-147 с площ 2 963 кв. метра в кв. 22 и предназначение „смесени функции"/ лист 222/.

От приетото заключение на съдебно - техническа експертиза изготвена от вещото лице инж. Р.И.П. се установява, че в кадастрално регулационния план на Варненско общинско стопанство „Св. Св. Константин" - гр. Варна, одобрен със заповеди №№ 3881/20.11.1936 г. за улична регулация и 3882/20.11.1936 г., за дворична регулация, процесният имот не е отразен.

Съобразно действащата кадастрална карта, същият попада в част от скат към морски бряг и плажната ивица на морския бряг.

В кадастралния план на „Крайбрежието", изготвен 1956 г., процесният имот не е отразен. Съобразно действащата кадастрална карта, същият попада в част от скат към морски бряг и морски бряг.

В Генерално градоустройствения план на „Крайбрежието", одобрен с Указ № 470/08.12.1956 г., процесният имот не е отразен. Същият попада в терен отреден за „Озеленяване на дерета, стръмнини и паркове". Съобразно действащата кадастрална карта, същият попада в част от скат към морски бряг и плажната ивица на морския бряг.

В ОГП на гр. Варна, одобрен с решение № ТСУ-7/РД-0302/46/31.12.1982 г. в КК „Дружба". Процесният имот не е отразен. Съобразно действащата кадастрална карта, същият попада в част от скат към морски бряг и плажната ивица на морския бряг.

Съгласно кадастрален план на ж.к. „Дружба", изготвен 1990 г., процесният имот представлява ПИ № 131, като същият попада в бреговата ивица на Черно море и стръмен скат към брега.

Съгласно ЧЗРП на КК „Св. Св. Константин и Елена", одобрен със заповед № Г-56/03.07.2001 г. на Кмета на Община Варна, процесният имот представлява УПИ П -147 от кв. 22, отреден „За смесени функции".

Съгласно одобрения със заповед № РД-02-14-2200/03.09.12г. на Министъра на МРРБ, ОУП на Община Варна, процесният имот попада в „Курортни зони и комплекси", в зона „А" от закона за черноморското крайбрежие.

Съгласно представените строителни документи:

Обяснителна записка на проект „Плаж" към военно - почивен дом „Сана", к-с „Св. Константин" /лист 87 от делото/, обектът се състои от пасарелки, подпорни стени, тераси и усилен подпорни стени.

В протокола на приемателната комисия, за приемане и въвеждане в действие на обект „Благоустройство на балнеосанаториум - Дружба" Варна, /лист 88 от делото/, с инвеститор ГУСВ - София и изпълнител ГУСВ - Варна, предмет на протокола са изградените укрепителни съоръжения на бреговата линия, подпорни стени, буни и подкрепително - санитарна сграда, всички те предмет на обект „Благоустройство на балнеосанаториум - Дружба" Варна.

С разрешение за строеж № 18/03.06.1986 г., /лист 95 от делото/, се разрешава на ГУСВ - София да извърши разширение на профилакториума на ГУСВ и плажна ивица.

Съгласно протокол № 19/26.07.1977 г., в предварителния проект за разширение и преустройство на профилакториума на ГУСВ е предвидено създаване на изкуствен плаж, между дома на ученице и ресторант „Черноморец".

От извършения оглед на място вещото лице е констатирало, че процесният имот е обхванат изцяло от брегови укрепителни мероприятия, като се изградени бетонови подпори стени, облицовани с балчишки камък. Терена е терасиран, по цялата си дължина, с тераси перпендикулярни на наклона на ската, като достъпът до всяка една от тях се осъществява посредством бетонови стълбища, облицовани също с балчишки камък.

В границите на процесния имот на място не попада плажна ивица, както и изграден изкуствен плаж.

За сградата не са представени конструктивни проекти поради което вещото лице не може даде еднозначен отговор на въпроса „дали процесната сграда в имота е изградена върху такова брегоукрепително, съответно брегозащитно съоръжение". Възможно е същата да е изградена на самостоятелно финансиране.

С решение № 458 от 25.01.2005 г., курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена", общ. Варна, обл. Варна е за селищно образувание с национално значение. /ДВ. Бр. 11/01.02.2005 г./

Процесният имот УПИ П-147 от кв. 22 попада в регулационните граници съгласно регулационния план на курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена", одобрен със заповед № Г-56/03.07.2001 г. на Кмета на Община Варна.

Дава заключение, че процесния имот попада в селищно образувание с национално значение местност „Св. Св. Константин и Елена".

В съдебно заседание вещото лице допълва заключението си, като заявява, че целият процесен имот е обхванат от брегоукрепителни съоръжения. Основната защитна стена е извън процесния имот и тя има друг кадастрален номер, който съгласно действащата кадастрална карта и нейния идентификатор е № 187, заедно с моста. Излага извод, че това брегоукрепително голямо съоръжение, е отделено като кадастрална единица. То представлява бетонов пояс, с трислойни стени, които са за предпазване на брега от морското влияние, морските действия. Останалите изградени съоръжения не са брегоукрепителни, а противосвлачишни. Вещото лице дава заключение, че брегоукрепително съоръжение означава съоръжение за защита брега на морето, а противосвлачишно съоръжение е различно по характеристика и може да бъде изградено навсякъде Твърди, че дори път може да бъде противосвлачишно съоръжение. Дава заключение, че в имота няма плаж, тъй като няма пясък и липсва пясъчна ивица.

Тази фактическа обстановка съдът възприе от събраните по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице, които кредитира.

От така установената фактическа обстановка, съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

По предявения иск с правно основание чл.19 ал.3 ЗЗД:

Искът е допустим, предявен при наличието на правен интерес от активно легитимирана страна – купувачът определен със заповед на Областния управител.

За успешното провеждане на конститутивния иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже кумулативно наличие на следните предпоставки: че между страните е сключен валиден предварителен договор по смисъла на чл.19 ал.1 и 2 от ЗЗД, че предмет на същия е прехвърляне правото на собственост върху конкретно определен обект, че ищецът се явява изправна страна по договора, т.е. изпълнил е поетите с него задължения, както и че към датата на приключване на усните състезания са налице условията за валидно прехвърляне на имота, в това число, че ответникът се явява собственик на вещта.

По отношение на наличието на предварителен договор, който въпрос е спорен за страните.

В ЗДС е въведена процедура за покупко-продажба на недвижим имот - частна държавна собственост, регламентирана с разпоредбите на чл.44 ал.2 от Закона за държавната собственост в редакцията му ДВ, бр. 32 от 2005 г. Продажбата на земя - частна държавна собственост, на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, се извършва от областния управител по местонахождението на имота без търг при условия и по ред, определени с правилника

В цитираните закони и подзаконовни нормативни актове се съдържа смесен фактически състав за покупко-продажба на правото на собственост върху недвижим имот частна държавна собственост, от лице което притежава правото на собственост законно построена сграда върху този имот.

Цитираните норми съдържа административно правни и гражданскоправни елементи от фактическия състав. Производството започва с молба на заинтересованото лице, към която представя доказателства за правото си на собственост.

Производството започва с административен елемент индивидуален административен акт - заповед на областен управител, който въз основа на представените от заинтересованото лице издава заповед / чл.85 от ППЗДС/, с която определя купувача, имота, който се прехвърля, цената и дължимите данъци, такси и режийни разходи.

Производството в този случай завършва с гражданскоправен елемент - договор за покупко-продажба на имота, сключен между административния орган - областния управител и заинтересованото лице участник в производството по чл.85 от ППЗДС.

Заповедта на областния управител по чл. 85 ППЗДС, постановена след приключване на предвидената процедура за продажба на имоти - частна държавна собственост, с която въз основа на резултатите от търга се определя купувача, цената и условията на плащането й макар по правната си същност да е административен акт, но с нея компетентният административен орган е изразил воля за прехвърлянето на имота. Волята за прехвърлянето е формирана и изразена и от двете страни по предвидената процедура, поради което административните елементи на смесения фактически състав на прехвърлянето са изчерпани. В случая не е осъществен само гражданскоправния елемент от смесения фактически състав, а именно сключването на окончателния по процедурата договор в съответната форма.

След като налице изразена воля на страните в производството предвидено в чл.44 от ЗДС и чл.85 от ППЗДС, то договора за продажба на на недвижимия имот частна държавна собственост, може да бъде заместен с конститутивното съдебно решение по иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

В този смисъл е практика на ВКС изразена в Решение № 43 от 4.04.2011 г. на ВКС по гр. д. № 703/2010 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Надя Зяпкова.

В случая със заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009 год. на Областния управител на ва гр.Варна в производството инициирано от ищеца, след като е представил необходимите за доказване правото на собственост върху изградената в процесното място сграда е определен за купувач на процесния имот цена от 109 654,68 лева лв. Определени са условията за плащане на уговорената цена, режийни разходи, данъци и такси и изрично е предвидено сключването на договор за покупко-продажба с купувача да се извърши след заплащане на посочените суми.

С връчването на издадената заповед на дружеството, след влизането й в сила /не са налице данни заповедта за извършване на продажбата да е била оспорена/ е настъпило сключване на предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал. 1 ЗЗД, тъй като е било постигнато съгласие между страните относно съществените условия на окончателния договор, който е следвало да се сключи съгласно чл. 85, ал.4 ППЗДС.

Дружеството е изпълнило всички условия, определени в заповедта на областния управител, като е заплатило изцяло и в срок продажна цена, режийни разходи, ДДС върху режийни разходи и местен данък в размер на 2% от продажната цена. В законово определения срок по смисъла на чл.85 ал.4 от ППЗДС без основание областният управител е отказал да сключи договора за покупко-продажба. Касае се за неосъществено волеизявление на областния управител не в качеството му на орган на власт, а равнопоставен с купувача гражданскоправен субект.

При това положение следва да се приеме, че дори да няма сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот - частна държавна собственост заповедта на областния управител по чл. 85 ППЗДС следва да се приравни на предварителен договор, тъй като съдържа съществените условия на окончателния договор и че при изпълнени от дружеството задължения по предварителния договор в определения срок за него е възникнало правото да иска сключване на окончателен договор.

По отношение на направеното от страна ответника възражение, че имотът представлява изключителна държавна собственост и за него важи забраната на чл.7 от ЗДС.

Съдът намира възражението за неоснователно.

По делото са представени множество документи, изхождащи от ответника от които е видно, че имотът е частна държавна собственост. Приети в тази насока са АЧДС № 2537/01.07.1999 г., АЧДС № 7281/18.12.2008 г. и АЧДС № 7361/27.03.2009 г. Актове за държавна собственост са официални документи, съставени са от длъжностни лица в кръга на службата им и материализират изявление на орган на държавна власт. АДС, като официални свидетелстващи документи се ползват с материална доказателствена сила.

Ответникът твърди, че процесния имот е публична държавна собственост на основание чл. 6, ал. 4, т. 1 и 2 от ЗУЧК, тъй като е част от крайбрежната плажна ивица и представлява изкуствен плаж, изграден от строителни войски, като в имота са разположени и брегоукрепителни съоръжения, подпорни стени, буни и подкрепително - спасителна ограда.

Съгласно чл. 6, ал. 2 от ЗУЧК „Морският плаж е територия, представляваща обособена част от крайбрежната плажна ивица, покрита с пясък, чакъл и други седиментни или скални образувания в резултат на естествени или изкуствено предизвикани в резултат на човешка дейност процеси на взаимодействие на морето със сушата“.

От заключението на вещото лице се установява при извършен оглед и на място, че в процесния имот няма морски плаж. Съдържащото се в Протокол № 19 от 26.07.1977 г. от заседание на Съвета за архитектура и благоустройство при ГНС, решение за създаване на изкуствен плаж, не установява по безспорен начин, че такъв е изграден.

По делото са приети доказателства, от които е видно, че процесният имот е отделен от морето от поземлен имот с идентификатор 10135.2569.187 - скица № 1363/19.01.2010 г. на АГКК, на която се намираща се в приетата по делото административна преписка; скица № 25176/28.09.2012 г. на АГКК и от заключението на назначената по делото техническа експертиза. Въз основа на те доказателства може да се направи обоснован извод, че процесният имот не е част от крайбрежната плажна ивица и не може да бъде морски плаж по смисъла на закона. Поради изложените съображения съдът намира това възражение за неоснователно.

На следващо място се твърди, че процесния имот е публична държавна собственост на чл. 6, ал. 4, т. 2 от ЗУЧК с твърдението, че в имота има изградени брегозащитни съоръжения.

Съдът намира това възражение за неоснователно.

Съгласно закона Публична държавна собственост, която не може да бъде обявена за частна са брегоукрепителните и брегозащитните системи и съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите, изградени в имоти — държавна собственост, извън границите на населените места“. А съгласно чл. 10, ал. 2, т. 3 от ЗУЧК собствениците на поземлени имоти в зона „А“ (какъвто е и процесния) следва да осигуряват свободен достъп до брегоукрепителните и брегозащитните съоръжения и системи. В изложения смисъл следва да се отбележи, че единствено и само съоръженията които представлява брегозащитни и укрепителни съоръжения са публична държавна собственост, но не и имотите върху които те са изградени.

Ответника е изложил твърдение, че процесния имот представлява брегоукрепително съоръжение. Това твърдение е неоснователно и необосновано, тъй като е в противоречие с доказателствата по делото. Процесният поземлен имот е съществувал още преди извършване на благоустрояването на балнеосанаториума, т.е. още преди изграждането в имота на укрепителни съоръжения (които според представените от самия ответник доказателства е станало след 1970 г.). Имотът се открива във всички действащи за района регулационни и кадастрални планове, т.е. в случая не е налице на територия от морето чрез изкуствено създадени съоръжения и няма как да се приеме, че „имотът представлява брегоукрепително съоръжение“. Приета експертиза е доказва, че имота съществува още в кадастрално регулационния план на Варненско общинско стопанство „Св. Константин“ от 1936 г. и основната брегозащитна стена от изградените съоръжения, **се намира извън процесния имот и попада в съседния имот № 187, заедно с мостика.**

Според заключението в имот № 187 попада самия бетонов пояс - трислойни стени за предпазване на брега от морското влияние. Останалите изградени в процесния имот съоръжения са против сличане и съставляват противосвличащи съоръжения.

Установеното от вещото лице се подкрепя и от представения от ответника Протокол на приемателната комисия за обект „Благоустрояване балнеосанаториум - Дружба Варна“, според който са изградени подобекти като: мостик за водовземане на морска вода, укрепителни съоръжения на бреговата линия, подпорни стени, буни и подкрепително-спасителна ограда. Мостикът и укрепителните съоръжения на бреговата линия са извън границите на процесния имот. Не на последно място следва да се отбележи, че законът обявява за публична държавна собственост само онези брегоукрепителни съоръжения и системи, които са изградени за предпазване от вредното въздействие на водите, а не изобщо укрепителните съоръжения.

В изложения смисъл, с оглед установеното фактическо положение, че процесния имот е отделен от морето с друг имот, съдът намира за неоснователна тезата на ответника, че процесния имот представлява брегоукрепително съоръжение.

В конкретния случай задължение на купувача е плащането на цената, в размер на 109 654,68 лева, режийни разходи, 2193,10 лева, ДДС върху режийните разходи 438,62 лева, местни данъци и такси в размер на 2 851,02 лева.

Сумите са внесени от купувача с платежни нареждания представени поделото на продавача в полза на Областна администрация Варна.

Към датата на приключване на устните състезания са налице условията на валидното прехвърляне на имота, в това число, продавачът се явява собственик на вещта и веща не попада под ограничителен режим на вещь публична държавна собственост.

Предвид установените предпоставки за положително произнасяне по предявения иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД, същият следва да бъде уважен.

В диспозитива на решението си съдът е длъжен да възпроизведе клаузите на предварителния договор. Това задължение нормативно произтича както от разпоредбата на чл.362 ал.1 ГПК, която изрично предвижда, че съдът постановява решение, което замества окончателния договор, така и от тази на чл.114 и чл.115 ЗС., респективно точки 12 и 14 от Правилника за вписванията, които придават на съдебното решение по чл.19 ал.3 ЗЗД значението на окончателен договор. Съдът на

основание чл.362 ал.1 ГПК, следва да обяви за окончателен договор сключен между страните със Заповед № .

Съгласно чл.362 от ГПК съдът следва да вмени в задължение на купувача двуседмичен срок от влизане на решението в сила да заплати на продавача сумата от 30 273.00 евро.

Дължимата такса определена по реда на чл.47 ал.2 от ЗМДТ и Наредба Общински съвет гр.Варна в платена от ищеца.

Съдът ще издаде препис от решението, след като ищецът докаже, че е заплатил разносните по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота и за липсата на задължения към Държавата.

Предвид изхода от спора и направеното искане от ищеца за присъждане на разноски, такива следва да бъдат присъдени в размер на 7 905,49 лева, за което са представени доказателства.

Водим от горното съдът

Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот обективиран в Заповед № РИ-09-8500-22/15.07.2009 г. на областен управител на област Варна, с която ДЪРЖАВАТА представлявана от Областния управител на гр.Варна, в качеството ѝ на продавач се е задължило да прехвърли на ищеца ТД „Морски рай“ ООД, ЕИК:130075013 седалище и адрес на управление София, район „Надежда“, ж.к. „Надежда“ бл. 210, вх. „А“, ет. 3 представлявано от управителя О.В.А., ЕГН:***** ** в качеството му на купувач, за прехвърляне на ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ - ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ с площ от 2 963,00 кв.м, съставляващ поземлен имот ПИ 10135.2569.188, находящ се в курортен комплекс „Свети Свети Константин и Елена“, град Варна, община Варна, област Варна, описан в акт за частна държавна собственост № 7361/27.03.2009г., вписан е Служба по вписванията - гр. Варна към Агенция по вписванията - гр. София на 28.04.2009г., том XX, № 39, вх. регистър N 7373, д. 4160 и скица № 5671/20.03.2009 год на Служба по геодезия картография ѝ кадастър - гр. Варна, при граници на имота: поземлени имоти ПИ 10135.2569.190, ПИ 10135.2569.189, ПИ 10135.2569.148, ПИ 10135.257 6.1, ПИ 10135.2569.187, ПИ 10135.2569.48, ПИ 10135.2569.186, ПИ 10135.2569.70 на цена стойността на имота, определена по реда на глава VII, чл. 90 от ППЗДС в размер на 109 654,68 лв внесена в приход на Областна администрация – Варна.

ОСЪЖДА ТД „Морски рай“ ООД, ЕИК:130075013, да заплати по сметка на Окръжен съд гр.Варна сумата 74,21 лв. такса по прехвърлянето на имота,

ДА СЕ ВПИШЕ служебно възбрана върху имота на основание чл.364, ал. 1 ГПК за сумите присъдени в полза на Окръжен съд Варна.

ОСЪЖДА ДЪРЖАВАТА представлявана от МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО София ДА ЗАПЛАТИ на ТД „Морски рай“ ООД, ЕИК:130075013 сумата от 7 905,49 лева, представляващи сторени съдебно деловодни разноски по делото, на основание чл.78 ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание чл.115 от ЗС, като указва на ищеца, че след изтичане на срока вписването на исковата молба губи действието си.

Препис от влязлото в законна сила решение страните могат да получат след представяне на доказателства за изпълнение на задълженията си след представяне на необходимата Декларация по чл.264 ал.2 от ДОПК за липса на задължения за конкретния имот – местен данък, такси и непогасени публични задължения.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски Апелативен Съд в двуседмичен срок от връчване на препис от настоящия съдебен акт на страните.

ОКРЪЖЕН СЪДИЯ: