

Особено мнение

на съдиите Васил Гоцев и Владислав Славов по к.д. № 5 от 2006 г.

Подписахме решението по делото с особено мнение и считаме, че искането за обявяване противоконституционността на § 2 от Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (ДВ, бр. 17 от 2006 г.) е основателно. Съображенията ни са следните:

Член 17, ал. 5 от Конституцията повелява, че принудителното отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само след „предварително и равностойно обезщетение“. Това означава, че преди да е извършено отчуждението имотът следва да се заплати на собственика и то толкова, колкото струва в момента, преди отчуждението и преди извършване на мероприятията, във връзка с което то се извършва. Излишно в мотивите на решението се търси законова дефиниция на изрази „равностойно парично обезщетение“. Никаква нужда няма от такава дефиниция, защото пределно ясно е, че „равностойно“ това значи да се заплати толкова, колкото струва имота. А след като Конституцията изисква това да стане предварително то „предварителното и равностойно“ заплащане означава, че ще се плати толкова, колкото е цената в момента. Равностойността на обезщетението е това, което в момента може да се получи за имота на свободния пазар.

Съгласно чл. 32 ЗДС имотите могат да се отчуждават за държавни и обществени нужди само при наличие на влязъл в сила подробен устройствен план. Влизането в сила на плана обаче не води до незабавно отчуждение. Ако с него се променя характеристиката на имота това може да влияе и върху неговата цена. След влизането на плана, той вече има нова характеристика и продажбата му на свободния пазар не може да не се влияе от нея. За тази нова цена собственика би могъл евентуално да продаде имота преди отчуждението. Цената може да бъде по-висока или по-ниска от тази, която е имал преди плана. Евентуалната инвестиция върху един имот влияе и на цената на съседните. Според Конституцията обезщетението в никаква степен не е свързано с това дали отчуждавания собственик е допринесъл с нещо за бъдещата инвестиция. Тук елемента на справедливост е ирелевантен.

Съгласно атакуваната разпоредба на чл. 32, ал. 2 ЗДС равностойното обезщетение по смисъла на чл. 17, ал. 5 от Конституцията се определя в съответствие с два критерия. Първият – предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план е неясен, защото в общия устройствен план, задължително предхождащ подробния план, се дават само общите рамки и насоки за изграждане и развитие на съответните територии и той няма пряко приложение за отделните имоти (така решение № 5 от 2006 г. по к.д. № 1 от 2006 г. на Конституционния съд). Вторият критерий – пазарни цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания обяснен в § 1а, т. 2 и 4 от допълнителните разпоредби на ЗДС е ограничителен и неточен, защото от една страна използва за база само сделки със задължително участие на търговец и не отразява действителните цени, по които те се извършват, а от друга в цитираната т. 4 се обхващат – райони, квартали или землища, в които цените се различават в пъти.

Несъмнено противоконституционна е и разпоредбата на новата ал. 3, чл. 32 ЗДС.

За определяне пазарната цена на имота най-напред тя препраща към извършените сделки в службата по вписванията. Известно е, че нотариалната форма за прехвърляне на собственост с недвижим имот е задължителна за прехвърляне на собствеността при сделки с недвижими имоти, но не изобщо за извършване на сделки върху недвижими имоти. Практиката от редица години в страната сочи, че се извършват сделки с имоти и чрез предварителни договори, които не подлежат на вписване. Някога те дават начало на дългата придобивна давност. Не случайно нашето законодателство на няколко пъти е валидирило такива договори. Не може законодателят да си затвори очите пред едни всеобщии известни факти. Цената при нотариални прехвърляния в много случаи се симулира. При уравнение на дяловете при делба тя се влияе и от вътрешните отношения между съделителите. Не е необходимо доплащането да е точен еквивалент на пазарната цена на имотите. Делбените договори, съдебни или нотариални също се вписват. В същото време за един специалист като вещо лице не е невъзможно да направи обективна пазарна оценка на имота. Не може и не бива законодателят да създава норми, защото някои недобросъвестно, а това значи и извършвайки престъпление, дава заключение за пазарната цена.

Определяните в посочените в т. 1, т. 2 и т. 3 от ал. 3 на чл. 32 нормативни актове цени са чужди на пазарната икономика, с която единствено може да бъде свързано едно „равностойно обезщетение“. Като се има предвид, че в тези случаи става дума предимно за селско стопански земи и гори, не може да не се каже, че точно това са случаите, при които сделките с тях се извършват с предварителни договори. И тук един брокер ще може да определи цената по-близко до онова, което създава равностойността.

Един имот винаги има пазарна цена! Ограничаването на възможностите тя да бъде определена, като се изключват например сделките без участие на търговец или други възможни критерии за определяне на действителната цена на имота към момента на отчуждаването и въвеждането на подзаконовни нормативни актове за определяне на цената с автор заинтересована страна – Министерски съвет, в никакъв случай не е регламентираното в чл. 17, ал. 5 от Конституцията равностойно обезщетение.

Съдии Васил Гоцев и Владислав Славов