

Уважаеми членове на Управителния съвет и акционери!

Обръщаме се към Вас, защото стигнахме до извода, че не отчитате добре стратегическата перспектива за проекта „Алея първа“ и че се нуждаете от мнението и съветите на страничен наблюдател.

Според нас анализът на ситуацията в дългосрочен план изглежда така:

А. Проектът е стартиран на 04.03.2002 г. по искане за допускане на ПУП план-извадка, депозирано от концесионерите на територията. Кметът Кирил Йорданов е допуснал изработването на план-извадката в нарушение на Заповед № РД-02-14-300 /21.04.1997 г., с която министърът на териториалното развитие и строителството е наредил да не се допускат процедури за промяна на предназначението на земите от свлачищните участъци и включването им в регулационни граници. Не е ясно какво е подтикнало кмета да наруши забраната, но проектът „Алея първа“ е замислен за условията на концесия.

Б. Преди една година с Вас е бил сключен Договор № 3910 от 15 юни 2009 г. за покупко-продажба на 122 дка публична държавна собственост, по-голямата част от която е отдадена на концесия изключителна държавна собственост. Съгласно чл.6 ал.1 от Закона за държавна собственост, за да се промени статутът на земята от публична в частна държавна собственост е необходимо решение на Министерския съвет.

Безспорно е, че към момента на продажбата такава не е имало. Независимо от това дали собствеността е била актувана като публична правилно, липсва елемент от смесения фактически състав на продажбата – валидното преактуване на земята в частна държавна собственост. Това прави продажбата безспорно нищожна.

В. Тъй като публична държавна собственост не може да се придобива по давност, нито ограничени вещни права върху нея, то каквото и да построите, ще стане публична държавна собственост, като за подобренията върху която не можете да упражните дори право на задържане. Нещо повече, във всеки един момент е възможно на основание чл.80 ал.1 от Закона за държавна собственост да бъдете отстранени от имотите по административен ред.

Ако пък не сте влезли във владение, държавата може да предяви срещу Вас, естествено без да плаща държавна такса, отрицателен установителен иск затова, че не сте собственици на земята, предмет на договора за продажба от 15 юни 2009 г.

Г. Във всички случаи е леснодоказуемо, че по-голямата част от закупената от Вас земя е част от крайбрежната плажна ивица, изключителна държавна собственост по чл.18 ал.1 предл.2 от Конституцията, поради което тя никога не може да се придобие по давност.

Изхождайки от позиция на силата, в настоящия момент Вие вече организирате срещи за етапите по реализиране на проекта, но поемате риск при неизбежната след време промяна на политическата и/или икономическа конюнктура, да бъдете принудени да се разделите с построеното от Вас, като за направените евентуални подобрения като недобросъвестни владелци имате право да получите само по-малката сума от пазарната стойност на имотите и разходите, извършени за подобренията. При това ще следва да заплатите и държавна такса върху цената на иска, значителна част от която ще остане неприсъдена във Ваша полза.

Д. Не е изключено разрешенията Ви за строеж да бъдат обявени за нищожни след осъществяването на строителството и изградените от Вас хотели, противоречащи и на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, да бъдат съборени, без да Ви бъдат заплатени.

Във връзка с горното, искаме да Ви зададем следните въпроси:

1. Преценили ли сте за себе си риска от загубването на голяма сума пари при отстраняването Ви от имотите след извършването на каквото и да е строителство?

2. Необходимо ли е да влагате още средства за проектиране, строителство, за общински, държавни и нотариални такси, за данъци върху недвижими имоти, за които има огромен риск да бъдат безвъзвратно загубени?

3. Тъй като държавата ви е продала имот, който не е имала право да Ви продава и сделката е нищожна, не е ли по-изгодно за Вас, особено в сегашния период на икономическа криза, да се присъедините към становището на повечето активни по казуса неправителствени организации, че договорът за продажба е нищожен и да си поискате от държавата обратно всичко дадено на основание чл.34 от Закона за задълженията и договорите?

4. Не е ли по-малко рисково и по-здравословно за Вас да участвате при условията на концесия в осъществяването на проекта „Алея първа“, разбира се, коригиран в съответствие със Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, с което може би по-голямата част от варненци ще бъдат съгласни?

Юлиан Чолаков
СОПА
15.06.2010 г.