

РЕШЕНИЕ

№ 3629

гр. Варна, 23.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 9 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Насуф Исмаел

при участието на секретаря Илияна Илк. И.а
като разглежда докладваното от Насуф Исмаел Гражданско дело № 20213110114501 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена от третото за изпълнението лице по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я., рег. № *, с район на действие ОС-Варна, а именно „Г.“ ЕООД, действащ чрез адв. С. З., против длъжниците, от една страна, а именно Й. Г. К.; Т. Г. К.; „Д. Е. Т. Б.“ ЕООД и взискателите, от друга страна, а именно Г. Т. К. и ТД на НАП-гр.В., с която от третото за изпълнението лице е предявен в условията на първоначално субективно пасивно съединяване специалният петиторен иск с правно основание чл. 440, ал. 1 от ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че длъжниците по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я., рег. № *, с район на действие ОС-Варна не са титуляри на абсолютното вещно право на собственост върху следните недвижими имоти, върху които е насочени принудителното изпълнение, а именно: самостоятелен обект с идентификатор: *, с административен адрес: *, с площ от 102.99 кв. м., ведно с 1,5256% ид. ч. от общите части на сградата, при граници – самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *, под обекта – *, *, над обекта – *, * и самостоятелен обект с идентификатор: *, с административен адрес: *, брой нива – 1, без данни за площ, при граници – самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж *, под обекта *, *, над обекта – няма.

Твърди се в сезиралата съда искова и последвалите уточняващи молби, че ищецът е собственик на ПИ с идентификатор * по КККР, одобрени 2008 г., с площ от 4 864 кв. м. (по предходен план, съставляващ парцел I-10, кв. 28), придобит (съответни ид. ч.) чрез влезли в сила постановление за възлагане от 2010 г. по изп. дело № 326/2009 г. на ЧСИ С. Я. и постановление за възлагане от 2015 г. по изп. дело № 1144/2012 г. на ЧСИ И. С.. Въз основа на посочените възлагателни постановления бил съставен нотариален акт за собственост от 10.08.2015 г. в полза на ищцовото дружество по описа на нотариус П. С., рег. № * в НК. В този ПИ е била предвидена за изграждане жилищна сграда от 5 входа/секции, с

издадено разрешение за строеж през 2008 г. Строителството е започнало през 2008 г., като е било завършено до етап „груб строеж“ едва на 19.03.2021 г. С н. а. от 07.12.2009 г. ответницата Й. Г. К. е придобила право на строеж за ап. № * и ап. № *, предвидени за изграждане в една от секциите на жилищната сграда – предмет на предявения иск. Тъй като правото на строеж не е било упражнено в продължение на 5 години, същото се е погасило в полза на собственика на земята. Предвид горното и на основание чл. 92 от ЗС ищецът твърди, че е собственик по приращение на построеното в имота, включително и на самостоятелните обекти, върху които е насочено принудителното изпълнение от ЧСИ чрез налагане на възбрана по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я. за обезпечаване паричните вземания на вискателите ТД на НАП-гр. В. и цесионера Г. К., закупил неудовлетворените вземания от първоначалния вискател „Ю. Б.“ АД, спрямо длъжника Й. К.. Твърди се, че длъжниците по изп. дело, поради погасяване на правото на строеж преди датата на налагане на възбрана /27.10.2015 г./, не се легитимират като собственици на двата самостоятелни обекта. Излага се, че вискателите, независимо от наложената възбрана, имаща обезпечителен характер, нямат право да реализират правото да се удовлетвори от стойността на възбраненото имущество.

По същество се моли съдът да уважи предявените петиторни искове.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор единствено от ответника ТД на НАП-гр. В., с който предявените искове се оспорват като неоснователни с доводи, че длъжниците по изп. дело са титуляри на правото на собственост върху процесните недвижими имоти на основание реализирано право на строеж.

По същество се моли исковете да бъдат отхвърлени.

В хода на откритото съдебно заседание ищецът, редовно призован, представлява се от адв. С. З., чрез който поддържа исквата молба и претендира сторените съдебно-деловодни разноски. Уточнява по реда на чл. 143 от ГПК, че правото на строеж през 2008 г. е възникнало за цялата сграда, доколкото не било налице етапно строително разрешение. В депозираните писмени бележки доразвива своите доводи.

Ответниците Й. К. и Г. К., редовно призовани, не се явяват лично, представляват се от адв. М. В., чрез който оспорват предявените искове. В депозираните писмени бележки доразвиват своите възражения срещу претенцията на ищеца.

Ответникът ТД на НАП-гр. В., редовно призован, не се представлява в о.с.з. С молба от 14.07.2022 г. поддържа отговора на исквата молба и претендира разноски.

Ответникът Т. К., редовно призован, не се явява и не се представлява в о.с.з.

Ответникът „Д. Е. Т. Б.“ ЕООД, редовно призован, не се представлява в о.с.з.

Съдът, като взе предвид доводите на страните, събрания и приобщен по делото доказателствен материал в съвкупност и поотделно и като съобрази предметните предели на исковото производство, очертани с исквата молба и отговора, на основание чл. 12 и чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установени следните **фактически положения**:

От представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № * от * г. е видно, че „А. т.“ ЕООД продава на „М.-К.“ ООД по ½ ид. ч. от правото на строеж върху самостоятелни обекти, находящи се в жилищна сграда, която ще бъде изградена, съобразно одобрен архитектурен проект в УПИ пл. № *, масив *, адрес: *, цялото с площ от 5 990 кв. м.

От ангажираното по делото разрешение за строеж № 331/20.06.2008 г., влязло в сила на 10.07.2008 г., е видно, че съгласно съгласувани и одобрени проекти от Главния архитект на Район „П.“ на „М.-К.“ ООД, „А. т.“ ЕООД и Н. С. С. - собственици на УПИ *, масив *, по плана С.О. „В.-с.“, гр. В., съгласно нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г. и нот. акт № *, том

*, дело № * г., им е разрешено да построят върху съсобственото им УПИ „жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи“.

Видно е от ангажирания договор за покупко-продажба на право на строеж от 07.12.2009 г., обективиран в нот. акт № *, том *, рег. № *, дело № * г., по описа на нотариус С. Д., вписана в НК под рег. № *, с район на действие РС-Варна, съсобственикът на гореописаното УПИ „А. т.“ ЕООД и „М. К.“ ООД са прехвърлили правото на строеж върху апартамент № * и апартамент № *, които ще бъдат изградени на ет. 2, секция „В“ в жилищна сграда, находяща се в ПИ с идентификатор *, идентичен на УПИ № *, в масив *, с адрес в *, в полза на ответницата Й. Г. К. срещу обща продажна цена от 27 641.20 лева.

От представения по делото нотариален акт за собственост № *, том *, рег. № *, дело № * от * г., по описа на нотариус П. С., вписана в НК под рег. № *, с район на действие РС-Варна, се констатира, че ищцовото дружество е признато за собственик на ПИ с идентификатор * по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр. В., одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, номер по предходен план *, квартал *, парцел *, стар идентификатор *, при съседи *, *, *, * и *. Нотариалният акт е в унисон с приобщените към доказателствената съвкупност Постановление за възлагане на недвижим от 17.09.2010 г. по описа на ЧСИ С. Я., рег. № * в КЧСИ, с район на действие ОС-Варна, поправено с Постановление за поправка на постановление за възлагане на недвижим имот от 16.05. 2011 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.05.2015 г., по описа на ЧСИ И. С., вписана в КЧСИ под рег. № *, с район на действие ОС-Варна.

Видно е от ангажирания препис от удостоверение рег. № АГУП17000965ПР_001ПР от 16.10.2017 г., че издаденото разрешение за строеж от 20.06.2008 г. за „жилищна сграда с бистро, магазини и гаражи в УПИ *, масив *, по плана на с. о. „В.-с.“, гр. В.“ на името на бившите съсобственици „М. К.“ ООД и „А.-т.“ ЕООД е загубило правното си действие, тъй като в продължение на пет години, считано от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградата и не е поискано презаверяването на разрешението от 2008 г. в тримесечния срок от изтичане на петгодишния.

От представения констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ и чл. 153, ал. 2 от ЗУТ от 19.08.2020 г., издаден от Район „П.“ – Община В., с цел да послужи на „Г.“ ЕООД за данъчна оценка или банков кредит, се установява, че входовете „А“ и „Б“, респективно секциите „А“ и „В“, ситуирани в процесната жилищна сграда, находяща се в ПИ с идентификатор *, са на етап доизграждане – без изпълнени покривна конструкция, оградни /фасадни/ и преградни стени, а входовете „В“, „Г“ и „Д“, респективно секциите „С“, „Д“ и „Е“ са на етап „нулев цикъл“ – на кота -2.90 за вх. „В“ и „Г“ и кота -4.35 за вх. „Д“. Констатира се още, че във връзка с изтеклия срок на разрешението за строеж от 20.06.2008 г. са издадени нови разрешителни за строеж от 23.07.2018 г. и 11.04.2019 г. на Главния архитект на район „П.“.

Констативният протокол от 19.08.2020 г. е в унисон с представеното удостоверение рег. № АУ075958ПР_005ПР от 16.09.2020 г., издадено от главния архитект на район „П.“ - Община В..

Видно е от представената справка от СВ-гр. В. и обявления, че по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я., рег. № *, с район на действие ОС-Варна, върху процесните апартаменти № * и № *, ситуирани в жилищната сграда, находяща се в ПИ с идентификатор *, е насочено принудително изпълнение, като същите са възбранени и изнесени на публична продан.

От изисканото от ЧСИ удостоверение се констатира, че изпълнителното дело е образувано по молба на „Ю. Б.“ АД срещу длъжниците „Д. Е. Т. Б.“ ЕООД, Й. Г. К. и Т. Г. К.. В хода на изп. процес първоначалният вискател е цедирал вземанията си в полза на „К. Б.“ АД, а в последствие последният е прехвърлил вземанията си спрямо длъжниците на Г. Т.

К.. Към 30.08.2021 г. като взискатели по изп. дело са конституирани Г. Т. К. и ТД на НАП-гр. В..

От представените Констативен протокол с рег. № АУ03599ПР_002ПР и удостоверение рег. № АУ035994ПР_001ПР от 20.04.2021 г., издадено от Главния архитект на Район „П.“ – Община В. се констатира, че към датата на издаване на документите „Жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи, находяща се в УПИ *, масив *, по плана на м-ст „Д. д.“ („В.-с.“), гр. В.“ е построена в етап „груб строеж“. Конструкцията е приета с Акт Обр. 14 от 19.03.2021 г.

По делото е приобщен и заверен препис от ч. гр. д. № 11282 по описа за 2020 г. на РС-Варна, което е заведено по реда на чл. 207 - чл. 208 от ГПК. Видно е от ангажираните по ч. гр. д. № 11282/2020 г. на РС-Варна писмени документи, а именно Констативен протокол от 10.05.2016 г. и удостоверение от 13.05.2016 г., че процесната жилищна сграда към м.май 2016 г. е била изградена в „груб строеж“ с изпълнени носеща и покривна конструкции, на етап – довършителни работи.

В същото време се констатира от експертното заключение на вещото лице по назначената и изслушана по реда на чл. 207 от ГПК СТЕ в производството по ч. гр. д. № 11282/2020 г. на РС-Варна, че към м.09.2020 г. в процесната жилищна сграда не са изградени борда и скатните покриви по външния контур на секция „В“/вход „Б“. На покрива над стълбищната клетка е излята само ст. бет. плоча, без да са монтирани дървената конструкция и покритието от керемиди. Върху покривната тераса не са изпълнявани никакви изолационни работи. Източните и западните, а частично и северните фасадни зидове на секцията, не са изградени. Разпределителните зидове са частично изградени. Някои от зидовете не са заклени. Други са недовършени. Има лошокачествено изпълнение, както и съборени такива. Отделните секции/входове на жилищната сграда са с различна степен на завършеност. Нито една от предвидените за изграждане секции/входове не е завършена. Изградени са ст. бет. конструкции единствено на секции/входове „А“ и „В“/„Б“. някои от ст. бет. Двете секции са с частично изпълнени фасадни и разпределителни зидове. Не са изпълнени предвидените по външния им контур бордове и скатни покриви. Не са изпълнени дървените покривни конструкции и покритието с керемиди над стълбищните им клетки. Не са изпълнени никакви изолационни слоеве над покривните им тераси. Най-напред като степен на изграждане към м.09.2020 г. е секция „А“, след нея секция „Б“, като количеството на изпълнените тухлени зидове в секция „А“ е по-голямо. Секциите „С“, „D“ и „Е“ са с частично изградени ст. бет. конструкции, респективно до кота +5.65, -2.90 и +5.65 и без тухлени зидове.

По делото са ангажирани и гласни доказателства чрез разпита на водените от ищеца свидетели.

В показанията си свид. Н. К. М. сочи, че процесната сграда ѝ е известна, доколкото в качеството си на вещо лице – оценител, назначена от ЧСИ И. С., през 2014 г. е посетила жилището във връзка с оценката на няколко обекта, изнесени на публична продажба. При огледа секциите/входите „А“ и „В“/„Б“ били на бетонни колони и изляти плочи. Имало изключително малко фасадни стени, изградени и толкова малко преградни. Двете секции били на четвърта или пета плоча изляти. Скатен покрив изобщо е нямало. Секциите „С“, „D“ и „Е“ били на терен – не били започнали с колони и плочи. Соочи още, че доколкото синът ѝ и снаха ѝ живеят в непосредствена близост до процесната жилищна сграда, считано от 2016 г., т. е. от раждането на първото им дете, често - около три-четири пъти в седмицата - е посещавала дома им, за да помага при отглеждането на внучето и сградата все е била във вида, в който се намирала при огледа през 2014 г., като дори била подложена на атмосферните влияния, доколкото се виждали рушенето и амортизацията. Не е виждала хора, които нарочно да рушат сградата. Обектът бил като „разграден двор“.

В показанията си свид. С. Н. Н. сочи, че сградата ѝ е известна, тъй като е проектант,

по част „Конструктивна“ на същата. Излага, че сградата не е била завършена между 2010 г. – 2021 г. Преди 2021 г. сградата не е имала изграден покрив. Не е имало поставени покривни настилки и изградени дървени конструкции. Плочата била „гола“. Посещавала е строежа редовно – от самото начало на строителството, доколкото всичко, което е излято от бетон и в него има желязо, свидетелката го приемала. Последните ѝ посещения били през 2018 г. и 2020 г., но сградата била в същото лошо състояние и незавършена. Вховете „В“, „Г“ и „Д“ били доникъде – с излети до втората плоча, т. е. били равни с терена на улицата. Във вход „А“ и „Б“ имало частично изградени фасадни стени, а излятата плоча била тази под откритата тераса, върху която е било предвидено изграждането на стоманобетонни бордове, които ограничават терасата и настилките, които са върху покрива и върху които се закача дървената покривна конструкция, която защитавала плочата отдолу. Сочи още, че в одобрения проект от 2008 г. не е било предвидено етапно изпълнение на строителството.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните **правни изводи**:

Районен съд - Варна е сезиран с иск с правно основание по чл. 440, ал. 1 от ГПК. Съгласно разпоредбата на чл. 440, ал. 1 от ГПК всяко трето лице, чието право е засегнато от изпълнението, може да предяви иск, за да установи, че имуществото, върху което е насочено изпълнението за парично вземане, не принадлежи на длъжника.

Съгласно мотивите на ТР № 3 от 10.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 3/2015 г., ОСГТК, искът по чл. 440 ГПК е уреден в закона като отрицателен установителен и за предявяването му е необходимо съществуването на правен интерес. В случаите на предявен въз основа на общата разпоредба на чл. 124, ал. 1 ГПК установителен иск, наличието на интерес винаги се преценява конкретно, въз основа на изложените в исковата молба обстоятелства. Искът по чл. 440, ал. 1 ГПК е уреден с изрична законова разпоредба, която очертава както случаите, когато той може да бъде предявен, респективно кога е налице правен интерес от него, така и кои са надлежните страни по иска, които са задължителни необходими другари - чл. 440, ал. 2 ГПК. Посоченото в закона обстоятелство, което обуславя интереса за предявяване на иска по чл. 440, ал. 1 ГПК, е засягането на твърдяното от третото лице право от предприетите изпълнителни действия. Засегнатото право може да бъде както правото на собственост на третото лице върху вещта, така и притежаваното от това лице ограничено вещно право върху същата вещ или пък облигационно право, което не би могло да се противопостави на купувача по публичната продан или съществува възможност да се погаси след извършването ѝ. При това законът е очертал и активната легитимация на лицата, имащи правото да предявяват такъв иск, като е посочил, че той може да бъде предявен от всяко трето лице, чието право е засегнато от изпълнението. Затова искът е допустим и е налице правен интерес за предявяването му, когато по започнало принудително изпълнение за парично вземане са предприети изпълнителните действия върху дадена вещ, които засягат права на третото лице и то отрича правата на длъжника върху вещта, предмет на изпълнението.

Следва да се отбележи, че правата на третото лице върху вещта, предмет на изпълнението, не са предмет на иска по чл. 440, ал. 1 ГПК, а само обуславят правния интерес за предявяването му /така Определение № 13 от 8.01.2019 г. на ВКС по ГД № 2531/2018 г., II ГО, ГК/. Целта е при уважаването на иска да бъде установено, че вещта не принадлежи на длъжника и по този начин да се отрече възможността да се насочи принудителното изпълнение за негово задължение върху имущество, което принадлежи на трето лице. Поради това, за да е допустим искът, освен посочените по-горе предпоставки, се изисква и принудителното изпълнение върху вещта да не е приключило. Видно от текста на чл. 440, ал. 1 ГПК, искът може да бъде предявен от всяко трето лице, чието право е засегнато от изпълнението, без да се поставя изискването третото лице да е във владение на вещта или не, каквото е налице за упражняване на правото на обжалване по чл. 435, ал. 4 ГПК.

Предявените пасивно субективно съединени отрицателни установителни иски за

собственост по чл. 440, ал. 1 от ГПК са процесуално допустими. Наличието на неприключило принудително изпълнение, насочено върху недвижими имоти, за които ищцовото дружество твърди, че не са собственост на длъжника, тъй като принадлежат нему по приращение, обуславя правния му интерес от завеждане на исковете по чл. 440 от ГПК, в качеството му на трето лице спрямо образуваното изпълнително производство, засегнато от изпълнението.

При това положение основателността на исковата претенция по чл. 440, ал. 1 от ГПК е обусловена от установяване кумулативното наличие на следните предпоставки /юридически факти/, а именно: 1./ принудителното изпълнение по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я. да е насочено върху процесните апартаменти № * и № *, ситуирани в жилищната сграда, построена върху УПИ с идентификатор * за удовлетворяването на парично вземане на ответниците и вискатели в изпълнителното производство Г. Т. К. и ТД на НАП-гр. В.; 2./ принудителното изпълнение върху посочените имуществени обекти да не е приключило; 3./ процесните апартаменти да не принадлежат на другия ответник и длъжник в изпълнителното производство Й. Г. К.; 4./ ищецът да е носител на правото, което твърди, че е засегнато от изпълнението, в случая правото на собственост върху процесните апартаменти.

От ангажираното по делото удостоверение с изх. № 20844/30.08.2021 г. е видно, че изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Я. е образувано по молба на вискателя „Ю. Б.“ АД въз основа на изпълнителен лист от 16.05.2014 г., издаден от РС-Варна по ч. гр. д. № 2922 по описа за 2014 г. на РС-Варна срещу длъжниците „Д. Е. Т. Б.“ ЕООД, Й. Г. К. и Т. Г. К..

На 27.03.2020 г. вискателят „Ю. Б.“ АД е цедирал вземанията си в полза на „К. Б.“ АД, а на 17.11.2020 г. последният е цедирал вземанията в полза на ответника и вискател по изп. дело Г. Т. К..

Към 30.08.2021 г. вискатели по изп. дело са Г. Т. К. и ТД на НАП – гр. В..

По изп. дело е наложена възбрана върху ап. № * и ап. № *, ситуирани в жилищна сграда, изградена на етап „груб строеж“ в ПИ с идентификатор *, находяща се на адрес: *, секция „В“, които са собственост на длъжника и ответник по исковото дело Й. Г. К..

Констатира се още, че към датата на издаване на удостоверението от ЧСИ процесните недвижими вещи са предмет на принудително изпълнение, доколкото същите са освен, че са възбранени, а и са изнесени на публична продажба.

В конкретния случай ответницата Й. Г. К. се легитимира като собственик на процесните недвижими имоти – апартамент № * и апартамент № * на основание договор за покупко-продажба на право на строеж, материализиран в ангажирания конститутивен нотариален акт № *, том *, рег. № *, дело № * от * г.

Основаният спор, който е поставен за разрешаване пред настоящия съдебен състав, е за това дали сградата, в която са ситуирани апартаментите, е построена до степен „груб строеж“, доколкото ищецът оспорва вещно-прехвърлителния ефект на придобивното деривативно-основание, инвокирайки доводи, за това че правото на строеж не се е трансформирало в право на собственост, доколкото не е упражнено в предвидения от закона /чл. 67 от ЗС/ петгодишен давностен срок, поради което се е погасило в полза на собственика на земята по давност и последният, съгласно правилото на приращението – чл. 92 от ЗС, е собственик на постройката и обектите в нея.

По делото не се спори, а и от ангажираните писмени документи по несъмнен начин се констатира, че инвестиционният проект за строителството на процесната сграда е съгласуван и одобрен, като въз основа на него е издадено и разрешение за строеж, което е за цялата сграда. Т.е. не е налице етапно строителство по смисъла на чл. 152, ал. 2 от ЗУТ, който факт се констатира по несъмнен начин и от представеното разрешително за строеж № 331 от 20.06.2008 г.

В случая ап. № * и ап. № *, чиято собственост се оспорва от ищеца, са ситиуирани в строяща се жилищна сграда. От съвкупния анализ на събраните по делото доказателства и най-вече от заключението на вещото лице по назначената и изслушана по реда на чл. 207 от ГПК по ч. гр. д. № 11282/2020 г. на РС-Варна, СТЕ, което съдът кредитира, като компетентно изготвено, пълно, ясно, обективно и неоспорено от страните, може да се направи обоснован извод, че процесната сграда не е изградена до степен на завършеност „груб строеж“ към 30.09.2020 г., тъй като вещото лице е установило, че не са изградени борда и скатните покриви по външния контур на секция „В“ от предвидения за изграждане жилищна сграда. На покрива над стълбищната клетка е излята само ст. бет. плоча, без да са монтирани дървената конструкция и покритието от керемиди. Върху покривната тераса не са изпълнявани изолационни работи. Източните и западните, а частично и северните фасадни зидове не са изградени. Разпределителните зидове са частично изградени. Нито една от предвидените пет секции за изграждане не е завършена. Т.е. процесната жилищна сграда се констатира, че е без ограждащи стени и покрив към 2020 г., което е в разрез с легалната дефиниция на т. 46 от ДР на ЗУТ. В подкрепа на този извод са и удостоверение от 16.10.2017 г., констативен протокол от 19.08.2020 г. и удостоверение от 16.09.2020 г., издадени от Община В., установяващи обстоятелството, че процесната сграда представлява незавършен към онзи момент строеж, доколкото е без покривна конструкция, оградни /фасадни/ и преградни стени. В тази насока са и свидетелските показания, депозираните чрез разпита на свид. Н. М. и свид. С. Н., които освен че са преки, доколкото и двете свидетелки непосредствено са възприели съд.ието на сградата - първата през 2014 г. и след 2016 г., а втората от самото начало на строителството и последно към 2018 г. и 2020 г., са и логични, последователни, взаимно допълващи се и в пълен унисон както с писмените, така и с експертните доказателства, поради което се кредитират от съда, още повече че свидетелките са незаинтересовани от изхода на настоящото производство и не се познават помежду си.

Ангажираните от ответницата Й. Г. К. писмени документи, а именно удостоверение от 13.05.2016 г. и констативен протокол от 10.05.2016 г., издадени от Район „П.“ – Община В., в които е отбелязано, че секциите „А“ и „В“ от жилищната сграда са построени в „груб строеж“, са в пряко противоречие с останалия доказателствен материал и в частност със заключението на вещото лице. Анализът на последните писмени доказателства и заключението на вещото лице налага категоричния извод, че към 2016 г. не е била налична изградена в груб строеж сграда, включително секциите „А“ и „В“. В подкрепа на този извод са и представените по делото удостоверение от 20.04.2021 г. и констативен протокол от 16.04.2021 г., издадени от Район „П.“ – Община В., от които е видно че и петте секции на процесната жилищна сграда са построени в степен на завършеност „груб строеж“ едва на 19.03.2021 г., за което обстоятелство е издаден Акт Обр. 14 за приемане на конструкцията, а в писмените книжа, ангажирани от ответницата, такова отбелязване липсва, което ги дискредитира на още по-голямо основание. Акт по обр. 14 по своята правна характеристика е частен свидетелстващ документ, редът и формата за съставяне на който са уредени в Наредба № 3 от 31.07.2003 г. и на които по силата на чл. 1, ал. 4 от същия нормативен акт, в случай че е съставен и оформен съгласно изискванията на наредбата, е придадена доказателствена сила. Същата обаче не се ползва с абсолютна доказателствена стойност по отношение на отразените в него като извършени СМР. Действителният обем, естество и стойност подлежи на доказване с всички допустими доказателствени средства /Решение № 566 от 18.11.2008 г. на ВКС по т. д. № 300/2008 г., ТК, I т. о./. В конкретния случай от ищеца по делото са ангажирани достатъчно на брой писмени, гласни и експертни доказателства, които в своята съвкупност, а и поотделно, водят до единствения възможен извод, като изключват всяка възможна версия, а именно сградата към 2016 г. не е била завършена до степен „груб строеж“, като това е станало едва през 2021 г.

Следва да се отбележи и обстоятелството, че доколкото разрешението за строеж през 2008 г. е издадено за цялата сграда, то от фактът, че единствено секциите „А“ и „В“ са

построени до степен на завършеност „груб строеж“ /видно от книгата на общината от 2016 г./ не може да се приеме, че правото на строеж е упражнено за цялата сграда, тъй като правилото на чл. 152, ал. 2 от ЗУТ е неприложимо в конкретния случай.

Ето защо, представения констативен протокол от 10.05.2016 г. и удостоверение от 13.05.2016 г., издадени от Район „П.“ – Община В., не разколебават горния извод на съда. Следователно към 2016 г. не са били налице обособени самостоятелни обекти, които са ситуирани в сградата, изградена в груб строеж.

Според чл. 92 от ЗС собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. В конкретния случай се твърди от ищеца, а и се установява по делото от представения и неоспорен констативен нотариален акт от 10.08.2015 г., че титуляр на правото на собственост върху ПИ с идентификатор * е „Г.“ ЕООД. Принципът на приращението се изключва само в изрично предвидените в закона случаи. Такова изключение съдържа чл. 63, ал. 1 ЗС, който предоставя правна възможност на собственика на земята да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху нея, както и да придобие собствеността на постройката отделно от земята. Чл. 67 ЗС определя петгодишен срок, в който следва да се упражни правото на строеж и постановява, че при бездействие на суперфициаря то се погасява по давност. Очевидна е целта на закона да стимулира суперфициаря да реализира своето ограничено вещно право, което обременява имота на собственика и да не допусне то да съществува без да има предвидимост и яснота дали ще бъде упражнено и в какъв срок, тъй като общото правило е, че вещните права не се погасяват по давност и се изгубват съгласно чл. 99 ЗС само ако друг ги придобие или собственикът се откаже от тях.

Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 4.05.2012 г. на ВКС по т. д. № 1/2011 г., ОСГК, понятието „упражняване“ на правото на строеж, употребено в чл. 67 ЗС, следва да се тълкува в смисъл на реализиране на правомощието, чрез което се постига крайната цел - придобиване на суперфициарна собственост. Собственост върху сградата, построена въз основа на учредено право на строеж, може да възникне само ако тя е обособена като вещ, съдържаща минимални признаци за самостоятелност, за да може да бъде годен обект на вещни права според изискванията на съответните строителни норми. Правото на строеж на сградата или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж – арг. от чл. 181 ЗУТ. След това разпореждането се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Следователно разпоредбата определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. Дотогава строежът представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС като част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост и правото на строеж все още не е упражнено. Правото на строеж се упражнява не, когато са построени отделните обекти – гаражи, магазини, апартаменти, офиси и др., а при завършването на цялата сграда в груб строеж, както е в конкретния казус. В този момент се придобива и собствеността върху обектите, за които носители на правото на строеж са различни лица. Изключение от това правило е допустимо само в хипотезата на чл. 152, ал. 2 ЗУТ - когато разрешението за строеж е издадено за отделни етапи /части/ на строежите, които могат да се изпълняват и ползват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата – при условие, че се завърши архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

В съвременните условия се е наложила практиката собственикът на земята да сключва договор за учредяване на право на строеж за част от предвидените за изграждане обекти в бъдещата сграда със строител-предприемач, който поема задължение да я построи и въведе в експлоатация. Давностният срок по чл. 67 ЗС започва да тече от момента, в който

договорът за учредяването му породи действие, независимо от всякакви последващи прехвърляния, като ако собствениците на земята недобросъвестно са създавали пречки за реализирането на правото на строеж, те не могат да се ползват от своята недобросъвестност – арг. от горепосочената тълкувателна практика на ВКС. Съгласно мотивите на цитираното ТР, погасяването на правото на строеж по давност е мислимо като правна последица само когато приобретателят има задължението да изгради вещта. Когато задължението за изграждане на вещта е на учредителя на правото на строеж, място за неговото погасяване по давност няма. Ако собственикът на земята учреди право на строеж за отделни обекти в сградата, като се задължи да я построи, така учреденото право на строеж за отделните обекти в сградата никога не ще се погаси по давност.

В конкретния случай по делото не е ангажиран договорът за учредяване на правото на строеж, от който да бъде установено по несъмнен начин кои лица са собственици на земята – учредители /суперфицианти/ и кои суперфициари. Единствено са представени договорите за покупко-продажба на правото на строеж върху бъдещите самостоятелни обекти, ситуирани в сградата, която следва да бъде построена, на основание договорът за учредяване на право на строеж, респективно от 2009 г. и от 2008 г. От представеното разрешение за строеж № 331/20.06.2008 г. косвено се установява обаче, че собствениците на процесното УПИ са „М.-К.“ ООД, „А. т.“ ЕООД и Н. С. С., доколкото индивидуалният административен акт е издаден въз основа на представени пред административния орган нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г.; нот. акт № *, том *, дело № * г. и нот. акт № *, том *, дело № * г., което частично е в унисон и с постановленията за възлагане на ЧСИ от 17.09.2010 г. и 19.05.2015 г., посредством които като собственик на земята се легитимира ищцовото дружество. Видно е от нотариалния акт за покупко-продажба на право на строеж от 07.12.2009 г., че ответницата Й. Г. К. е придобила ограничените вещни права от съсобственика на земята „А. т.“ ЕООД и „М.-К.“ ООД, като приобретателката не е поела задължението да изгради недвижимата вещ, а насрещната ѝ престация е изчерпана със заплащането на продажна цена от 27 641.20 лева. Следователно по отношение на последната давност по чл. 67 от ЗС не тече.

Наред с изложеното, срокът от пет години, в който следва да се упражни правото на строеж, за да не се погаси в полза на собственика на земята, е давностен. Практиката по този въпрос е уеднаквена с решение на ВКС, I г. о. № 476 от 27.07.2010 г. по гр. д. № 198/2009 г., в което е прието, че макар да се погасява самото субективно право, а не правото на иск, срокът изрично е посочен в закона като давностен, за да може в отношенията между собственика на земята и титуляра на правото на строеж да намерят приложение разпоредбите, уреждащи института на погасителната давност - чл. 110-120 ЗЗД. От определянето на срока по чл. 67, ал. 1 ЗС като давностен следва, че собственикът на земята не може да се позове на давността след като правото на строеж вече е реализирано - чл. 118 ЗЗД, както е в конкретния случай, имайки предвид, че считано от 19.03.2021 г. сградата е със степен на завършеност „груб строеж“, което обстоятелство, на основание чл. 235, ал. 3 от ГПК, следва да се вземе предвид от настоящия съдебен състав.

Крайният извод на съда е за неоснователност на иска по чл. 440, ал. 1 от ГПК, доколкото правото на строеж касателно процесните апартаменти се е трансформирало в право на собственост, чийто титуляр по силата на договора за покупко-продажба на право на строеж от 07.12.2009 г. е Й. Г. К. - длъжникът по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я., рег. № *, с район на действие ОС-Варна, което обуславя отхвърлянето на иска.

Относно съдебно-деловодните разноски:

При този изход на спора в полза на ответника Г. Т. К. следва да се присъдят сторените съдебно-деловодни разноски на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК съразмерно с отхвърлената част от иска, чийто общ размер възлиза на 1 900.00 лева, съобразно представения списък по чл. 80 от ГПК и договор за правна помощ и съдействие,

представляващ хонорар за един адвокат.

В полза на ответника ТД на НАП – гр. В. следва също да се присъдят сторените разноски, чийто общ размер възлиза на 100.00 лева, представляващ юрисконсултско възнаграждение, определен от съда с оглед най-вече на обема на оказаното професионално съдействие от процесуалния представител на последния.

Водим от горното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на първоначално субективно пасивно съединяване от *третото за изпълнението лице* по изп. дело № * по описа за * г. на ЧСИ Д.П.-Я., рег. № *, с район на действие ОС-Варна, а именно „Г.“ ЕООД, ЕИК * против длъжниците по същото изпълнително дело, от една страна, а именно **Й. Г. К.**, ЕГН *****; **Т. Г. К.**, ЕГН *****; „Д. Е. Т. Б.“ ЕООД, ЕИК * и *взискателите*, от друга страна, а именно **Г. Т. К.**, ЕГН ***** и **ТД на НАП-гр. В.** специален отрицателен установителен иск за собственост с правно основание чл. 440, ал. 1 от ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че ответникът-длъжник **Й. Г. К.**, ЕГН ***** не е титуляр на вещното право на собственост върху следните недвижими имоти, върху които е насочено принудителното изпълнение, а именно: самостоятелен обект с идентификатор: *, с административен адрес: *, с площ от 102.99 кв. м., ведно с 1,5256% ид. ч. от общите части на сградата, при граници – самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *, под обекта – *, *, над обекта – *, * и самостоятелен обект с идентификатор: *, с административен адрес: *, брой нива – 1, без данни за площ, при граници – самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж *, под обекта *, *, над обекта – няма.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, „Г.“ ЕООД, ЕИК * **да заплати** в полза на **Г. Т. К.**, ЕГН ***** сумата в общ размер от **1 900.00 лева**, представляваща адвокатски хонорар.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 вр. ал. 8 от ГПК, „Г.“ ЕООД, ЕИК * **да заплати** в полза на ТД на НАП – гр. В. сумата в общ размер от **100.00 лева**, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните по арг. от чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____