

РЕШЕНИЕ

№ 3364

гр. София, 13.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА

при участието на секретаря СОНЯ Д. КОНСТАНТИНОВА
като разгледа докладваното от РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА Гражданско дело
№ 20211110137780 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на Й. П. ИЛК. против „*

Ищецът моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да му заплати сума в размер на 200 лв., представляваща обезщетение, изразяващо се в наемната цена за едно паркомясто за периода от 01.03.2021г. до 01.06.2021г. за описания в исковата молба недвижим имот.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва предявения иск и моли съда да го отхвърли, като излага подробни съображения в тази връзка. Твърди, че в негова полза е налице валидно учредено вещно право върху чужд поземлен имот. Твърди, че не се установява трафопостът да е изграден върху паркомясто № 1. Поддържа, че ищецът е закупил паркоместата след учредяване правото на строеж в полза на ответника, поради което ищецът е придобил мястото със съществуващите върху него тежести.

Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно чл. 235, ал. 2 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

Като доказателство по делото е представен нотариален акт № 82/2013г., видно от който ищецът е придобил собствеността върху апартамент № 14, находящ се на 3 етаж, с площ от 72.80 кв. м., находящ се в ***, заедно с изброените в акта паркоместа, между които и паркомясто № 1, върху което се твърди да е разположен трафопостът.

Видно от нотариален акт за учредяване право на строеж № 1/2010г. на нотариус Класанов посочените в него лица са учредили в полза на ответника по настоящето дело

право на строеж за изграждането на трафопост със застроена площ от 5.70 кв. м., заедно със сервитутни права по чл. 64 от Закона за енергетиката за сумата от 507 лв. без ДДС, която сума съгласно акта следва да бъде преведена в едномесечен срок на фирма ***

Представен е договор за присъединяване на обекти на потребители между ответника и *** като съгласно чл. 19, ал. 4 от договора цената за присъединяване се прихваща еднократно от стойността, определена за изкупуване на съоръженията за присъединяване. Същата клауза е предвидена и в договора за присъединяване от 11.02.2010г. в чл. 19, ал. 4 от договора – л. 34 от делото.

Като доказателства по делото са представени виза, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна площадка, разрешение за ползване, както и инвестиционен проект.

По делото е разпитан св. Лили И.а, съпруга на ищеца, която твърди, че ищецът има проблем с ползването на паркомясто № 1. Ищецът не е давал разрешение за строеж на трафопоста. Купил местата с инвестиционна цел. Трафопостът заема цялото паркомясто.

По делото е изслушана и приета СТЕ, която съдът изцяло кредитира като обективно и компетентно изготвена и от която се установява, че върху по - голямата част от паркомясто № 1 е изграден трансформаторен пост, предвид на което паркомястото не може да се ползва по предназначение. Размерът на обезщетението по средни пазарни цени възлиза на 55 лв. за месец. В съдебно заседание вещото лице пояснява, че трафопостът е разположен изцяло съгласно визата. Няма ПУП и нанасяне на трафопоста, има изменение в плана за регулация.

Други доказателства от значение за предмета на спора в предвидените в процесуалния закон срокове не са ангажирани.

При така установените факти съдът приема от правна страна следното:

От приетия по делото нотариален акт № 82/2013г. се установява, че ищецът е придобил собствеността върху апартамент № 14, находящ се на 3 етаж, с площ от 72.80 кв. м., находящ се в ***, заедно с изброените в акта паркоместа, между които и паркомясто № 1, върху което е разположен трафопостът.

Ето защо, съдът намира, че ищецът се легитимира като собственик на земята, върху която е изграден трафопостът.

С оглед на това първият спорен въпрос е кой е собственик на изградения трафопост – ищецът по силата на чл. 92 от ЗС, според която разпоредба собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго, или ответникът, с оглед твърденията му за учредено право на строеж.

Видно от нотариален акт за учредяване право на строеж № 1/2010г. на нотариус Класанов посочените в него лица са учредили в полза на ответника по настоящето дело право на строеж за изграждането на трафопост със застроена площ от 5.70 кв. м., заедно със сервитутни права по чл. 64 от Закона за енергетиката за сумата от 507 лв. без ДДС, която сума съгласно акта следва да бъде платена на фирма *** Установява се от представения

договор за присъединяване на обекти на потребители между ответника и ***- чл. 19, ал. 4, че цената за присъединяване се прихваща еднократно от стойността, определена за изкупуване на съоръженията за присъединяване.

Правото на строеж представлява ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, по силата на което лицето, в полза на което е учредено, може да построи сграда в този имот и да стане неин собственик. Правото на строеж цели създаването на една нова вещ, която да е трайно прикрепена към притежаван от друг правен субект недвижим имот. С изграждане на обекта, за който е учредено правото на строеж, лицето в полза на което е учредено, става собственик на сградата.

За да се упражни правото на застрояване трябва да се определи неговият обем, като по отношение на съответния недвижим имот бъде одобрен подробен устройствен план или виза за проектиране (чл. 180 ЗУТ, изм. ДВ, бр. 65 от 2003, която норма е приложима към датата на учредяване на право на строеж през 2010г.). Действително от събраните по делото доказателства, включително СТЕ и дадените от вещното лице в съдебно заседание разяснения, няма подробен устройствен план, но има издадена виза, съгласно чл. 180 ЗУТ, който предвижда алтернативно ПУП или виза. Последваща конкретизация на правото на строеж се извършва чрез издаването на разрешение за строеж. В случая са представени разрешение за строеж, инвестиционен проект, протокол за откриване на строителна площадка и разрешение за ползване. При издаване на разрешение за ползване съответните органи извършват проверка относно начина на изпълнение на строежа – дали правото на строеж е упражнено в съответствие с разрешеното. В случая е установено, че построеното е в съответствие с обема на учреденото право на строеж, както и че са спазени всички законови изисквания, че построеното съответства на визата, поради което е издадено и разрешение на ползване.

Трафопостът представлява площадков енергиен обект по смисъла на § 1, т.41 от ДР на ЗЕ, представляващ съвкупност от два компонента - сграда и трайно прикрепено към нея енергийно съоръжение.

С изграждането на сградата, за която валидно е учредено право на строеж, в случаят трафопостът, лицето, в полза на което е учредено това право става собственик на сградата. Ето защо, в настоящият случай ответникът е станал собственик на трафопоста въз основа на валидно учреденото му право на строеж.

Линейните съоръжения, представляващи подземни/надземни проводни или въздушно разположени кабели, се включват в понятието “строеж” по смисъла на параграф 4, т. 38 от ДР на ЗУТ, но не могат да бъдат отнесени към понятието “постройка” по смисъла на чл. 63 ЗС. Изграждането на подобни линейни съоръжения следва да става въз основа на учредено сервитутно право. В случая обаче става въпрос за строеж – трафопост по смисъла на чл. 63 ЗС, за който е учредено право на строеж, без значение, че в нотариалния акт е записано, че наред с правото на строеж се учредява и сервитутно право. Правото на строеж не е сервитутно право.

За разликата между сервитутното право и правото на строеж свидетелства и възможността за едновременно им съществуване по отношение на една и съща постройка, какъвто е настоящият случай. Така например прокарването на отклонения от техническата инфраструктура с цел осигуряването на определена услуга при ползването на една сграда или на самостоятелен обект в такава сграда ще изисква учредяването на сервитутно право в полза на собственика на тази сграда или в полза на собственика на самостоятелния обект в нея. Това сервитутно право съществува паралелно и независимо от правото на строеж за изграждането на постройката. Сервитутното право може да бъде прекратено, без това да се отрази върху съществуването на правото на строеж. Ако обаче правото на строеж бъде прекратено и постройката се придобие по силата на приращение от собственика на земята, това ще доведе до прекратяване и на съществуващото сервитутно право, тъй като ще настъпи сливане между собственика на господстващия и собственика на служещия имот.

В случая се установява, че валидно е било учредено право на строеж, поради което дори да се установи, че сервитутното право не е било валидно учредено, ответникът е собственик на строежа – трафопост по силата на учреденото право на строеж, което

обстоятелство не се оспорва от ищеца. Напротив в първото по делото заседание процесуалният представител на ищеца, заявява, че ответникът е станал собственик на трафопоста, но твърди, че му се дължи обезщетение поради липса на валидно учреден сервитут.

Действително съгласно чл. 64 от ЗЕ към редакцията му от 2008г. която се явява приложима към настоящия случай, доколкото с нотариалния акт от 2010г. е учреден и сервитут, предвижда, че за да възникне сервитут е необходимо да е налице влязъл в сила ПУП и да е изплатено обезщетение, които обстоятелства не се установяват по делото. Напротив, вещото лице заявява, че няма подробен устройствен план. Независимо от това, както беше посочено по – горе, ответникът е собственик на трафопоста.

Съгласно чл. 64 ЗС собственикът на постройката може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение. Правото на собственост върху сградата, в случая трафопоста, включва в своето съдържание владение, ползване и разпореждане, както и право на осъществяването на ограничено въздействие по отношение на прилежащия ѝ терен - право на достъп до сградата чрез преминаване през земята, право на прокарване през земята на техническа инфраструктура с оглед обслужването на сградата, както и всяка друга форма на ограничено и целево ползване на земята по смисъла на чл. 64 ЗС.

Съгласно приетото в Решение №59/18.06.2018 по дело №2609/2017 на ВКС, ГК, II г.о. „Правото на строеж е неделимо от правото на собственост върху постройката и се съдържа в него. Затова сградата и правото на строеж, въз основа на което тя е построена, представляват единен обект на разпореждане - заедно със собствеността върху построеното върху приобретателя преминава и имплицитно съдържащото се право на строеж, дори това да не е изрично посочено в съответния акт. Обратно, при прехвърляне на земята, без постройката, правото на строеж остава да съществува в полза на собственика на сградата и ако постройката погине, притежателят на правото на строеж може да го реализира отново в същия обем.”

Ето защо, се налага изводът, че със закупуването на имота през 2013г. ищецът е придобил същия с учреденото право на строеж. Съгласно чл. 64 ЗС собственикът на постройката може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение. Ищецът е предявил иска само по отношение на паркомиясто № 1, като твърди, че трафопостът го заема почти изцяло. Ето защо, след като ответникът е собственик на трафопоста, то същият не дължи обезщетение за ползване на земята, върху която е изграден.

В първото по делото заседание ищецът е заявил, че не оспорва ищецът да е станал собственик на трафопоста след неговото построяване с оглед учреденото право на строеж, но твърди, че се дължи заплащане на обезщетение за ползването на земята, тъй като не е налице учреден сервитут. Действително, както беше посочено по – горе с оглед липсата на ПУП, липсва валидно учредяване на сервитут. Нормата на чл. 64 ЗС обаче предвижда, че собственикът на постройката може да се ползва от земята, доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение. Както беше посочено по- горе, по делото не е установено ответникът да ползва земята в обем по – голям отколкото е необходимо за използването на постройката, в която хипотеза само ответникът би дължал обезщетение. Ищецът претендира обезщетение за мястото, на което е разположен трафопостът. Ищецът е закупил паркомиястото с вече валидно учредено право на строеж. Същият е изграден и по силата на чл. 64 ЗС ответникът не дължи заплащането на обезщетение на новият собственик. С нотариалния акт от 2010 правото на строеж е продадено за сумата от 507 лв. и последващо обезщетение не се дължи. Ищецът не спори относно валидното учреденото право на строеж, както и относно фактът, че ответникът е собственик на трафопоста, спори единствено по отношение на валидно учреденото сервитутно право. В случая обаче искът подлежи на отхвърляне на посочените по – горе основания.

Съгласно приетото в решение № 24/01.06.2016г. по гр. д. № 2968/2015г. на ВКС, IV ГО „ако суперфициарният собственик ползва част от имота, която надвишава необходимата за ползването на сградата по силата на чл. 64 от ЗС част, без да има основание за това той

дължи обезщетение на собственика на имота за това ползване. Самият собственик обаче не дължи на собственика на имота обезщетение за ползване без основание на частта от имота, върху която е построена сградата и за ползването на необходимата за ползването ѝ площ от имота, тъй като за тях ползването се осъществява на правно основание чл. 64 от ЗС.”

Ето защо, предявените иски следва да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

По разноските:

С оглед изхода на правния спор и по правилата на чл. 78, ал. 3 от ГПК следва в полза на ответника да бъдат присъдени и сторените от него разноски по настоящото исково производство в размер на 100 лв. за юрисконсултско възнаграждение.

По изложените съображения Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Й. П. ИЛК., ЕГН *****, с адрес гр. ***** срещу ****, ЕИК *, със седалище и адрес на управление гр. София, **, иск за сумата от 200 лв., представляваща обезщетение, равняващо се на наемната цена за едно паркомясто за периода от м. 03.2021г. до м. 06.2021г., като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА Й. П. ИЛК., ЕГН *****, с адрес гр. ***** да заплати на ****, ЕИК *, със седалище и адрес на управление гр. София, **, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата от 100 лв., представляваща направените по настоящето производство разноски.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____