

РЕШЕНИЕ

№ 339

гр. София , 06.04.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ в публично заседание на десети март, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Иво Дачев
Членове:	Мария Георгиева Асен Воденичаров

като разглежда докладваното от Асен Воденичаров Въззивно гражданско дело № 20201000502681 по описа за 2020 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 2869 от 08.05.2020 год., постановено по гр.д.№ 12701/2016 год. по описа на СГС, ГО, 20 състав, е отхвърлен предявеният от „Графит 04” ЕООД против Д.Х.Х. dash; Т. иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за признаване за установено, че ищецът е собственик на Апартамент № 24, находящ се в ***, район „***“, ул. „***” № **, на 5-ти етаж в сградата, изградена в дворното място, съставляващо УПИ IV-1040, кв. 29, по рег. план на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново“, който апартамент № 24 е с площ от 100.35 кв.м., състоящ се от две спални, дневна с кухненски бокс, две бани с тоалетни и две тераси, при съседни: стълбище, коридор, апартамент № 23 и двор, заедно с мазе № 11 в сутерена, с площ от 2.39 кв.м. при съседни: мазе № 12, коридор, мазе № 10, както и 4,86% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху дворно място; и на 9.09 % идеални части от правото на собственост върху подземния паркинг, целият с обща площ 340,86 кв.м., находящ се в сутерена на сградата, при съседни: абонатна станция, мазе № 23, мазе № 22, мазе № 21, мазе № 24, мазе № 25, коридор, мазе № 26, мазе № 18, мазе № 17, мазе № 16, мазе № 15, мазе № 14 и двор, при разпределено ползване на Място за паркиране № 1, с площ на разпределено ползване 12,50 кв.м., при съседни на разпределеното ползване: място за паркиране № 10, подземна улица и двор, заедно със съответно прилежащите му идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворно място.

Решението е обжалвано от ищеца „Графити 04” ЕООД, като се излагат доводи за неправилност на постановения съдебен акт и извършени процесуални нарушения, изразяващи се в необсъждане и кредитиране на събрани по делото доказателства. Твърди се, че неправилно съдът е приел, че правото на строеж за построяване на недвижимите имоти, предмет на делото не е било погасено по давност, при наличие на влязло в сила съдебно решение, констатиращо погасяване правото на строеж за цялата сграда. Счита, че правото се е погасило за всички обекти при позоваване на давността от собственика на земята. Моли решението да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго с което предявеният установителен иск да бъде уважен. Претендира разноски.

Въззиваемият Д.Х.Х.; Т. депозира отговор с който оспорва наведените по жалбата доводи като неоснователни и моли за потвърждаване на решението. Претендират се разноски.

Жалбата е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК срещу подлежащ на обжалване съдебен акт от страна в производството, имаща право на жалба, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество е неоснователна.

Софийският апелативен съд, след като обсъди доводите на страните и доказателствата по делото намира следното:

Пред първоинстанционният съд с исковата молба е предявен иск от „Графити 04” ЕООД против Д.Х.Х.; Т., с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за признаване за установено по отношение на ответницата, че ищеца е собственик на Апартамент № 24, находящ се в ***, район „***“, ул. „***” № **, на 5-ти етаж в сградата, изградена в дворното място, съставляващо УПИ IV-1040, кв. 29, по рег. план на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново“, който апартамент № 24 е с площ от 100.35 кв.м., заедно с мазе № 11 в сутерена, с площ от 2.39 кв.м, както и 4,86% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху дворно място; и на 9.09 % идеални части от правото на собственост върху подземния паркинг, целият с обща площ 340,86 кв.м., находящ се в сутерена на сградата, при разпределено ползване на Място за паркиране № 1, с площ на разпределено ползване 12,50 кв.м., заедно със съответно прилежащите му идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворно място. Правото си на собственост извлича от следните факти: учредено право на строеж в полза на „Комстрой-94” ЕООД за построяване на жилищна сграда, в която се намират и процесните имоти, което право на строеж е било погасено по давност, установено по гр.д.1881/13 год. по описа на СГС. По силата на приращението собственици на построеното станали собствениците на земята М. Г. М. и Й. В. Г., които внесли като непарична вноска описания УПИ IV-1040 в капитала на „М.И.Пропъртис” ООД, който пък от своя страна апартирал имота в капитала на ищеца.

Ответницата оспорва исковата претенция, като твърди, че по отношение на нея влязлото в

сила решение с което е установено погасяване правото на строеж няма правно действие. Правото на строеж не е погасено по давност, тъй като сградата е реализирана в степен на завършеност „груб строеж“ преди изтичане на 5 годишния давностен срок и то се е трансформирало в право на собственост.

Софийският апелативен съд, в изпълнение на правомощията си по чл. 269 от ГПК, намира решението в обжалваната част за валидно и допустимо. По очертания от оплакванията в жалбата предмет на въззивен контрол, свеждащ се до обстоятелството дали правото на строеж е било погасено по давност и въз основа на това в чии патримониум се намират имотите, съдът намира следното:

Фактическата обстановка е правилно установена от първоинстанционният съд и е следната:

Не се спори между страните, че на 07.11.2007 год. М. М. и Й. Г., като собственици на дворно място, находящо се в гр. София, на ул. „Чавдар Мутафов“, съставляващо УПИ IV-1040 в кв. 29 по плана на гр. София, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, са учредили в полза на „Комстрой 94“ ЕООД, безсрочно право на строеж върху имота за построяване на „Жилищна сграда с подземни гаражи, абонатна и два магазина“, съгласно Разрешение за строеж № 372/09.10.2006 г., състояща се от сутерен, пет етажа, подпокривен етаж и. Учредителите са запазили за себе си правото на строеж върху част от обектите в бъдещата сграда, а именно: апартамент № 1, апартамент № 2, апартамент № 3, апартамент № 4, апартамент № 12, апартамент № 14, магазин № 1, паркомиято № 11, паркомиято № 7, паркомиято № 8, паркомиято № 10, мазе № 1, мазе № 2, мазе № 3, мазе № 4, мазе № 5 и мазе № 6.

На 20.12.2007 год. К. Н. Х.е придобива въз основа на договор за замяна, сключен с „Комстрой 94“ ЕООД правото на строеж за апартамент № 24, находящ се на пети етаж, със застроена площ от 100.35 кв.м., състоящ се от две спални, дневна с кухненски бокс, две бани и тоалетни и две тераси, заедно с 4.83% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, заедно с мазе № 11, находящо се на сутерен, с площ от 2.39 кв.м. и 0.03% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото и за паркомиято № 1, находящо се на сутерен, със застроена площ от 12.50 кв.м. и 9.09% идеални части от общите части на сутерена на сградата и от правото на строеж върху мястото, които обекти ще бъдат изградени в сградата, находяща се в имота на ул. „Чавдар Мутафов“ № 12, гр. София.

Видно е от събраните пред първоинстанционният съд доказателства, че на 10.10.2008 год. е съставен констативен протокол изх. № АБ94М/151/10.11.2008 г. на СО, район „Лозенец“, издаден на основание чл. 181, ал. 2 от ЗУТ. С него се удостоверява, че на 10.10.2008 год. е извършена проверка на място и по документи на сградата на ул. „Чавдар Мутафов“ № 12 и е установено, че тя е изпълнена в груб строеж, частично е монтирана ПВЦ дограма, изпълнени са ел. инсталации и ВиК инсталации, частично са изпълнени ОВ инсталации, изпълнени са вътрешни мазилки, но не и външни мазилки. Така на 01.03.2009 год. проектантът, строителят и правоспособното физическо лице към лицето, упражняващо

строителен надзор са съставили акт за приемане на конструкцията със съдържанието съгласно приложение № 14 към чл. 7, ал. 3, т. 14 /Образец 14/ от Наредба № 3 от 31.07.2003 година за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, като са удостоверили, че са прегледали изпълнението на конструкцията на строежа, както и всички документи по изпълнението ѝ и са установили, че конструктивните елементи на строежа са изпълнени в съответствие с одобрените архитектурни проекти, няма недостатъци и пропуски при изпълнението по нива на елементите, уреждащи сигурността на изпълнената конструкция, а отклоненията от проектните размери и положения са в рамките на допустимите.

На 07.01.2013 год. М. М. и Й. Г., като съдружници в „М.И.Пропъртис“ ЕООД са подписали дружествен договор, с който са внесли като непарична вноска в капитала на дружеството недвижими имоти, сред които и имота в гр. София, на ул. „Чавдар Мутафов“ № 12, като заедно с поземления имот са апортирани и обекти, построени до степен „груб строеж“ в сградата, измежду които обаче не фигурират апартамент № 24 и паркомясто № 1. В дружествения договор са посочени актовете, на които учредителите на дружеството основават правата си, а под № 46 от тях е констативния протокол от 10.10.2008 г., съставен на основание чл. 181, ал. 2 ЗУТ. На 12.08.2014 год. е вписано в ТР „Графит 04“ ЕООД, в чиито капитал е апортирано процесното дворно място в гр. София, ул. „Чавдар Мутафов“ № 12. При извършване на оценката на непаричната вноска в капитала на ищцовото дружество, вещите лица, назначени с акт № 20140721121051/22.07.2014 год. са приспаднали стойността на реализираното право на строеж, за да остойността дворното място, което ще се внесе в капитала.

С решение от 24.01.2014 г. по гр.д. № 1881/2013 г. по описа на СГС, I-8 състав съдът, по предявен от М. М. и Й. Г. иск е признал за установено, че право на строеж на жилищна сграда в имота на ул. „Чавдар Мутафов“ № 12 в гр. София, учредено на „Комстрой 94“ ЕООД с договор от 07.11.2007 год., не съществува, тъй като е погасено по давност.

На 30.08.2014 год. е съставен втори акт за приемане на конструкцията, като този акт е със съдържание, идентично с това на акт обр. № 14 от 01.03.2009 г. и е подписан от същите лица, които са подписали акта от 2009 год. На 10.09.2014 год. е издадено удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, с което е удостоверено, че сградата е изпълнена в груб строеж, изпълнявани са довършителни работи, но няма издадено разрешение за ползване, а на 26.04.2016 г. сградата е въведена в експлоатация, като в удостоверението е посочено, че строежът е заснет и нанесен в кадастралния план на гр. София, съгласно удостоверение № ДСК 70-00-6567/08.12.2008 г. на дирекция „Софийски кадастър“ – СО.

На 28.09.2016 г., Х. К. Х. са дарили на ответницата правото на собственост върху апартамент № 24 и паркомясто № 1.

Събрани са по делото пред първоинстанционният съд гласно доказателства, както и

съдебно-техническа експертиза, досежно момента в който сградата е била построена в груб строеж.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното, досежно основния спорен въпрос по делото - дали правото на строеж за построяване на сградата, в която се намира процесния имот, е било реализирано в петгодишен срок от учредяването му.

Съгласно указанията, дадени с т.1 от ТР № 1/04.05.2012 г. по тълк.д. № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС, в хипотезите, при които правото на строеж е учредено с единен договор, то е упражнено, когато е изграден грубият строеж на сградата. Това се отнася и при последващо прехвърляне на правото на строеж на други лица, доколкото приобретателят на ограниченото вещно право не може да бъде поставен в по-благоприятно положение от праводателя си. Безспорно 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 и започва да тече от момента, в който договорът за учредяването породи действие, а това е моментът, в който е сключен или друг посочен в него момент.

Легалната дефиниция на понятието „груб строеж” се съдържа в параграф 5, т.46 от ДР на ЗУТ и съгласно който „груб строеж” е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи. Установяването на едно фактическо състояние, каквото е завършеност на сградата в „груб строеж” по смисъла на закона, се установява по предвидения в чл.181, ал.2 от ЗУТ, вр.чл.159, ал.2 от ЗУТ ред - с акт на общинската администрация, осъществяваща надзорни строителни функции.

В настоящият случай по делото се установи, че на 10.10.2008 год. с акт на районната администрация, издаден на основание чл.181, ал.2 от ЗУТ е удостоверено, че строежът е изпълнен на етап „груб строеж” а на 01.03.2009 год. пък е бил съставен Акт за приемане на конструкцията на строежа, подписан от лицата, посочени в чл.7, ал.1, т.14 на Наредба № 3 от 31.07.2003 за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, и е с предвиденото в нея съдържание и в него е удостоверено, че конструкцията е изпълнена съобразно одобрените проекти и тя е в състояние да понесе следващите СМР, както и експлоатацията на сградата.

Посочените два документа представляват официални документи по смисъла на чл.179 ГПК и като такива обвързват съда да приеме, че удостоверените в тях факти и обстоятелства са се осъществили. Въззивния съд също намира, че в производство истинността на тези документи не е била оспорена. Правното естество на производство по чл.193 от ГПК е възможността на страната да оспори истинността на представено доказателство и по този начин да постави начало на такова производство, коквото процесуално действие не е предприето от ищцовата страна. Както се посочи, установяването дали сградата е завършена в степен „груб строеж” става с официален документ, издаден от общинската администрация.

В този смисъл тези факти не могат да се доказват със свидетелски показания, поради което не се кредитират показанията на разпитаните по делото свидетели. При наличието на посочените официални документи не следва да се кредитира и заключението на вещото лице по делото. За правилното решаване на дело съдът прибегва към назначаване на експертиза, чиито специални знания биха дали възможност на съда да извърши правилна преценка на факти, за които не притежава специални знания. Очевидно настоящия случай не е такъв. Отделно от това приетото от вещото лице противоречи на събраните доказателства по делото.

Въз основа на обсъдените доказателства въззивния съд приема, че сградата е била завършена в степен груб строеж към 10.10.2008 год. или най-късно към 01.03.2009 год. Договорът, с който е учредено право на строеж е сключен на 07.11.2007 год., т.е. „грубия строеж” е бил завършен преди изтичането на срока от 5 години по чл.67 от ЗС и затова правото на строеж не е било погасено по давност.

Неоснователни са възраженията, че решението на съда по гр.д. № 1881/2013 г. на СГС, с което е прието обратното обвързва ответницата. На първо място това е така, тъй като тя не е участвала в това производство /чл.298, ал.1 от ГПК/. На второ място ответницата не е правопреемник на суперфициара. За да има едно лице качеството на правопреемник, то следва да е придобило своите права по време на съдебното производство срещу праводателя му или след като същото е завършило с влязъл в сила съдебен акт. В настоящия случай праводателите на ответницата са придобили правото на строеж през 2007 год., т.е. преди завеждане на делото пред СГС през 2013 год.

Следва да се посочи още, че по делото е установено, че освен акта от 10.10.2008 год., районната администрация е издала още един документ, с който е удостоверила завършването на сградата в степен „груб строеж”. Вторият акт е издаден през 2014 год., но този документ по никакъв начин не противоречи на първия, а напротив, удостоверява същото – че сградата е била завършена на етап „груб строеж”. След като това е било факт към 2008 год., то очевидно е било така и към 2014 год.

В подкрепа на извода, че правото на строеж не е било погасено по давност е и посоченото в удостоверението за въвеждане в експлоатация, че сградата е нанесена в кадастъра на основание удостоверение от 08.12.2008 год. на Дирекция „Софийски кадастър“ – СО. Изискване за това отразяване е именно завършването на сградата в груб строеж /чл.23, т.2 от ЗКИР/. Въз основа на приетото съдът намира, че правото на строеж за построяване на апартамент № 24 и паркомясто № 1 е било упражнено в срока по чл.67 от ЗС и не се е погасило по давност, а със завършване на сградата в етап „груб строеж” това право се е трансформирало в право на собственост върху обектите в сградата. Поради това „М.И.Пропъртис” ЕООД не е придобило по приращение правото на собственост върху Апартамент № 24 и Паркомясто № 1 и не е могло да ги апортира в капитала на ищцовото дружество.

Поради съвпадение на правните изводи на настоящият въззивен състав с тези на първоинстанционният съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора пред въззивният съд, въззиваемия има право на разноси, но такива не са поискани, а и не се събраха доказателства за извършване, поради което съдът не следва да присъжда разноси.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 2869 от 08.05.2020 год., постановено по гр.д.№ 12701/2016 год. по описа на СГС, ГО, 20 състав.

Решението може да се обжалва при условията на чл. 280 от ГПК с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____