

# РЕШЕНИЕ

№ 829

гр. Сливен, 06.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, XI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ива Ил. Стойчева Коджабашева

при участието на секретаря Андреана Ст. Станчева  
като разгледа докладваното от Ива Ил. Стойчева Коджабашева Гражданско дело № 20232230102399 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба от Община Сливен срещу „Булсатком“ ЕООД, с която е предявен установителен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 67, ал. 1 ЗС.

В исковата молба се твърди, че Община Сливен е собственик на Урегулиран поземлен имот XII (дванадесет), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 1000 (хиляда) кв. м. по плана на с. Калояново, общ. Сливен, при граници на имота: УПИ VII (седем), улици от двете страни и УПИ VIII (осем), актуван с АОС № 65/18.05.2016 г. С договор от 21.12.2016 г. за учредяване право на строеж върху общинска земя било учредено възмездно право на строеж в полза на ответника върху имота за изграждане на обект - базова станция със застроена площ от 500 кв. м. Ищецът твърди, че в законоустановения срок от пет години, считано от 21.12.2016 г. до 21.12.2021 г. правото на строеж не е реализирано, поради липсата на завършена сграда в груб строеж. На изложените основания моли съда да признае за установено, че учреденото от Община Сливен в полза на ответника право на строеж върху Урегулиран поземлен имот XII (дванадесет), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 1000 (хиляда) кв. м. по плана на с. Калояново, общ. Сливен, актуван с

АОС № 65/18.05.2016 г., за изграждане на обект - базова станция със застроена площ от 500 кв. м. с Договор № 51 от 21.12.2016 г., е погасено по давност в полза на Община Сливен, като собственик на земята, поради неупражняването му в продължение на 5 години - от 21.12.2016 г. до 21.12.2021 г. и претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответното дружество е подало в срок отговор на исковата молба, с който изразява становище за неоснователност на предявения иск. Не оспорва учреденото от ищеца право на строеж на 21.12.2016 г., но излага, че е започнала процедура за издаване на разрешение за строеж, бил е иницииран ПУП и издаването на част от необходимите съгласувания и други документи. Ответникът излага, че предприетите от него действия, чрез започване на процедура по издаване на разрешение за строеж, следва да се тълкува като действия по упражняване правото на строеж. На изложените основания моли за отхвърляне на иска като неоснователен и недоказан.

В съдебно заседание ищцовата Община Сливен, редовно призована, не изпраща представител. Депозирала е чрез своя пълномощник - адвокат писмено становище, с което поддържа предявения иск, моли да бъде уважен и претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответното дружество, редовно призовано, не изпраща представител. Депозирало е чрез своя пълномощник - юрисконсулт писмено становище, с което поддържа подадения отговор на исковата молба и моли предявеният иск да бъде отхвърлен като неоснователен.

***Съдът, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намери от фактическа и правна страна следното:***

Предявен е иск с правна квалификация **чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 67, ал. 1 ЗС** за признаване за установено, че учреденото от ищеца Община Сливен в полза на ответника „Булсатком“ ЕООД право на строеж върху Урегулиран поземлен имот XII (дванадесет), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 1000 (хиляда) кв. м. по плана на с. Калояново, общ. Сливен, при граници на имота: УПИ VII (седем), улици от двете страни и УПИ VIII (осем), актуван с АОС № 65/18.05.2016 г., за изграждане на обект - базова станция със застроена площ от 500 кв. м. с Договор № 51 от 21.12.2016 г., е погасено по давност в полза на Община Сливен, като собственик на земята, поради

неупражняването му в продължение на 5 години - от 21.12.2016 г. до 21.12.2021 г.

Предявеният иск е **процесуално допустим**, а разгледан по същество е и **основателен**.

Съгласно чл. 124, ал. 1, пр. 3 ГПК всеки може да предяви иск, за да установи несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това. Съгласно чл. 67 ЗС, правото да се построи сграда върху чужда земя (чл. 63, ал. 1 ЗС) се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Ето защо по предявен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 67, ал. 1 ЗС в тежест на ищеца е да докаже своя правен интерес от предявяване на иска, както и обстоятелствата, че е собственик на имота и че е учредил в полза на ответника право на строеж за построяване на съответния обект.

В тежест на ответника е да докаже, че в петгодишния срок от учредяването, строежът е изграден на етап „груб строеж“, както и евентуално наличие на основания, водещи до спиране или прекъсване на този срок.

В настоящия случай, ищецът твърди, че е собственик на Урегулиран поземлен имот XII (дванадесет), кв. 15 (петнадесет), целия с площ от 1000 (хиляда) кв. м. по плана на с. Калояново, общ. Сливен, актуван с АОС № 65/18.05.2016 г. и е учредил право на ответника да построи в този имот обект - базова станция със застроена площ от 500 кв. м.

Посочените обстоятелства са безспорни между страните, а се установяват и от приетите по делото писмени доказателства, поради което производството срещу ответното дружество е допустимо.

Съгласно 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.

Съгласно посоченото тълкувателно решение, практиката на ВКС е обединена около становището, че 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. От определянето на срока по чл. 67, ал. 1 ЗС като давностен следва, че неспазването му не води автоматично до погасяване на

правото на строеж и съдът не може служебно да приложи давността - чл. 120 ЗЗД; собственикът на земята не може да се позове на давността след като правото на строеж вече е реализирано - чл. 118 ЗЗД, а срокът може да бъде прекъсван и спиран на предвидените в чл. 115 и 116 ЗЗД основания.

Страните не спорят, че правото на строеж в полза на ответното дружество е било учредено на 21.12.2016 г.

Съдът изрично е указал на ответника, че не сочи доказателства да е изградил обекта на етап „груб строеж“ или наличие на основания, водещи до спиране или прекъсване на този срок.

Въпреки това, ответното дружество не е ангажирало никакви доказателства по делото. Не е представен инвестиционен проект за строежа на обекта. Липсват доказателства за одобрена проектна документация и издадено разрешение за строеж. Липсват доказателства, а дори и твърдения, че обектът - базова станция със застроена площ от 500 кв. м., е бил изграден в „груб строеж“ така, както е дефинирано понятието в § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ.

Ответното дружество не твърди недобросъвестно поведение на собственика на земята или неизпълнение на негови задължения, нито твърди да е била налице обективна причина, която да препятства започване на строителството, съответно не се твърдят и не се доказват основания за спиране или прекъсване на давността. Ето защо, с оглед правилата за разпределение на доказателствената тежест и липсата на каквито и да е ангажирани доказателства от ответника, съдът приема, че учреденото на 21.12.2016 г. в негова полза право на строеж е погасено на основание чл. 67 ЗС, поради неупражняването му в петгодишен срок, поради което предявеният иск чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 67, ал. 1 ЗС следва да бъде уважен.

#### ***Относно разноските:***

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени направените разноски по делото в общ размер на **1140,00 лв.**, от които 50,00 лв. заплатена държавна такса, 10,00 лв. заплатена такса за вписване на исковата молба и 1080,00 лв. заплатено адвокатско възнаграждение с ДДС.

Така мотивиран, съдът

**РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание **чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 67, ал. 1 ЗС**, че **ПРАВОТО НА СТРОЕЖ**, учредено на **„БУЛСАТКОМ“ ЕООД**, ЕИК 206575401, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Магнаурска школа“ № 15, ет. 4 от **ОБЩИНА СЛИВЕН**, Булстат 000590654, с адрес на управление гр. Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1 с **Договор № 51 от 21.12.2016 г.** с предмет - правото да построи обект - базова станция със застроена площ от 500 кв. м. върху Урегулиран поземлен имот XII (дванадесет), кв. 15 (петнадесет), целият с площ от 1000 (хиляда) кв. м. по плана на с. Калояново, общ. Сливен, при граници на имота: УПИ VII (седем), улици от двете страни и УПИ VIII (осем), актуван с АОС № 65/18.05.2016 г., **НЕ СЪЩЕСТВУВА**, поради неупражняване в петгодишен срок и **ПОГАСЯВАНЕТО МУ ПО ДАВНОСТ** в полза на **ОБЩИНА СЛИВЕН**, Булстат 000590654, с адрес на управление гр. Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1.

**ОСЪЖДА „БУЛСАТКОМ“ ЕООД**, ЕИК 206575401, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Магнаурска школа“ № 15, ет. 4 **ДА ЗАПЛАТИ** на **ОБЩИНА СЛИВЕН**, Булстат 000590654, с адрес на управление гр. Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1 на основание **чл. 78, ал. 1 ГПК** сумата от **1140,00 лв.** /хиляда сто и четиридесет лева/, представляваща направените по делото разноски.

**ДАВА** на ищеца **ОБЩИНА СЛИВЕН**, Булстат 000590654, с адрес на управление гр. Сливен, бул. „Цар Освободител“ № 1 на основание **чл. 115, ал. 2 ЗС** шестмесечен срок, считано от датата на влизане в сила на настоящото решение, да отбележи същото в регистъра по вписванията, като му указва, че след изтичането на този срок, вписването на исковата молба ще загуби действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Сливен в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Сливен: \_\_\_\_\_