

РЕШЕНИЕ

№ 32

гр. Балчик, 19.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БАЛЧИК в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА Д. ВЕЛЧЕВА

при участието на секретаря М. Т. Й.

като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА Д. ВЕЛЧЕВА Гражданско дело № 20213210100468 по описа за 2021 година

Производството е образувано по предявена искова молба от СТ. К. СТ. ЕГН ***** от ***** и ЯН. АНТ. СТ. ЕГН ***** със същия адрес против „УИШБОН“ ЕООД със седалище и адрес на управление: **** за признаване за установено, че ищците са носители на правото на собственост в режим на СИО върху следните недвижими имоти: жилищна сграда и басейн I, етап, бл. 1, със степен на завършеност 63%, изградени в груб строеж в ПИ с идентификатор 02508.51.447 по кад.карта на гр. Балчик с площ от 3 284 кв.м., по приращение.

Ответникът, чрез процесуалния си представител не оспорва иска.

Съдът след преценка на събраните по делото доказателства, и съобразно чл. 235, ал. 3 от ГПК, като взе предвид направените доводи и възражения прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Ищците удостоверяват правото си на собственост с влязло в сила съдебно решение по гр.д. №255/2020 г. по описа на Районен съд-Генерал Тошево, където са признати за носители на правото на собственост върху ПИ с идентификатор 02508.51.447 по кад. карта на гр. Балчик с площ от 3 284 кв.м., поради изтекла придобивна давност.

По силата на чл. 92 от ЗС те претендират и правото на собственост върху процесните постройки.

Материалноправното основание на иска е в нормата на чл. 124 от ГПК във вр. с чл. 92 от ЗС.

Съобразно чл. 92 от ЗС, собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго.

В случая, за да има характер на приращение построеното не следва да е

самостоятелен обект. В последния случай по отношение на него ще важи нормата на чл. 55 от ЗС.

Мотиви в тоя смисъл са изложени и в Тълкувателно решение № 5 от 18.05.2017 г. на ВКС по тълк. д. № 5/2015 г., ОСГК.

По делото бе назначена и извършена съдебно – техническа експертиза, заключението по която съдът приема като обективно и компетентно изготвено. Вещото лице установи, че за процесните вещи – жилищна сграда (блок 1 и блок 2) и басейн, с разрешение за строеж №383/03.12.2008 г., презаверено на 20.12.2013 г., няма съставен акт за приемане на конструкцията (образец 14). В одобрените инвестиционни проекти (от 2006 г. до 2012 г.) двата блока 1 и 2 не са разделени на отделни етапи (съгласно чл. 152, ал. 2 от ЗУТ) със съответните параметри (застроена площ и разгърнатата застроена площ), и не са с отделни разрешения за строеж.

Съставен е Акт за приемане на конструкцията (образец 14) от 20.02.2011 г. за жилищна сграда с басейн – блок 1 и ганг.

Според вещото лице не е възможно да се състави Акт за приемане на конструкция за жилищна сграда (блок 1 и блок 2) и басейн, тъй като въпреки изграждането на блок 1, блок 2 не е със завършена покривна конструкция.

При издадено и презаверено едно разрешение за строеж (общо за двата блока), не може да бъде съставен Акт за приемане на конструкцията на един от блоковете.

Според съдебната практика (решение № 256 от 19.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 205/2011 г., II г. о., ГК.) правото на строеж се счита упражнено тогава, когато е завършена цялата сграда в груб строеж, а не тогава, когато са изградени отделните обекти в нея - гаражи, магазини, апартаменти и др. Изключение от това правило е допустимо само при хипотезата на чл. 152, ал. 2 от ЗУТ - когато разрешението за строеж е издадено за отделни етапи на строежите, които могат да се използват 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.

Разрешението за строеж по принцип се издава за целия строеж, но може и да се издаде и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно.

Алинея 1 на чл. 154 от ЗУТ постановява, че при промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж, се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. Това се осъществява след съгласуване на несъществените отклонения с водещия проектант на обекта. След извършването на посочените отклонения, те се отразяват в ексекутивната документация на строежа. Възниква въпросът - кои са съществените отклонения и допустими ли са те при определени хипотези. Отговор на тези въпроси ни дават следващите текстове на чл. 154. Според ал. 2 на този член, съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са и отклоненията, при които

инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на чл. 152, ал. 2 от с.з.

Алинея 5 на чл. 154 от ЗУТ определя реда за извършване на допустимите съществени отклонения (по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 от текста). Редът е следният:

1. искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2 (лицата, които могат да обжалват разрешението за строеж);

2. представяне с искането на инвестиционен проект с предварителна оценка, когато такава се изисква;

3. одобряване на инвестиционния проект;

4. заповед за допълване на разрешението за строеж и допускане на съответните отклонения, издадена от главния архитект на общината (чл. 154, ал. 5). Новите проекти стават неразделна част от строителните книжа;

5. извършване на допуснатите отклонения след влизане в сила на заповедта по чл. 154, ал. 5. Условията за влизане предвиждат органите на ДНСК да не отменят заповедта по реда на т. нар. „предварителен административен контрол“ (вж. и ал. 1 на чл. 156).

Предвид показанията на вещото лице, по делото не се установи, разрешението за строеж да е издадено за отделни етапи на строежа. Няма събрани доказателства по делото и да е изпълнена процедурата по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, което и с оглед констатациите на вещото лице и обясненията на ищците, има за правна последица неосъществяването на обекта в „груб строеж“, респ. несъответствието на изграденото като „самостоятелен обект“.

Изложеното налага извод относно придобиването на правото на собственост върху процесните вещи по силата на приращението и предвид правото на собственост на ищците върху поземления имот, върху който са реализирани.

Ищците не претендират съдебно - деловодни разноски.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „УИШБОН" ЕООД със седалище и адрес на управление: ***, че СТ. К. СТ. ЕГН ***** от ***** и ЯН. АНТ. СТ. ЕГН ***** със същия адрес, са носители на правото на собственост в режим на СИО върху следните недвижими имоти: жилищна сграда бл. 1, и басейн I, изградени в ПИ с идентификатор 02508.51.447 по кад.карта на гр. Балчик с площ от 3 284 кв.м., по приращение.

ОСЪЖДА СТ. К. СТ. ЕГН ***** от ***** и ЯН. АНТ. СТ. ЕГН ***** със същия адрес **ДА ЗАПЛАТЯТ** по депозитната сметка на Районен съд-Балчик сумата в размер на 420 лв.(четиристотин и двадесет лева), представляваща възнаграждение на вещото лице.

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

Съдия при Районен съд – Балчик: _____