

РЕШЕНИЕ

№ 2936

гр. В., 02.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – В., 20 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Орлин Чаракчиев

при участието на секретаря Ани Люб. Динкова
като разгледа докладваното от Орлин Чаракчиев Гражданско дело №
20213110103518 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявен от „Г.“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ц. П. № * срещу А. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ж.к. Л. № * иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК вр. чл. 67 от ЗС да бъде прието за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на право на строеж за построяването на Апартамент № 2 с площ от 68,81 кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на на секция „В“ (вход Б) от предвидената за изграждане Жилищна сграда в ПИ * по КККР на гр. В., с адрес: гр. В., район „Приморски“, кв. „В.“, ул. „О. № *, учредено с Нотариален акт от вписан в Служба по вписванията - В. с вх. рег № * г., поради погасяването му по давност.

В исковата молба ищцовото дружество, чрез процесуалния си представител - адв. С. З. твърди, че по силата на постановление за възлагане от 17.09.2010 г. по ИД № * на ЧСИ Ст. Я. - В. и постановление за възлагане на недвижим имот от * г. по ИД № * на ЧСИ И. С. е придобил собствеността върху ПИ * по КККР, с адрес на имота: гр. В., район „Приморски“, ул. „О. № *, с площ от 4 864 кв.м., номер по предходен план: 10, квартал 28, парцел I, за което е съставен Нотариален акт за собственост от * г. на нотариус П. С., рег. № *, с район РС В.. Поддържа, че в имота е била предвидена за изграждане жилищна сграда с ресторант и гаражи съгласно Разрешение за строеж № * г., издадено на името на тогавашните собственици на имота - „А.Т.“ ЕООД, „М.к.“ ООД и Н. Сл. Сочи, че строителството е започнало на 23.07.2008 г. с протокола за откриване на строителна площадка, но

разрешителното загубило правното си действие на основание чл. 153, ал.2, т.2 от ЗУТ, тъй като в продължение на 5 години от започване на строителството не бил завършен грубият строеж, включително покривът на сградите, което се установява от удостоверение с рег. № * г. на Район Приморски, Община В.. Твърди се, че съгласно предвижданията на проекта жилищната сграда е трябвало да се състои от 5 броя секции: вход „А“/секция „А“, вход „Б“/секция „В“, вход „В“/секция „С“, вход „Г“/секция „Д“ и вход „Д“/секция „Е“, което се установявало от Удостоверение изх. № *г. на Район Приморски, Община В.. Поддържа се, че била изградена част от конструкцията на секции „А“ и „В“ - колони и плочи, но не били изградени покрив, оградни и преградни стени, т.е. не била извършена на „груб строеж“ по смисъла на в § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ. Относно строителството на секции „С“, „Д“ и „Е“ сочи, че са изпълнени в много ниска степен с изляти по една или две плочи, като тези секции също не са изградени в „груб строеж“. Твърди се, че с НА от 21.12.2009 г. ответникът А. Д. Д. придобил чрез покупко-продажба право на строеж за изграждане на Апартамент № 2 с площ от 68,81 кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на секция „В“ (вход Б). Излага се, че праводатели на ответника са „А. Т.“ ЕООД и „М.к.“ ООД за по ид.ч. от правото на строеж за апартамента, както и че „М.к.“ ООД не е било никога собственик на идеални части от поземления имот, върху който се строи сградата. Поддържа, че в производство по обезпечаване на доказателства по реда на чл. 207 от ГПК по ч.гр.д. №*г. на Районен съд В. е приета съдебно техническа експертиза, която установява, че не са изградени покривът и оградните (фасадните) стени на секция „В“, в която е трябвало да бъде изграден апартаментът на ответника. Вещото лице установило и че нито едно от останалите тела (секции) на сградата не е изпълнено до „груб строеж“. Счита, че обстоятелството, че жилищната сграда не е завършена до степен на завършеност „груб строеж“ с изградени покрив и оградни стени, се установява и от Удостоверение рег № * г. на Район Приморски, Община В. и Констативен протокол с рег № * г. на Район Приморски, Община В.. Поддържа, че давностният срок по чл. 67 от ЗС за упражняване правото на строеж започва да тече от момента, в който договорът за учредяване право на строеж породил действие - в случая най-късно от датата на нотариалния акт за учредяване на право на строеж на името на ответника от 21.12.2009 г., а за ид.ч. на „М. к.“ ООД от 16.01.2008 г., когато е придобито от „А. Т. ЕООД“ описано в точка 56 от НА. Соци, че дори давностният срок да не е започнал да тече от 21.12.2009 г. или от 16.01.2008г., то от дата 19.05.2015 г., на която ищецът е придобил последната ид.ч. от ПИ * е изтекъл пет годишния срок по чл. 67 от ЗС и правото на строеж на ответника се е погасило.поради неупражняването му. Обосновава правния си интерес с обстоятелството, че поддържа да е станал собственик на основание чл.92 от ЗС на постройките в процесния имот. По реда на чл. 143, ал.2 от ГПК ищецът въвежда следните твърдения във връзка с подадения отговор на исковата молба: оспорва се твърдението на ответника, че ищецът е правопреемник на „А. Т. и М.К.“ ООД, тъй като е закупил имота на публична продажба, поради което и няма задължение към суперфициара за довършване на апартамента му, оспорва че срокът по чл. 67 ЗС е бил спиран или прекъсван на основанията предвидени в ЗЗД. Оспорва правото на строеж да се е трансформирало в такова на собственост на самостоятелния обект на собственост. Оспорва че сградата е била

завършена в груб строеж или е била достигнала такъв етап на завършеност в който и да било в посочените в писмения отговор моменти преди 2021г. Оспорва се също и твърдението на ответника, че сградата е била с предвиден плосък покрив. Сочи се, че представеното с отговора заявление от 2018г., е невярно, защото достъп до тела А и Б от сградата е осигурен едва в началото на 2020г. Прави се оспорване на съдържанието на представените с отговора на исковата молба документи в частите, в които се сочи сградите в корпус А и Б да са довършени до степен „груб строеж“. По изложените съображения моли предявеният иск да бъде уважен изцяло.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК ответникът А. Д. Д. е подал отговор на исковата молба, чрез адв. А. Д., с който искът се оспорва като неоснователен. Не оспорва, че е придобил процесното право на строеж. Оспорва спрямо него да е започвала да тече погасителна давност на посочените от ищеца дати, доколкото ангажиментът за завършване на сградата е бил за собствениците на земята, а ищецът се явява техен правопреемник, наред с което се е легитимирал и като суперфициар и завършването на сградата е зависела и от неговото добросъвестно поведение, както и от това на праводателите му, които са били титуляри на право на строеж за различни самостоятелни обекти. Позовава се на ТР № * г. по т.д. № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС. Твърди, че Н.С.С., и „А.т.“ ЕООД освен съсобственици са били суперфициари на конкретно определени обекти, което изключва давността помежду им. Излага, че ищецът е иницирал множество удостоверявания, че сградата е завършена в груб строеж, на които се позовава и ответникът. Сочи, че именно ищецът е организирал нанасянето на сградата в кадастъра и в заявлението за това е признал, че правото на строеж за обектите в нея не е погасено. Твърди, че в разговори с представители на ответника ищецът е посочвал, че сградата е завършена в груб строеж, както и го е уведомявал, че подготвя да организира довършването на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация, но е бездействал по суперфицията от постановленията за възлагане. Сочи, че „М.к.“ ООД ЕИК *е в несъстоятелност, поради което строежът е спрял и през този период също давност не тече. Твърди, че дори да е започнала да тече погасителна давност, тя е прекъсвана с признаване на правото на строеж от собствениците на земята, включително от ищеца, като последното изрично признание на праводателите му е от пролетта на 2020 г. Поддържа, че е собственик на изградения имот, като сгради „А“ и „В“ са завършени в груб строеж още през 2011 г. и разрешението за строеж не е загубило правно действие по отношение на тях. Излага, че същият инвестиционен проект се използва и за довършителните работи, по Разрешение за строеж № * г., атакувано по адм.д. * г. на Административен съд- В.. Твърди, че сградата и обектът съществуват в одобрения с първоначалния проект вид и към настоящия момент. Сочи, че възражението за погасителна давност е неоснователно доколкото дори и да е започвала да тече, то сградата е завършена в „груб строеж“ преди да е изтекъл давностният срок или преди позоваването на нея от собствениците на земята. Оспорва истинността, в частност верността на съдържанието на Удостоверения с рег. № АГУП *г. и *г. на Район Приморски, Община В., както и на протокол с рег. № *г. на Район Приморски, Община В.. Поддържа, че съдържанието на удостоверенията и протокола се опровергава от удостоверения и констативни протоколи по чл.181 ал.2 от ЗУТ в обратния смисъл и

нотариални актове, постановления за възлагане и вписвания в кадастъра. Оспорва заключението по ч.гр.д. №* г. на ВРС като неотнормено и установяващо моментно състояние след завършването на сградата в груб строеж към есента на 2020 г., както и негодно да опровергава констативните протоколи за степента на завършеност на сградата в предходен момент. Твърди, че последното официално удостоверяване на завършването на сградата било от юли 2020 г. и било използвано от ищеца при обезпечаване на банков кредит. Излага, че със завършване на сградата в „груб строеж“ е придобил собственост върху имота. Сочи, че незавършените според вещото лице елементи не обосновават правен извод, че сградата не отговаря на минималните критерии за обособеност в степен груб строеж. Твърди, че констативните протоколи по чл. 181, ал.2 от ЗУТ удостоверяват завършването в „груб строеж“, т.е. реализирането на правото на строеж с дата предхождаща извършването от „Г.“ ЕООД довършителни работи. Излага, че грубият строеж е завършен най-късно на *1 г. По реда на чл. 147, т.1 от ГПК ответникът въвежда твърдения в първо о.с.з., че след завършване на обекта през 2010 г. – 2011 г. в степен за въвеждане на експлоатация, същият е бил разрушаван от представител на ищеца като са премахвани мазилки и довършителни работи. По изложените съображения се моли за отхвърляне на иска и присъждане на разноски.

В о.с.з. ищцовото дружество не изпраща законен представител, представлява се от процесуалния си представител адв. С. З., чрез когото страната поддържа изразената позиция по спора.

В о.с.з. ответникът се явява лично, представлява се и от процесуалния си представител адв. А. Д., чрез когото страната поддържа изразената позиция по спора.

Страните доразвиват подробно доводите си в писмени бележки.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, съдът приема за установено от фактическа страна:

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *г. на нотариус С.Д., Н.С.С. продава на „А.Т.“ ЕООД 5 кв.м. от УПИ *, масив *, с площ от *кв.м., находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „Д. д.“.

С нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху съсобствен недвиж. имот № *г. на нотариус С.Д., Н. С. С. е учредил право на строеж на „А. - т.“ ЕООД, включително за Апартамент № * с площ от * кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на секция „В“.

С нотариален акт за учредяване право на строеж в съсобствен имот № *г. на нотариус С.Д., „А. - т.“ ЕООД е учредило право на строеж на Н.С. Сл., на самостоятелни обекти в жилища сгради, които следва да бъдат изградени в УПИ *, масив*, с площ от 5990 кв.м., находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „Д. д.“.

Като доказателство по делото е приета проектно-сметна документация на арх. Р.Р. от декември 2007 г. за обект жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б в УПИ I-10, кв. 28, по план на кв. В., гр. В., чието съдържание включва и план на плосък покрив за секции

А и В.

Съгласно обяснителна записка от декември 2007 г. на арх. Р. Р. за обект жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б в УПИ *, кв. 28, по план на кв. В., гр. В., покривите на отделните секции, са оформени като панорамни тераси.

В нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недв. имот № *г. на нотариус С. Д. е обективизирана сделкам по силата на която „А. - т.“ ЕООД е продало на „М.к.“ ООД ½ ид.ч. от правото на строеж върху недвижими имоти в жилищни сгради, предвидени за узграждане съобразно одобрен архитектурен проект, включително върху процесния Апартамент № *с площ от * кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на на секция „В“.

С нотариален акт покупко-продажба на недвижим имот № *г. на нотариус С.Д., Н.С.С. продава на „А.т.“ ЕООД 3352,50 кв.м. ид.ч. от УПИ *, масив 2, с площ от 5990 кв.м., находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „Даргу дере“.

Като доказателство по делото е прието разрешение за строеж № * г. на Община В., с което на „М.-К.“ ООД, „А.Т.“ ЕООД и Н. С. С. е разрешено да извършат строеж на Жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ*, масив 28, по плана на С.О. В.-север гр.В..

Представен е протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от * г. за строеж в УПИ*, кв. 28, по плана на СО „В. - Север“, гр. В..

По силата на покупко-продажба обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № *г., на нотариус С. Д., ответникът е закупил от „А.т.“ ЕООД и „М.к.“ ЕООД право на строеж за построяването на Апартамент № * с площ от 68,81 кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на на секция „В“ (вход Б) от предвидената за изграждане Жилищна сграда в ПИ * по КККР на гр. В., с адрес: гр. В., район „Приморски“, кв. „В.“, ул. „О. № *.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от *г., поправено с постановление за поправка на постановление за възлагане на недвижим имот от *г., на ЧСИ Ст. Я., рег. № *, на „Г.“ ЕООД са възложени 2632,50 ид.ч. от УПИ с идентификатор * по КККР на гр.В., целият с площ от *кв.м., както и право на строеж върху самостоятелни обекти в сградата, съгласно одобрен архитектурен проект.

Съгласно удостоверение изх. № * г. и констативен протокол по чл. 3, ал. 3 от Приложение № 2 на ЗМДТ и чл. 181, ал. 2 от ЗУТ на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. тяло В от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, по плана на кв. „В.-север“, гр. В., към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривна конструкция, без довършителни работи по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ.

Съгласно констативни протоколи по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 02.08.2012 г. и от 01.08.2013 г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. тяло В, вход Б, от

строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, по плана на кв. „В.-север“, гр. В., към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривна конструкция без довършителни работи.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № *г. на нотариус С. Д., „А. т.“ ЕООД продава на „Ц.и Б. И.“ ЕООД 5 кв.м. от собствените си 3357,50 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор * по КККР с номер по предходен план УПИ *, масив 2, с площ от 5990 кв.м., находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „Д. д.“.

С нотариален акт покупко-продажба на недвижим имот № *г. на нотариус С. Д., „А. т.“ ЕООД продава на „Ц. и Б. И.“ ЕООД 3352,50 кв.м. от собствените си 3357,50 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор * по КККР с номер по предходен план УПИ *, масив 2, с площ от 5990 кв.м., находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „Д. д.“.

Съгласно писмо изх. № *г. от кмета на Район „Приморски“ при Община В. ПИ с идентификатор * по КККР на гр. В. има административен адрес: гр. В., ул. „О. № *, вход А – секция А, вход Б – секция В, вход В – секция С, вход Г – секция Д, вход Д – секция Е.

Съгласно обяснителна записка от инж. Я.Л. от юни 2013 г. по архитектурен проект жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив 28 се състои от пет секции по архитектурен план, са изградени само секции А и В, като се предлага изменение на административния адрес от гр. В., ул. „О. № *, на гр. В., ул. „О. № * вх. А за сграда А с идентификатор * по КККР и от гр. В., ул. „О. № *, на гр. В., ул. „О. № * вх. Б за сграда В с идентификатор *.2 по КККР, попълване на идеалните части и етажната собственост с идентификаторите на конкретно посочи самостоятелни обекти в сградите.

Със Заповед № * г. на началника СГКК – гр. В. по заявление на „Г.“ в КККР са нанесени нови обекти в КККР включително сгради с идентификатори *.1 и *.2, както и самостоятелни обекти в двете сгради.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № *г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на главния архитект и комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от * г. на ЧСИ И. С., рег. № *, на „Г.“ ЕООД са възложени 2726,36 ид.ч. от УПИ с идентификатор * по КККР, целият с площ от 5990 кв.м., от които 3357,50 кв.м. към деня на възбраната са собственост на „А. Т.“

ЕООД, ЕИК *, а към настоящия момент собственост на „Ц. и Б. И.“ ЕООД, ЕИК *, ведно, ½ ид.ч. от изградени в него апартаменти, всеки от които с посочен идентификатор.

С нотариален акт за собственост №*г. на нотариус П. С. ищецът „Г.“ ЕООД, на основание чл.587 ал.1 от ГПК е признат за собственик на ПИ с идентификатор * по ККР на гр.В. с площ от 4864 кв.м.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на главния архитект и комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив 28, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Съгласно удостоверение рег. № *г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив 28, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Съгласно удостоверение рег. № * г. издадено от главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. на името на ищеца „Г.“ ЕООД, разрешение за строеж № * г. е загубило правното си действие на основание чл. 153, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, тъй като пет годишният му срок е изтекъл без да е презаверено.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № *г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Ответникът по делото е приложил пояснение от адв. З. като пълномощник на „Г.“ ЕООД по заявление рег. № * г., в което е посочено, че съгласно удостоверение рег. № * г. са изградени в груб строеж секции А и В, както и че правото на строеж за обектите от секции А и В се е трансформирало в право на собственост, а правото на строеж за секции С, D и Е се е погасило с пет годишна давност.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при

Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №*, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № * г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ №* масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Ответникът е представил заявление с рег. № * г. от „Г.“ ЕООД до Район „Приморски“ при Община В. за издаване на разрешение за строеж на основание чл. 148 от ЗУТ за довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б в УПИ *, кв. *, по план на кв. В., гр. В..

На ищеца е издадено разрешение за строеж № * г. за строеж довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б в УПИ*, кв. 28, по план на кв. В., гр. В., както и разрешение за строеж № * г., и двете на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В., за строеж жилищна сграда с гаражи, входове В, Г и Д в УПИ*, кв. 28, по план на кв. В., гр. В..

Ищецът е подал до главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. заявление за проучване, разглеждане и одобряване на инвестиционни проекти за ново строителство рег. №*г., за довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б.

С нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № *г. на нотариус П. С., кредитополучателят „Г.“ ЕООД по договор за инвестиционен кредит в размер на 1500000,00 лв. с цел за финансиране на част от разходите, свързани със завършването и въвеждането в експлоатация на построените до етап „груб строеж“ секции А и Б от жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи, находяща се в ПИ с идентификатор * по КKKP, е учредил в полза на кредитора „Ю. Б.“ АД ипотека върху самостоятелни обекти, всеки с идентификатор, построени до етап на завършеност „груб строеж“ в секция А – вход А, съставляща сграда с идентификатор *.1 по КKKP и в секция В – вход Б, съставляща сграда с идентификатор * по КKKP.

Ответникът по делото е представил жалба от Г. Й., „Г.“ ЕООД, ЕТ „М.-М.-Б.М.“ и др., до Община В. с рег. № * г., в която жалбоподателите са посочили, че като собственици на всички апартаменти в секция А, вх. А и секция В, вх. Б, находящи се в сграда построена в ПИ с идентификатор * по КKKP, считат извършено в съседен имот строителство за незаконно и молят за издаване на заповед за премахването му.

Съгласно удостоверение рег. № * г. на главния архитект на Район „Приморски“ при

Община В. и констативен протокол рег. № *г. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ, на комисия при Район „Приморски“ при Община В., издадени по заявление на „Г.“ ЕООД, тяло "В", вход Б от строеж на жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ № *, масив *, към момента на съставяне на документите е изграден в груб строеж, с изпълнени носеща и покривни конструкции без довършителни работи.

Видно от уведомително писмо изх. № * г., електронна кореспонденция от 16.03.2021г., включваща и предложение от „Г.“ ЕООД до А. Д., ищецът по делото е предложил на ответника да довърши процесната жилищна сграда до акт *, срещу договор за дозастрояване и довършителни работи или да продаде имота си.

Видно от представените доказателства от ответника, по жалба на „Ф. Пр.м.“ е образувано адм.д. № * г. на Административен съд – гр. В., по което като заинтересовани страни са Н.К.К., А. Д. Д.и ЕТ „М.-М.-Б.М.“. По делото е постановено влязло в сила решение от 29.07.2021 г., с което е отменено разрешение за строеж № * г. за строеж - довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове А и Б в УПИ *, кв. 28, по план на кв. В., гр. В., издадено на „Г.“ ЕООД.

Съгласно удостоверение рег. № *г. от главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и констативен протокол рег. № *г. на комисия при Район „Приморски“ при Община В. по чл. 181, ал.2 от ЗУТ и чл. 153, ал.2 от ЗУТ, издадени по заявление на ищеца „Г.“ ЕООД, „тяло „В“, вход Б от строеж - жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи съставлява незавършен строеж, без покривна конструкция, оградни (фасадни) и преградни стени, на етап доизграждане.

Страните по делото са ангажирали и гласни доказателства чрез разпита на водените от ищеца свидетели – Н. К.М. и Св.Н.Н., и на водения от ответника свидетел Ат. Н.В..

Свидетелката М. сочи, че е назначена да работи на процесния обект през 2014 г. и 2015 г. за да оцени създаденото на практика. Поддържа, че неният син е закупил апартамент в друг блок успореден на сградата и последните 5-6 г. два-три пъти седмично минава от там, тъй като се налага да помага за отглеждането на внуците си. В тази връзка сочи, че вх. Б е бил изграден на колони и плочи с много малка част фасадни и преградни стени. Нямаło и изграден покрив. Твърди, че на практика стълбищната клетка, по която трябвало да се достигне до изградените плочи или колони, била открита и изложена на дъжд и вятър, течала и вода. Излага, че вторият период, през който оценявала бил дъждовен. Свидетелката сочи, че когато оценявала, входове В, Г и Д били на кота нула, т.е. на терен. Поддържа, че не е виждала изграден скатен покрив на входовете, като сградата била в този вид от 2014-2015 до пролетния период на 2021 г. Соци, че тогава обектът бил обграден с необходимите по стандарт пана и с поставена информационна табела. Излага, че в края на 2021 г., есента, обектът имал покрив и оградни фасадни стени. Излага, че имало толкова малко фасадни и преградни стени, че на практика нямаło премахнати такива. Излага, че въпросният вх. Б на практика имал изградени колони, плочи и част от фасадните и преградни стени. Соци, че това че не бил изграден покрива не означава, че по-голямата част от носещото строителство не е създадено. Соци, че не знае кой е апартаментът на ответника. Поддържа, че сграда Б

нямала покрив, а плоча, като не се сеща за нейното съС.ие, нито до кое ниво били изградени колоните и плочите, като всичко било посочено в оценката.

Свидетелката Н. сочи, че е проектант на част конструктивна на сградата и от 2007г. се занимава с нея. Поддържа, че по едно време сградата била спряна, а после била започната отново. Излага, че след завършване на грубия строеж на вх. Б, т.е. конструкцията, по-рядко ходила на строежа, като 2011 г.-2012 г. ходили с колега да правят експертиза, като част от фасадните стени на вх. Б към вх. В ги нямало, имало фасадни стени към двора, а към изток също ги нямало. Поддържа, че плоският стоманобетонния покрив го имало още 2009 г.-2010 г., но не бил завършен. Сочи, че покривът над асансьора, както и дървената част на покрива също не били изпълнени, като сочи, че може би 2020г. или 2018г. също ги нямало. Твърди, че покривът се състои от плосък покрив, който е стоманобетонна плоча, а върху него има по крайщата дървена конструкция оформяща края на покрива, като във вътрешната част има стандартно - топлоизолация, хидроизолация, бетони за наклони. Излага, че стоманобетонният борд огражда плоската част на покрива и той е закрепен за плочата, защото иначе ще го духне вятъра и ще падне. Сочи, че за него се изпълнява дървена конструкция от столци, ребра, обшивка и керемиди, като това е част от покривната конструкция. Твърди, че бордът товари плочата отдолу. Сочи, бордът и скатният покрив ги има на работни чертежи. Поддържа, че фасадните стени и покривът се довършвани след 2018 г. Излага, че е правила експертиза, която установила, че сградата не е в много добро съС.ие, защото стояла 8-9 г. незавършена. Сочи, че вх. „В“, „Г“ и „Д“ били на втора плоча, която е на нивото на терена от запад, а пък другите нямали дограми, част от фасадните зидове и вътрешните зидове били съборени, а сградата не била измазана. Твърди, че в проекта от 2008 г. не било предвидено изпълнение на отделните входи на сградата като отделни елементи, а всичкото било едно цяло. Свидетелката сочи, че няма наблюдения някой насилствено да е премахвал стени на вх. Б, но установила през 2018 г., че част от стените ги няма, когато правили становище за довършване на сградата. Сочи, че във вх. „Б“ не можело да се влезе отвън, а през готовата плоча на вх. „В“ където имало оставен отвор, какъвто много често по време на строителство се оставял за да се премине от единия вход в другия. Сочи, че нямало външно стълбище към улицата нито към вх. „А“, нито към вх. „Б“, говоря за външно стълбище. Поддържа, че имало оставено неиззидано на фасадата, за да може да се мине, което било малко трудно, даже опасно. Сочи, че това спрямо двора от изток било на височина три нива, или две поне, защото отделните входи са стъпаловидно развити. Свидетелката сочи, че бордът и дървената конструкция липсвали в одобрените книжа, защото това е технически проект и са изпълнени по работния проект, който е следващ етап. Поддържа, че не знае дали са одобрили работния проект. Твърди, че на одобреният проект има вход от към улицата, който не бил изпълнен на място. Излага, че познава архитектурните части на инвестиционния проект. Поддържа, че 2009-2010 г. спряла да ходи на строежа и отишла пак 2018 г. Излага, че не си спомня съС.ието на апартамента на ответника. Поддържа, че фасадните стени на изток ги нямало, а към двора, което е чист изток нямало прозорци, през 2017 г. Излага, че 2009 г. спряла да ходи и няма спомен за

съС.ието на апартамента на ответника.

Свидетелят В. сочи, че познава ответника, защото работят в строителството, както и че същият притежава имот във „В.“. Излага, че когато се започнал имотът първо влязла неговата група. Поддържа, че той и ответникът си взели апартаменти на бартер от фирмата от фирмата, като този на свидетеля бил на друго място. Поддържа, че неговата група е направила през 2010 г. цялата инсталация на апартамента и я завършили след мазилка. Поддържа, че този и още един вход били завършени до горе на груб строеж. Апартаментът бил завършен напълно, с блиндирана врата, вътрешни врати и сложена дограма. Всичко било с електронно командване, имало и подови настилки. При предявяване на снимки 17 и 18 от заключението на приетата по делото СТЕ свидетелят сочи, че снимка 18 е на груб строеж, а когато той излязъл от апартамента, последният бил с много по-високо ниво на завършеност, било готово да се живее. Поддържа, че към 2010г. когато последно ходил всичко било с подови покрития, фаянс теракот. Излага, че не е разглеждал останалите апартаменти във входа на ответника, като самият вход не бил направен, а бил на тухла. Излага, че всички стени били изградени. Твърди, че покривът бил на плоча, но не знае дали са правили изолацията. Соци, че първият и вторият вход били изградени, а трети и четвърти частично изградени, по 2-3 етажа. Излага, че не е влизал да види съС.ието на вх. „А“, както и че е работил само на апартамента на ответника, защото не се знаело дали занапред ще им се плаща. Поддържа, че е правил всички временки и всичко свързано с окабеляване.

Като доказателство по делото е прието ч.гр.д. № * г. на ВРС по реда на чл. 207 от ГПК, в рамките на което е прието заключението на назначена от съда СТЕ, изготвено от вещото лице инж. Т. О. На въпроса дали са изградени покрива и оградните стени, експертът е отговорил, че не са изградени предвидените за изграждане борд и скатни покриви по външния контур на секция „В“, като на покрива над стълбищната клетка е излята само стоманобетонна плоча без монтирани дървената конструкция и покритието от керемиди. Соци се, че върху покривната тераса не са изпълнявани изолационни работи, а източните, западните и частично северните фасадни зидове на секцията не са изградени. Поддържа се, че разпределителните зидове са частично изградени, като някои не са заклени, а други са недовършени. Поддържа, че има лошокачествено изпълнени зидове както и съборени такива. Излага е, че отделните секции на жилищната сграда са с различна степен на завършеност, но нито една не е завършена.

Като доказателство по делото е прието заключението на назначената от съда СТЕ, изготвено от вещото лице инж. Г. Г. При огледа на място и преценявайки проектната документация за процесния строеж вещото лице сочи, че понастоящем са изградени всички преградни и ограждащи зидове, носещата стоманобетонна конструкция, изпълнени са и покривните довършителни работи, т.е. положена топло и хидроизолация, водоотвеждане (монтирани улуци и водостоци) и скатните покриви, монтирана фасадна дограма, положена топлоизолация по фасадата и изпълнени мазилки до партерните нива. Досежно степента на завършеност на довършителните работи за тяло „В“ (вход „В“) вещото лице сочи, че са изпълнени електро и ВиК инсталациите, изведени са изводи за климатици във всички

апартаменти и помещения, изпълнени са гипсокартонени куфари, положени са замазки и мазилки, монтирани са парапети по терасите. В общите части т.е. коридори и стълбищни клетки е положена настилка от теракотни плочки, стените са грундираны, монтиран е асансьорът с вратите, започнат е монтаж на парапети и насищане с осветителни тела и табели. На покрива е монтиран и мълниеприемникът. Поддържа, че единствено в един апартамент предстои направата на два гипсокартонени куфара и нова замазка на пода. Досежно неизградените части на покрива, които се коментират в СТЕ по гр.д. № * г. на ВРС експертът сочи, че в прегледаната проектна документация по част Архитектура скатните покриви са описани и дадени като архитектурен елемент. Излага, че в част Конструкции няма дървени покривни конструкции, които да са изчертани и дадени като част от конструкцията на сградата, като същите са част от довършителните работи към покрива. Експертът поддържа, че няма извършени съществени промени по смисъла на чл. 154, ал. 2 от ЗУТ на обекта, които да са в несъответствие с одобрената проектна документация. Сочи, че установените промени се състоят в смяна на покривното покритие на дървените покриви, което е от битумни керемиди в разрезите в част Архитектура към разрешение за строеж № * г. и разрешение за строеж № * г. както и в част Енергийна ефективност към разрешение за строеж № * г., но на място е изпълнено с керамични керемиди. Сочи, че няма промяна във фасадните, ограждащи стени, като застроените площи на секциите са в съответствие с първоначалното и последващите разрешения за строеж. Вещото лице сочи, че е извършена промяна на Тяло „А“ (вход „А“) и Тяло „Б“ (вход „Б“) като е сменено местоположението на главният централен вход за двете сгради, вследствие на извършената промяна по време на строителство посредством удълбочаване на основите и образуването на избени помещения. Към експертизата е приложена и част от проектната документация издадена за процесната жилищна сграда.

При изслушването си в о.с.з. вещото лице пояснява, че е посетило всеки апартамент в петте блока. За процесния обект сочи, че на място се вижда, че е имало положена настилка, която е премахната. Стените били като наново измазани, била променена и ел. инсталацията. Поддържа, че представители на ищеца не допуснали ответника и неговия адвокат на огледа. Вещото лице сочи, че не е правила разкрития и не може да каже дали стоманобетонният борд е закрепен към конструкцията, защото по документи реално той не съществува. Излага, че архитектурният елемент не е носещ елемент. Пояснява, че ако се приеме, че стоманобетонният борд и наклонените покриви са част от конструкцията, би трябвало в разрешението за довършителните работи да се направи промяна по чл. 154 от ЗУТ и да се внесе конструктивен проект, докато входящите проекти за издаване на разрешението за довършителните работи за „А“ и „Б“ са само в останалите части, без Архитектура и Конструктивна.

Предвид така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Въпросът за допустимостта на производството е решен по задължителен за първоинстанционния съд начин с влязлото в сила Определение № * г. постановено по

в.ч.гр.д. № * г. на Окръжен съд – В. в условията на пълен въззив съобразно приетото с Тълкувателно решение № * г. по т.д. № * г. на ОСГТК на ВКС.

По предявения отрицателен установителен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК вр. чл. 67 от ЗС, в тежест на ищеца е да установи в условията на пълно и главно доказване твърденията, с които обосновава правния си интерес от търсената защита, като установи наличието на свое защитимо материално право и докаже изложените в исковата молба твърдения, че е собственик по силата на постановления за възлагане от 17.09.2010 г. и от * г. на ПИ * по КККР, с адрес на имота: гр. В., Район „Приморски“, ул. „О. № *, с площ от 4 864 кв.м., номер по предходен план: *, квартал 28, парцел I.

Горното обстоятелство е обявено за безспорно между страните по делото, по реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 от ГПК, наред с което се установява от коментираните по-горе постановления за възлагане на ЧСИ Ст. Я., рег. № 719.

При това положение и доколкото от друга страна също по реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 от ГПК, а и от доказателствата по делото безспорно се установява, че по силата на Нотариален акт от *г. ответникът се легитимира като титуляр на правото на строеж за построяването на Апартамент № * с площ от * кв.м., находящ се в секция „В“ (вход Б) от предвидената за изграждане жилищна сграда в собствения на ищеца ПИ * по КККР на гр. В., следва да се приеме за установено по делото, че ищецът има правен интерес да отрече съществуването в патримониума на ответника на визираното ограничено вещно право, доколкото при положително за него съдебно решение ще бъде възстановена възможността му като собственик на поземленият имот да упражни правото си на собственост в пълен обем, без да търпи ограниченията на отречената суперфиция (в този смисъл Решение № 9/29.02.2016 г. по гр.д. № 4247/2015 г. на ВКС, II г.о.), както и да придобие по приращение на основание чл. 92 от ЗС изграденото до момента в имота му.

Доколкото по делото е доказан правният интерес на ищеца от водене на предявения отрицателен установителен, съдът е ангажиран с произнасяне по същество на повдигнатия пред него спор относно съществуването на процесното право на строеж, като в тежест на ответника е да установи по безспорен начин основателността на правоизключващото си възражение, че в петгодишния давностен срок по чл. 67 от ЗС то е реализирано или че са били налице основания за спиране или прекъсване на давността в този срок, като съдът следва да се произнесе откога в конкретния случай е започнал да тече срокът по чл. 67 ЗС и кога е изтекъл.

В съответствие със задължителните указания, обективирани в ТР № 1/ 04.05.2012 г. по т.д. № 1/2011 г., ОСГК на ВКС, началото на давностния срок по чл. 67 от ЗС се поставя от момента на сключването на договора за учредяване на вещното право на строеж (респективно от момента, в който страните са се уговорили договорът да породи действие), като последващо прехвърляне на правото на строеж от суперфицияра на трето лице не обвързва собствениците на земята и по отношение на приобретателя не започва да тече нов срок за упражняване на правото на строеж, защото той не може да има повече права от своя праводател.

Релевираното в тази връзка възражение от ответника, че спрямо него не е започвала да тече давност по чл. 67 от ЗС остана недоказано, доколкото нито в нотариалния акт, с който първоначално е учредено правото на строеж, нито в този, с който му е продадено впоследствие, нито в друго представено по делото доказателство, праводателят на ищеца „А.т.“ ЕООД по постановлението за възлагане, нито самият ищец, като собственик на земята, върху която е учредена суперфицията, се установява да са поемали облигационно задължение спрямо ответника и да изградят обекта на суперфицията. Вярно е, че един от възложителите по разрешението за строеж от 2008 г. е именно дружеството „А. т.“ ЕООД, но това обстоятелство само по себе си не може пълно и главно да докаже, че именно това дружество, а още по-малко ищцовото, като последващ собственик на земята, се е задължило спрямо ответника – суперфициар да извърши строителството на обекта, в която единствено хипотеза правото на строеж никога няма да се погаси по давност съобразно постановките на ТР № 1/04.05.2012 г. по т.д. № 1/2011 г., ОСГК на ВКС. Нещо повече. По делото ответникът не е твърдял бездействие на учредителя на суперфицията да окаже необходимото съдействие по изпълнението на строителството и съпътстващите процедури по ЗУТ във връзка със снабдяването с необходимите строителни книжа или негово конкретно недоборсъвестно действие, което да е пречатвало реализирането на строителството. Страната дори е релевирала като основно правоизключващо възражение по делото твърдението, че грубият строеж е изпълнен през 2011 г., което имплицитно съдържа признание, както че задълженият да завърши сградата субект, останал трето за делото лице, всъщност е изпълнил надлежно уговореното в срок, така и че собствениците на земята не са пречатвали строителството. .

В обобщение съдът приема, че петгодишният давностен срок за погасяване на процесното право на строеж е започнал да тече, и то от един и същи момент както за първоначалния титуляр на правото на строеж – „А. т.“ ЕООД, така и за ответника А. Д., като лице, на което той впоследствие е прехвърлил това право за отделен обект в сградата, и този момент е датата 11.12.2007 г. на първоначалното учредяване на суперфицията за Апартамент № 2 във секция „В“ с нотариалния акт №*г. на нотариус Св.Д. Респективно процесното право на строеж би се погасило по давност на 11.12.2012 г.

На следващо място, с т.1 на ТР № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС е прието, че меродавно за „упражняването“ на суперфицията по смисъла на чл. 67 от ЗС е изграждането на сградата в груб строеж или завършване на съответния етап на строителството в хипотезата на чл.152, ал.2 от ЗУТ.

Всъщност спорът по делото се концентрира основно именно върху обстоятелството бил ли е изграден в срока по чл. 67 от СК грубият строеж на процесната секция „В“, което съдът приема за установено по делото по следните съображения:

Съобразно легалната дефиниция на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ „груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи. На основание на чл. 7, ал. 3, т. 14 от Наредба №

* г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството завършеност на строежа до степен „груб“ се установява с акт образец №14 за приемане на конструкцията, с предвидените реквизити и от предвидените лица. Същевременно в съдебната практика и мотивите на ТР № 1/2011г. на ОСГК на ВКС е прието, че при липса или порок на акт № *, грубият строеж е налице, ако строежът съдържа минималните фактически признаци на самостоятелност според устройственото законодателство и § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ.

Съгласно горесцитираното тълкувателно решение правото на строеж се счита упражнено тогава, когато е завършена цялата сграда в груб строеж, а не тогава, когато са завършени отделните обекти (компоненти) от нея.

В тази връзка, с исковата молба ищецът твърди, че разрешението за строеж № * г. има за предмет една жилищна сграда, разбирано от съда като твърдение, че то касае изграждането на единен, корпорален обект. Видно обаче от приложената към СТЕ обяснителната записка към част „Конструктивна“ на техническия проект за обект „Жилищна сграда с ресторант, магазин и гаражи в УПИ I – 10, кв. 28, по плана на с.о. В. – север, кв. В., гр В.“, от декември 2009 г., строежът всъщност представлява група от „пет четириетажни сгради“ А, В, С, D и Е, като двете най-ниско позиционирани (т.е. секция А и процесната В) са разделени от останалите три с фуги. Че жилищната сграда визирана във разрешението за строеж от 2008 г. всъщност се състои от пет отделни четириетажни сгради се установява изрично и от обяснителната записка към част „Конструктивна“, одобрена през 2018 г. от главния архитект на Район „Приморски“ при община В., при възстановяването на строителните книжа поръчано от ищеца „Г.“. Иницирайки тази административна процедура последният извънсъдебно е признал неизгодния за него факт, че в действителност разрешението за строеж от 2008 г. е визирало изграждането на пет самостоятелни сгради, а не на една, поради което и учреденото за самостоятелните обекти в отделните сгради право на строеж, включително това на ответника, следва да се счита за реализирано според постановките на ТР № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС с изграждането на грубия строеж на секцията, в която следва да се намира съответния обект, а не при завършването на всичките пет секции.

По делото е налице и друго конклюдентно, но несъмнено за съда признание на ищеца на посочения неизгоден за него факт за самостоятелност на сградата секция „В“, както впрочем и че същата е изпълнена в груб строеж много преди образуване на настоящото дело, доколкото именно в отпочнато от самия ищец административно производство, секции „А“ и „В“ са попълнени през *г. в КККР на гр. В. като две отделни сгради с идентификатори * и *, ведно с изградени в тях отделни самостоятелни обекти, със Заповед № * г. на началника СГКК – гр. В., а съгласно чл. 62, ал. 1 от Наредба № * г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, в КККР се нанасят само отделни сгради и то след завършване на строежа им.

На следващо място, по въпроса за установяването на степента на завършеност „груб строеж“ на процесната секция „В“, представляваща сграда с идентификатор *.2 по КККР, съдът взе предвид, че макар в няколко от плановете от проектната документация изрично да

е отразено, че за секция „В“ е съставен акт образец № *за приемане на конструкцията, т.е. за завършването на грубия строеж, такъв не е представен по делото, нито се твърди да е съставян.

Същевременно съгласно Решение № 46/12.03.2010 г. по гр.д. № 725/2009 г. на ВКС, II г.о. и Решение № 37/16.07.2015 г. по гр.д. № 6418/2014 г. на ВКС, II г.о., Решение № 277/28.06.2012 г. по гр.д. № 259/2012 г. на ВКС, I г.о., Решение № 36/23.03.2009 г. по т.д. № 41/2009 г. на ВКС, I т.о. и др. фактическото положение на завършеност на сградата в „груб вид“ по смисъла на закона се установява и с акт по чл. 181, ал.2 от ЗУТ (в относимата към издаването им редакция обнародвана в ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на общинската администрация осъществяваща надзорни строителни функции.

Така, оспорвайки предявения срещу него иск ответникът е представил следните констативни протоколи и удостоверения, съставени във връзка с чл.181, ал. 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от Главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и комисия към него, удостоверяващи, че в периода 26.05.2011 г. - 10.07.2020 г., процесната секция „В“ е била завършена в груб строеж с изпълнени носеща и покривни конструкции, без довършителни работи: 1. удостоверение изх. № *г.; 2. констативен протокол чл. 3, ал. 3 от Приложение № 2 на ЗМДТ; 3. констативни протоколи * г.; 4. удостоверение рег. № * г.; 5. констативен протокол рег. № * г.; 6. удостоверение рег. № * г.; 7. констативен протокол рег. № * г.; 8. удостоверение рег. № * г.; 9. констативен протокол рег. № * г.; 10. удостоверение рег. № * г.; 11. констативен протокол рег. № * г.; 12. удостоверение рег. № * г.; 13. констативен протокол рег. № * г.; 14. удостоверение рег. № * г.; 15. констативен протокол рег. № *г.; 16. удостоверение рег. № * г.; 17. констативен протокол рег. № * г.; 18. удостоверение рег. № * г.; 19. констативен протокол рег. № * г.; 20. удостоверение рег. № * г.; 21. констативен протокол рег. № * г.

Посочените удостоверения и протоколи по чл.181, ал.2 от ЗУТ са издадени от длъжностни лица в кръга на служебните им задължения и имат качеството на официални документи по смисъла на чл.179 от ГПК, поради което обвързват съда с материална доказателствена сила относно направените в тях изявления, авторство и дата. Същите своевременно са оспорени от ищеца, поради което и в проведено на 24.01.2022 г. съдебно заседание е открито производство по проверка на истинността им по отношение на тяхното съдържание в частта, сочеща, че корпуси А и Б са изградени в груб строеж.

В тази връзка съдът намира за неоснователно възражението на ответника релевирано в хода по същество и поддържано в писмената защита, че доколкото оспорените протоколи и удостоверения носят белезите на индивидуални административни актове, издадени в административно производство иницирано от самия ищец, то истинността им като писмени доказателства представени по делото не може да се оспорва от същия, защото са влезли в сила спрямо него.

Ако се приеме тази теза за вярна, то лицето, по чиято инициатива е издаден един индивидуален административен акт, при никое положение не би могло да оспори в хода на последващ граждански процес за защита на свое субективно право истинността на

изявлението на административния орган обективизирано в официалния документ, и така да обори обвързващата го материална доказателствена сила чрез процесуалния способ предвиден в чл. 193 от ГПК. Същевременно страната като участвала в административното производство по издаване на акта няма да има право и да иска от гражданския съд провеждане на косвен контрол за законосъобразността му, предвид наличието на изключението на чл. 17, ал.2, изр.2 от ГПК. Така индивидуалните административни актове веднъж представени по делото ще се ползват с на практика непреодолима, т.е. необорима доказателствена сила спрямо страната по чиито почин са издадени относно неизгодните за нея факти удостоверени в документа. Изначалното, пълно лишаване на едната страна в процеса от възможност да преодолее особената доказателствена стойност на документ представен от насрещната страна, разбира се, влиза в противоречие с основните принципи на гражданския процес, в частност със състезателното начало, равенството на страните и установяването на истината, поради което съдът намира, че предприетото от ищеца оспорване по реда на чл. 193 от ГПК е допустимо.

По правилото на чл.193, ал.3 изр.първо от ГПК тежестта на доказване неистинността на посочените по-горе официални документи е на оспорващата го страна, в случая на ищеца, който обаче не проведе успешно опровергаване на тяхното съдържание.

До извод за обратното не водят показанията на водените от ищеца свидетели, които съставляват допустимо доказателствено средство в производството по чл. 193 от ГПК по оспорване истинността на официалните документи, в който смисъл са и Решение № 157/8.11.2011 г. по т.д. № 823/2010 г. на ВКС, II т.о., Решение № 38/19.05.2017 гр.д. № 3438/2016 г. на ВКС, II т.о. и др. Така непосредствените впечатления на свидетелката Михайлова за степента на завършеност на секция „В“ касаят периода 2014 г. – 2021 г., но не и изведения по-горе в мотивите релевантен отрязък от време – 11.12.2007 г. – 11.12.2012 г., с изтичането на който евентуално би било погасено процесното право на строеж. От друга страна твърденията на свидетелката за липсващи фасадни стени на секцията в период след 2014 г., не водят сами по себе си до несъмнен логически извод, че към 2012 г. същите не са били изградени, съобразно отразеното в оспорените удостоверение изх. № * г., констативен протокол чл. 3, ал. 3 от Приложение № 2 на ЗМДТ и констативни протоколи от 02.08.2012 г. и от 01.08.2013 г. Още повече, че показанията на другата свидетелка Николчева, в частта, в която изрично сочат, че грубият строеж на вх. „В“, т.е. секция „В“, е бил завършен, след което тя по-рядко ходила на строежа до 2011 г.-2012 г., когато отишла във връзка с изготвянето на експертиза, обслужват пряко тезата не на ищеца, а тази на ответника, че най-късно през 2011 г. правото му на строеж е било реализирано. Вярно е, че този свидетел впоследствие сочи, че стоманобетонният покрив го имало още 2009 г.-2010 г., но не бил завършен и че покривът над асансьора и дървената му част също не били изпълнени до 2020 г. или 2018 г. Тези твърдения обаче влизат в противоречие с първоначално ясно казаното от свидетеля за завършеност на грубия строеж, поради което като последващи съдът не ги кредитира като достоверни. Доказателствената стойност на показанията на свидетелката Николчева девалвира допълнително и предвид обстоятелството, че изготвената от

последната и съгласувана от нея проектна документация съдържа многократни изявления адресирани до компетентния административен орган за завършеност на тела „А“ и „Б“ в груб строеж, включително графично и текстово отразяване в плановете за издадени по отношение на тези сгради актове обазец № 14 за приемане на конструкцията в периода до 2018 г., което извънсъдебно поведение на свидетелката влиза в пряка колизия с част от изложеното от нея пред съда, че през 2018 г. липсвали част от оградните стени на вх.Б, т.е. на секция „В“. Наред с това свидетелката изрично посочи пред съда, че в проекта от 2008 г. не било предвидено изпълнение на отделните входи на сградата като отделни елементи, а всичкото било едно цяло, което обаче противоречи на съдържанието на съгласуваната от същия този свидетел обяснителна записка от 2018 г., съгласно която строежът всъщност представлява група от пет отделни сгради, като първите две (т.е. секции „А“ и „В“) дори са отделени от останалите три с фуги. Не на последно място показанията и на двете свидетелки водени от ищцовото дружество следва да се преценяват и по реда на чл. 172 от ГПК, доколкото не се спори, а и от доказателствата по делото се установява, че са били ангажирани с изготвянето на оценки и проектна-документация за процесния строеж, което презюмира, че пряко или косвено са получавали от ищцовото дружество заплащане за предоставените услуги.

Констатираната частична неотнositимост на показанията на свидетелката М., вътрешното противоречие в показанията на свидетелката Н., както и противоречието им с извънсъдебното □ поведение, противоречието между показанията и множество официални писмени документи, както и индициите за заинтересованост на свидетелките от изхода на делото, предвид установените икономическа връзка между тях и страната, която именно е ангажирала показанията им в спора, лишават съда от възможността да гради върху казаното от тези свидетели правните си изводи относно истинността на оспорените от ищеца официални документи, съставени именно по негов почин в периода 26.05.2011 г. - 10.07.2020 г.

Вярно е, че за разпитания по инициатива на ответника свидетел В. също е установено, че се намира в работно, съветно финансово съдружие с ответника, съответно показанията му също следва да се преценяват по реда на чл. 172 от ГПК, в частта им, която обслужва тезата на ответника, че още през 2010 г. стените и плочите на секция „В“ са били изградени. Казаното от този свидетел обаче не съдържа коментираните по-горе противоречия в показанията на водените от ищеца свидетелки, нито колидира с останалия доказателствен материал.

Истинността на оспорените от ищеца документи не се опровергава и от представените от него удостоверение рег. № * г. и констативен протокол рег. № * г., както и от приетите в настоящото и производството по чл. 207 от ГПК заключения на СТЕ, доколкото тези доказателства са базирани на непосредствените впечатления на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В. и другите длъжностни лица, съответно на вещите лица, за завършеността на строежа на секция „В“ за периоди след дата 16.09.2020 г., които следват по време този, за който се отнасят оспорените официални документи.

Респективно посочените доказателства не могат по несъмнен начин, по отделно или в съвкупност, пълно и главно да оборят направените в оспорените документи изводи за завършеността на строежа като логически изключат изцяло възможността секция „В“ да е била изградена в груб строеж в периода 26.05.2011 г. - 10.07.2020 г. Още повече, че както показанията на свидетелите на ищеца, така и вещото лице по експертизата събрана по реда на чл. 207 от ГПК съдържат данни за премахвани зидове, т.е. за действия по разрушаване на вече изградената конструкция на секцията.

Не на последно място, за преценката на съда относно оспорената от ищеца истинност на представените от ответника удостоверения и констативни протоколи, съвсем не е без значение не само обстоятелството, че те са издадени в множество административни производства инициирани от самия ищец, но и фактът, че той впоследствие се е позовал именно на направените в тях фактически констатации за завършеността до „груб строеж“ на сградата секция „В“, както пред началника на СГКК през 2013 г. в производството по попълчването □ в КККР, така и пред компетентните органи на местно самоуправление за издаване на последващо разрешение за строеж от 2019 г. само за довършителни работи по секцията. Нещо повече. При учредяване на договорна ипотека през 2020 г. нотариално са заверени изявления на законния представител на ищеца, чрез неговия пълномощник, че секция „В“ е изградена до „груб строеж“, във връзка с обезпечаването на кредит от 1500000,00 лв. отпуснат за финансиране довършването на изградените до „груб строеж“ секции, като ипотека е учредена върху самостоятелни обекти находящи се именно в секция „В“. По делото са налице и множество други извънсъдебни волеизявления на ищцовото дружество (жалба до Община В., пояснение към заявление от 2018 г. и др.), които пряко или конклюдентно съставляват признание за неизгодния за страната факт, че от 2011 г. насам секция „В“ е била завършена в „груб строеж“. А извънсъдебното признание на факти е едно от най-достоверните, надеждни и безспорни доказателства в гражданския процес, които преценени в съвкупността с останалите доказателства по делото, водят до изясняване на правния спор, предмет на делото – аргумент от чл. 175 от ГПК.

От всичко гореизложено следва, че ответникът не проведе успешно опровергаване в производството по чл. 193 от ГПК истинността на удостоверенията и констативните протоколи издадени в периода 26.05.2011 г. - 10.07.2020 г., поради което същите обвързват на основание чл. 181, ал.2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 65 от 2003 г.) валидно съда и страните с материална доказателствена сила относно обстоятелството, че към датата на издаване на съставяне на съответния документ, секция „В“ е била изградена в груб строеж, т.е. още през 26.05.2011 г., съответно преди изтичането на 11.12.2012 г. на петгодишната погасителна давност по чл. 67 от ЗС по отношение на процесната суперфиция, учредена на 26.05.2007 г.

Обратното не се установява и от твърдението на ищеца за недовършеност на покрива на секцията към датата на депозиране на исковата молба, доразвито по реда на чл. 143, ал.2 от ГПК, с оспорването, че сградата не е с предвиден плосък покрив, което по същество е подкрепено от заключението на вещото лице прието в производството по чл. 207 от ГПК по ч.гр.д. № 11291/2020г. на Районен съд В. , според което към момента на изготвяне на

заклучението, не са изградени бордът на покрива, скатните покриви по външния му контур, дървените конструкции и покритието с керемиди на стълбищните клетки, които елементи са част от покрива, т.е. от конструкцията на сградата.

В тази връзка ЗУТ и другите относими градоустройствени нормативни актове не съдържат легална дефиниция на понятието покрив по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, поради което във всеки конкретен случай преценката за това дали е покрив на „грубият строеж“ или не, следва да се извършва от решаващия спора съд с оглед обичайния смисъл на понятието и правилата на формалната логика.

В случая проектната документация приложена към СТЕ съдържа планове на покривите на секции А и В, изрично наименовани „План плосък покрив“. На следващо място видно от заключението на назначената по делото СТЕ, което съдът кредитира като пълно, обективно и компетентно, част „Конструктивна“ от проекта за сградата няма дървени покривни конструкции и същите са част от довършителните работи към покрива. В обясненията си пред съда вещото лице потвърди, че скатните покриви са описани и дадени в част „Архитектурна“ като архитектурен елемент, т.е. не са част от конструкцията, както и че реализираният на място бетонен борд по документи не съществува. Всъщност дори воденият от ищеца свидетел Николчева, проектант на сградата, изрично сочи, че бетонният борд и дървената конструкция липсват в одобрените книжа и че същите са предвидени в работен проект, който не знае дали е одобрен. Наред с това видно от приложената към СТЕ проектна документация, свидетелката Николчева собствено е съгласувала обяснителни записки, съгласно които конструкцията на блока се състои само от колони, стени и стоманобетонни плочи, последните включително като покритие на таванските етажи, а покривите са оформени като панормани тераси. Не на последно място свидетелката е съгласувала и приложения към СТЕ план „вертикален разрез 2-2“ на сградата от декември 2007 г., в който скатната покривна конструкция от керемиди изрично е посочена като архитектурен елемент. Респективно писмените доказателства и заключението на приетата по делото СТЕ си кореспондират напълно и се допълват дори от сведенията дадени от водения от ищеца свидетел, като заедно в съвкупност опровергават заключението на вещото лице прието в производството по чл. 207 от ГПК по ч.гр.д. № *г. на Районен съд В. . Следователно за да се приеме, че „грубият строеж“ на процесната секция е бил завършен до покрив към датата на погасяване по давност на процесното право на строеж - 11.12.2012 г. съдът намира за ирелевантно дали до този момент са били положени бордът, скатните покриви по външния контур, дървените конструкции и покритието с керемиди на стълбищните клетки на секцията, тъй като те не са част от предвидената по одобрения инвестиционен проект част „Конструктивна“ на покрива, а от довършителните работи по него по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ. Поради това меродавен за извода дали покривът е бил изграден до степен да осигури базисното си строително предназначение е единствено фактът дали до 11.12.2012 г. върху последният жилищен етаж и таванските етажи са били изляти стоманобетонните плочи (така и в Определение № 6/04.1.2013 по гр.д. № 887/2012 г. на ВКС, II г.о.) предвидени в част „Конструкция“ на одобрения проект, а това съдът вече

прие по – горе в мотивите си за установено от подавяващата доказателствена съвкупност, че се е случило още към 26.05.2011 г.

Че секция „В“ не е била изградена в груб строеж към тази дата не се установява и от удостоверението от 16.10.2017 г. на главния архитект на Район „Приморски“ при Община В., съгласно което разрешението за строеж от 20.06.2008 г. е загубило правното си действие на основание чл. 153, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, поради незавяряване в пет годишен срок. Въпросът за срокът на действие на разрешението за строеж за сградата, в която е разположен обектът на суперфицията, би могъл да повлияе на изводите на съда относно започването, спирането или прекъсването на погасителната давност по отношение на субективното ограничено вещно право претендирано от ответника, само ако той освен суперфициар беше и адресат на разрешението за строеж, но в случая то е издадено на името на праводателите на ищеца като собственици на земята, поради което именно последните са били длъжни да съблюдават законовите срокове за да не загубят книжата правното си действие, а не ответника. Удостоверението не може да послужи и като косвено доказателство, че към 26.05.2011 г. сградата на секция „В“ не е била изградена на груб строеж и доколкото е издадено в бъдещ и значително отдалечен от последната дата момент и то в административно производство, в което не е участвала страната, на която документът се противопоставя в настоящия процес.

Само за пълнота следва да се посочи, че ответникът също не проведе по делото успешно производство по чл. 193 от ГПК, в което да докаже неистинността на удостоверение рег. № * г. и констативен протокол рег. № * г., в частта им сочеща, че към 16.09.2020 г. секция „В“ не е била изградена в груб строеж, поради което тези документи следва да се считат за истински и не следва да се изключват от доказателствения материал по делото. От друга страна по-горе в мотивите си съдът вече посочи, че предвид датите на съставянето им, констатациите в тях не опровергават тези на предхождащите ги официални документи съставени от същия орган, удостоверяващи, че в минали моменти грубият строеж на секцията е бил завършен.

В обобщение на горното, по делото ответникът доказва както наличието на основание годно да го легитимира като собственик на процесното право на строеж на апартамент № 68 в секция „В“, понастоящем самостоятелна сграда с идентификатор *.2 по КKKP, а именно покупко-продажбата от 2009 г., така и че същото е реализирано до "груб строеж" към 26.05.2011 г., т.е. в срока по чл. 67 от ЗС, поради което не се е погасило по давност. При това положение след като е твърдял обратното, ищецът е и страната в процеса, която следва да понесе неблагоприятните последици от успешно проведеното от ответника доказване на фактите годни да го направят титуляр на оспореното ограничено вещно право. Респективно отрицателният установителен иск предявен срещу ответника от конкуриращият правата му ищец, следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК в тежест на ищеца следва да бъдат възложени разносните сторени от ответника за заплатен депозит за СТЕ от 650,00 лв. и заплатено адвокатско възнаграждение от 3000,00 лв., или общо 3650,00 лв. Преценявайки наведените от страните твърдения и възражения, както и обема и вида на

процесуалните действия извършени от доверениците съдът намира за неоснователно предвид фактическата и правна сложност на делото релевираното от ищеца възражение по чл. 78, ал.5 от ГПК за прекомерност на заплатеното от ответника адвокатско възнаграждение. Тезата на съда добре се илюстрира от характерът и количеството на събрани доказателствен материал в производството – множество официални писмени документи, трима разпитани свидетели, по делото са ангажирани и специални познания на вещо лице, проведени са и две открити съдебни заседания, а по делото е приобщено отделно производство по чл. 207 от ГПК. Наред с това предявените искове са преминали въззивна проверка за допустимост по в.ч.гр.д. № * г. на ВОС. Действително размерът на заплатеният от ищеца адвокатски хонорар надвишава близо два пъти и половина относимия минимум определен съобразно чл. 7, ал.2, т.4 от Наредба № 1/9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, възлизащ на 1199,35 лв. Същевременно следва да се държи сметка за обстоятелството, че посочените в Наредбата, минимуми визират адекватното адвокатско възнаграждение за съдебни производства, в хода на които например са признати спорните правнорелевантни факти или за установяването им не са били събрани доказателства, при липса на правна сложност на съответния казус, или пък касаят случаи на масови (типови) дела срещу потребители на комунални, информационни или кредитни услуги. Настоящият правен спор обаче не може да се подведе под нито една от изложените хипотези, които биха могли да наложат краен извод на съда, че делото не се отличава с особена фактическа и правна сложност и че в случая справедливият размер за заплащане труда на процесуалния представител на ищеца е по-нисък от договорения от ответника и неговия проц. представител. Още повече, че по делото се установи, че отричаното от ищеца вещно право на строеж е реализирано понастоящем, поради което дори обичайната житейска логика сочи, че действителното финансово изражение на правния резултат постигнат от ответника по делото надхвърля чувствително цената на иска от 12311,80 лв., изчислена само върху данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Г.“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ц. П. № * срещу А. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ж.к. Л. № * иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК вр. чл. 67 от ЗС да бъде прието за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на **право на строеж за построяването на Апартамент № 2** с площ от 68,81 кв.м., находящ се на първи полуподземен етаж на на секция „В“ (вход Б) от предвидената за изграждане Жилищна сграда в ПИ * по КККР на гр. В., с адрес: гр. В., район „Приморски“, кв. „В.“, ул. „О. № *, учредено с Нотариален акт от вписан в Служба по вписванията - В. с вх. рег № * г., поради погасяването му по давност, като неоснователен.

ОСЪЖДА „Г.“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ц. П.

№ * да заплати на А. Д. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ж.к. Л. № * сумата от 3650,00 лв., представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – В.: _____