

РЕШЕНИЕ

№ 1659

гр. В., 20.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – В., IV СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Константин Д. Иванов

Членове: Мая Недкова
ИВЕЛИНА Д. ЧАВДАРОВА

при участието на секретаря Петя П. Петрова
като разглежда докладваното от Константин Д. Иванов Въззивно гражданско дело № 20223100501955 по описа за 2022 година
за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на Глава Двадесета от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на „Гитекс“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. ****, подадена чрез процесуален представител, срещу Решение № 2182/04.07.2022 год., постановено по гр. дело № 8141/2021 год. по описа на РС-В., с което е отхвърлен предявения от дружеството – въззивник против Й. М. Й. и Д. М.а Й., двамата съпрузи от гр. В. отрицателен установителен иск за собственост за приемане за установено в отношенията между страните, че ответниците не са собственици на Апартамент № 4, с площ от 63, 96 кв. м., находящ се на първи етаж в секция „А“ от жилищна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., с адрес: гр. В., район *****, за построяването на който апартамент е учредено право на строеж с нотариален акт от 30.03.2011 г. с № 104, том 18, дело 3752/2011г., вх. рег. № 6122/30.11.2011г. на С лВп – В., поради погасяването на правото на строеж по давност.

В жалбата са наведени оплаквания, че решението е неправилно и незаконосъобразно, постановено е в нарушение на материалния закон и при допуснати нарушения на процесуалните правила, които обобщено се свеждат до неправилна преценка и анализ на събраните доказателства, в резултат на което решението е и необосновано. Първоинстанционният съд не е установил правилно предмета на спорното право; не е съобразено, че правото на строеж е възникнало (респ. било е учредено) за цялата сграда, която се състои от пет входа, а не за част от нея (в случая за вход „А“), както неправилно е приел районният съд. Правото на строеж не е упражнено за цялата сграда, състояща се от пет входа, при което и изводът на съда, че за част от сградата (за вход „А“) правото на строеж било упражнено, е неправилен защото в случая не е налице етапно строително разрешение. Твърди се също, че неправилно е определен моментът на възникването на

правото на строеж в полза на двамата ответници, като според въззивника това е датата на влизането в сила на разрешението за строеж № 331/20.06.2008 год., а именно – на 10.07.2008 год., а не датата, на която ответниците са придобили правото на строеж за процесния апартамент с договора по нот. акт от 30.03.2011 год. Неправилен е и извода на районния съд, че не са опровергани в процеса по реда на чл. 193 ГПК официалните удостоверителни документи, изд. от община В. през 2016 год. и 2018 год., според които строителството на тяло (вход) „А“ на процесната сграда е било изградено до етап „груб строеж“, тъй като този извод е необоснован и не се подкрепя от събраните по делото доказателства, вкл. и от заключението на СТЕ по ч. гр. дело № 11283/2020 по описа на РС-В., изслушана в производството по чл. 207 – 209 от ГПК, което заключение съдът е игнорирал. Въззивникът навежда, че дори и този извод да е правилен, то това не обуславя и неоснователност на иска, тъй като към 2016 год. и към 2018 год. входовете „В“, „Г“ и „Д“ от процесната сграда са били на нулев цикъл, при което е очевидно, че цялата сграда не е била довършена до степен „груб строеж“, съответно и правото на строеж на въззиваемите – ответници по отрицателния установителен иск за собственост е погасено по давност.

Отправено е искане за отмяна на решението и за постановяване на друго, с което искът да бъде уважен, ведно с присъждане на разноските за двете инстанции.

писмен отговор, подаден в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК, въззиваемите Й. и Д. Й.и, чрез процесуален представител, оспорват жалбата, считат първоинстанционното решение за правилно и настояват да бъде потвърдено. Претендират присъждане на разноски.

В съдебно заседание въззивникът не изпраща представител, в писмено становище от 07.11.2022 год. поддържа въззивната си жалба, претендира присъждане на разноски.

В съдебно заседание въззиваемите, чрез процесуален представител, оспорват жалбата, поддържат подадения писмен отговор.

Съдът съобрази следното:

Предявен е отрицателен установителен иск за собственост.

В исковата си молба, уточнена с молба от 28.06.2021 год. ищецът „Гитекс“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище гр. Б., е навел следните твърдения:

Въз основа на постановление за възлагане от 17.09.2010 г. по изп. дело № 20097190400326 на ЧСИ С.Я. с район на действие района на ОС-В. и на постановление за възлагане от 19.05.2015 г. по изп. дело № 20127120401144 на ЧСИ И.СТ. с район на действие района на ОС-В., е придобил собствеността върху ПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., адрес на имота: гр. В., район ***** с площ от 4864 кв. м., за което се е снабдил и с нот. акт № 45/10.08.2015 год. на ВнН за собственост върху гореописания поземлен имот. В поземления имот е била предвидена за изграждане жилищна сграда с ресторант и гаражи съгласно Разрешение за строеж № 331/20.06.2008 г., издадено на името на „Астрей Трейд“ ЕООД, „Манаус комерс“ ООД и Н. Сл. Сл., които към онзи момент са били собственици на терена. Строителството на сградата е започнало на 23.07.2008 г. с протокол за откриване на строителна площадка, но разрешението за строеж е загубило правното си действие съгласно чл. 153, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, тъй като в продължение на 5 години от започване на строителството не е бил завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Според проекта жилищната сграда е трябвало да се състои от пет секции: вход „А“ /секция „А“/; вход „Б“ /секция „В“-латинско/; вход „В“/секция „С“-латинско/; вход „Г“ /секция „Д“ / и вход „Д“ /секция „Е“- латинско/. Навежда, че към края на 2020 год. на входовете „А“ и „Б“ са били изградени част от конструкциите – колони и плочи; не са изградени покрив, оградни и преградни стени, т. е., входовете „А“ и „Б“ не изградени до етап на „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, а останалите три тела (входа) са били изградени до етап първа или втора плоча.

Твърди още, че с договор за продажба, скл. с нот. акт № 82/30.03.2011 год. на ВнН, ответникът Й. М. Й. (в брак към момента на сключване на договора с ответницата Д. С. Й.) е купил от „Астрей Трейд“ ЕООД и „Манаус комерс“ ООД (по 1 / 2 ид. част от всеки от тях) правото на строеж за изграждането на апартамент № 4, на първия етаж във вход „А“ (секция

„А“) с площ от 63, 96 кв. м. в сградата в гр. В., кв. ***** Счита, че правото на строеж на ответниците за построяването на описания апартамент е погасено по давност, тъй като не е упражнено в предвидения в чл. 67 ЗС петгодишен давностен срок, който в случая най-късно е започнал да тече от дата 30.03.2011 год. – датата на скл. на договора по нот. акт № 82/2011 год. на ВнН, евентуално – от 19.05.2025 год. – датата на издаването на постановлението за възлагане по изп. дело № 1144/2012 год. на ЧСИ И. Ст., въз основа на което ищецът е придобил изцяло собствеността върху терена. Ищецът твърди още, че грубият строеж на сградата, построена в описания поземлен имот е реализиран през месец март 2021 год. и тъй като правото на строеж на ответниците за процесния апартамент е погасено по давност, ищецът в качеството си на собственик на земята се легитимира като собственик на апартамента по приращение, на основание чл. 92 ЗС. Дватама ответници оспорват правото му на собственост върху гореописания апартамент, което обосновава и правния интерес на ищеца от предявяването на отрицателен установителен иск за собственост против тях.

В съответствие с наведените твърдения е и отправеното искане – за приемане за установено в отношенията между страните, че ответниците Й. и Д. Й.и не са собственици на Апартамент № 4, с площ от 63, 96 кв. м., находящ се на първи етаж в секция „А“ от жилищна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., с адрес: гр. В., район *****.

В писмен отговор, подаден в срока по чл. 131 ГПК, ответниците Й. и Д. Й.и оспорват иска, считат, че е неоснователен. Твърдят, че през месец юли 2020 год. ищцовото дружество изпратило писмо до Й. Й., в качеството на Й. на собственик на процесния апартамент, с което към собственика били отправени алтернативни предложения: да сключи договор с ищцовото дружество за дозастрояване на сградата или да му продаде апартамента. Ответникът изразил принципно съгласие да се сключи договор за довършителни СМР на предложената му от ищцовото дружество стойност от 385 евро на кв. м., но след допълнителното уточняване на видовете СМР. Т. е., според разменената между страните кореспонденция ищецът счита ответникът Й. Й. за собственик на процесния апартамент. Твърди се също, че правото на строеж за процесния апартамент не е погасено по давност, тъй като ответникът е придобил право на строеж за апартамента въз основа на договор, сключен в предвидената в закона нотариална форма. Между страните по договора за продажба на правото на строеж е бил сключен и предварителен договор за прехвърляне на недвижим имот и строителство от 25.03.2011 г., съгласно който продавачите „Манаус - Комерс“ ООД - В. и „Астрей трейд“ ЕООД - В. (които са продали на Й. правото на строеж за процесния апартамент с договор в нот. форма) са се задължили към купувача Й. Й. да извършат за своя сметка проектирането и строителството на жилищната сграда до степен - издаване на разрешение за ползването ѝ, а той като купувач по договора не е имал задължение да изгради апартамента. При това положение счита, че след като той, в качеството си на приобретател на правото на строеж, няма задължение да построи обекта, за който това право му е учредено, а задължението за изграждането на обекта е на учредителя – собственик на земята, то правото му на строеж не се погасява по давност, съгласно постановките на ТР № 1/2011 год. на ОСГК на ВКС на РБ. Твърдят също, че грубият строеж на тяло „А“, в което се намира и процесният апартамент, е бил завършен към 13.05.2016 год. съгласно удостоверение и констативен протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ от същата дата, евентуално – към 11.10.2018 год., съгласно удостоверение и констативен протокол от 11.10.2018 год. по чл. 181, ал. 2 ЗУТ. Изграждането на тяло „А“ до етап груб строеж към дата 11.10.2018 год. е установено и в производството по адм. дело № 2289/2020 г. по описа на АдмСъд – В., което противоречи на заключението на СТЕ по ч. гр. дело № 11283/2020 г. на РС – В., поради което и цитираното заключение не следва да се цени. Навеждат още, че с изграждането на грубия строеж на тяло „А“, правото им на строеж върху апартамента се е трансформирало в право на собственост върху същия. Твърдят, че с издаването на строителните разрешения през 2018 г. и 2019 г. на името на ищцовото дружество, на практика е било санирано по-рано придобитото право на строеж за самостоятелни обекти в сградата, за всеки един собственик от етажната собственост, вкл. и по отношение на ответниците, а доводите на ищеца за погасяване на правата им по давност са неоснователни.

В евентуалност твърдят, че са придобили в режим на СИО собствеността върху процесния апартамент по кратката давност, считано от 30.03.2011 г. – датата на закупуване на правото на строеж – до датата на подаване на исковата молба по настоящото дело, евентуално – до датата на молбата на ищцовото дружество по чл. 207-209 от ГПК въз основа на която е образувано ч. гр. дело № 11283/2020 год. на РС-В. – с предмет обезпечение на доказателства.

По изложените съображения считат, че са собственици на процесния апартамент въз основа на упражнено право на строеж, евентуално – по давност, поради което и искът на ищцовото дружество е неоснователен и настояват за отхвърлянето му.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуален представител, поддържа предявения иск и настоява да бъде уважен, веднао с присъждане на сторените разноски.

В съдебно заседание ответниците, чрез процесуален представител, оспорват иска, считат че е неоснователен и настояват да бъде отхвърлен. Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид становищата и доводите на страните, прие за установено следното от фактическа страна:

С договор, скл. с нот. акт № 54/11.12.2007 год. на ВнН, Н.СЛ.СЛ. и „Астрей трейд“ ЕООД, със седалище гр. В. взаимно са си учредили права на строеж върху съсобствен помежду им УПИ I-10, масив 28, находящ се в гр. В., кв. В.-север, м-ст „*****“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., като в полза на съсобственика „Астрей трейд“ ЕООД е учредено право строеж върху множество изброени в нот. акт обекти, между които и върху Апартамент № 4, с площ от 63, 96 кв. м., ведно с принадлежностите му, находящ се на първи етаж в секция „А“ от жилищна сграда, която ще бъде построена в урегулирания поземлен имот съгласно одобрен инвестиционен проект.

С договор, скл. с нот. акт № 5/16.01.2008 год. на ВнН, „Астрей трейд“ ЕООД, със седалище гр. В. е продало на „Манаус комерс“ ООД, със седалище гр. В., 1 / 2 ид. част от правото строеж върху множество изброени в договора обекти, между които и 1 / 2 ид. част от правото на строеж върху Апартамент № 4, с площ от 63, 96 кв. м., ведно с принадлежностите му, находящ се на първи етаж в секция „А“ от жилищна сграда, която ще бъде построена в урегулирания поземлен имот I-10, масив 28, находящ се в гр. В., кв. В.-север, м-ст „*****“, съгласно одобрен инвестиционен проект.

С разрешение за строеж № 331/20.06.2008г., изд. от главния архитект на район „*****“ община В., на „Манаус-Комерс“ ООД, „Астрей Трейд“ ЕООД и Н.СЛ.СЛ. е разрешено да извършат строеж на Жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ I-10, масив 28, по плана на с. о. Винаца-север, гр. В..

С протокол от 23.07.2008 г. е открита строителната площадка и е определена строителната линия и ниво на строежа.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 17.09.2010г. по изп. дело № 326/2009 год. на ЧСИ С.Я. с район на действие района на ОС-В., вписано в СлВп-В. на 08.10.2010 год., на „Гитекс“ ЕООД, със седалище гр. Б. е възложен имот, представляващ 2632, 50 кв. м. ид. ч. от УПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., с адрес: гр. В., ул. „*****“ целият с площ от 5990 кв.м., както и правото на строеж върху подробно описани в постановлението за възлагане обекти по одобрен инвестиционен проект.

С предварителен договор от 25.03.2011 год., сключен между „Манаус-Комерс“ ООД и „Астрей Трейд“ ЕООД, от една страна като продавачи и Й. М. Й. от друга – като купувач, продавачите са се задължили да прехвърлят на купувача собствеността върху Апартамент № 4, с площ от 63, 96 кв. м., ведно с принадлежностите му, находящ се на втори жилищен етаж в секция „А“ от жилищна сграда, която ще бъде построена в урегулиран поземлен имот I-10, масив 28, находящ се в гр. В., кв. В., м-ст „*****“, съгласно одобрен инвестиционен проект, както и да извършат за своя сметка строителството на обекта, предмет на договора, съгласно одобрени строителни книжа, до степен – издаване на разрешение за ползване, срещу цена, която купувачът Й. Й. се е задължил да заплати по начина и в сроковете, описани в договора.

С договор за покупко-продажба, скл. с нот. акт № 82/30.03.2011 год. на ВнН, с вх. рег. № 6122/30.03.2011 год., акт № 104, том XVIII, дело № 3752/2011 год. по описа на СлВп-В., „Манаус-Комерс“ ООД – В. и „Астрей Трейд“ ЕООД -В. са продали на ответника Й. Й. правото на строеж върху *****, с площ от 63, 96 кв. м., ведно с принадлежностите му, находящ се на първи етаж в секция „А“ от жилищна сграда, която ще бъде построена съгласно одобрен инвестиционен проект в урегулиран поземлен имот I-10, масив 28, находящ се в гр. В., кв. В. а-север, м-ст „*****“, съставляващ ПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр.В., срещу уговорена в договора цена.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 19.05.2015г. по изп. дело № 1144/2012 год. по описа на ЧСИ Ил. Ста с район на действие района на ОС-В., вписано на 19.06.2015 год. в СлВп-В., на „Гитекс“ ЕООД, със седалище гр. Б. е възложен имот, представляващ 2726, 36 кв. м. ид. части от УПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр.В., с адрес ул. *****с целия с площ от 5990 кв.м., от които 3 357, 50 кв. м. към деня на възбраната са собственост на „Астрей Трейд“ ЕООД, ЕИК 103244676, а към издаването на постановлението за възлагане са собственост на „Цвети и Бо Инвест“ ЕООД, ЕИК 202431535, ведно с 1 / 2 ид. част от изградените в поземления имот обекти, собственост на „Астрей трейд“ ЕООД, - В., подборно описани в постановлението за възлагане, между които и пет апартамента, находящи се в секция (тяло) „А“ (вкл. и апартамент № 5 на първи етаж, който е граница/съсед на процесния апартамент № 4) и пет апартамента, находящи се секция (тяло) „Б“. В постановлението за възлагане изрично е посочено, че самостоятелните обекти в сградите в секция „А“ и в секция „Б“, построени в поземления имот, представляващи апартаменти, са изпълнени на етап „Груб строеж“ с изпълнена носеща и покривна конструкция, на етап довършителни работи за тяло „А“ и без довършителни работи за тяло „Б“.

С нот. акт № 45/10.08.2015 год. на ВнН, издаден по писмени доказателства, „Гитекс“ ЕООД със седалище гр. Б. е признат за собственик на ПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр.В., с адрес ул. „*****“, с площ от 4864 кв. м., въз основа на обсъдените по – горе две постановления за възлагане, описани в нот. акт и послужили като основание за издаването му.

От констативен протокол № АУ-041279ПР от 10.05.2016 год., издаден от комисия от служители на дирекция „Устройство на територията“ и дирекция „АТО“ от район „*****“, община В., съобразно чл. 181, ал. 2 ЗУТ, в приложимата редакция на нормата ДВ, бр. 65/2003 год., е видно, че след извършен оглед на място, комисията е установила, че строежа – жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи – находяща се в УПИ I-10, масив 28 по плана на местност „*****“ (В. – север), гр. В. – е със степен на завършеност както следва: Тяло „А“ – вход „А“ – обектът е изграден в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкции, на етап – довършителни работи; Тяло „В“ – вход „Б“ – обектът е изграден в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкции, без довършителни работи; Тяло „С“ – вход „В“ – обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Д“ – вход „Г“ - обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Е“ – вход „Е“ – обектът е на етап „нулев цикъл“ с частично изпълнена фундаментна плоча, на кота – 4, 35.

В същият смисъл е и удостоверение изх. № АУ-041279ПР от 13.05.2016 год., изд. от Гл. архитект на район „*****“, община В. което възпроизвежда дословно съдържанието на констативния протокол от 10.05.2016 год., обсъден по – горе.

От удостоверение № АГУП17000956ПР_001ПР от 16.10.2017 год., изд. от Гл. архитект на район „*****“, община В., е видно, че разшенението за строеж № 331/20.06.2008 год. на Гл. архитект на район „*****и“ община В. за „Жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи в УПИ I-10, масив 28 по плана на с. о. „В. – север“ е изгубило правното си действие поради изтичането на петгодишния срок и без да е презаверено.

От констативен протокол № АУ-099302ПР_001ПР от 09.10.2018 год., издаден от комисия от служители на дирекция „Устройство на територията“ и дирекция „АТО“ от

район „П.“, община В., съобразно чл. 181, ал. 2 ЗУТ, в приложимата редакция на нормата ДВ, бр. 65/2003 год., е видно, че след извършен оглед на място, комисията е установила, че строежът, представляващ „жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи“, наоходяща се в УПИ I-10, масив 28 по плана на местност „*****“ (В. – север), гр. В., е със степен на завършеност както следва: Тяло „А“ – вход „А“ – обектът е изграден в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкции, на етап – довършителни работи; Тяло „В“ – вход „В“ – обектът е изграден в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкции, без довършителни работи; Тяло „С“ – вход „В“ – обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Д“ – вход „Г“ – обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Е“ – вход „Е“ – обектът е на етап „нулев цикъл“ с частично изпълнена фундаментна плоча, на кота – 4,35. В КП е посочено, че във връзка с изтеклото действие на разрешението за строеж № 331/20.06.2008 год. е издадено ново разрешение за строеж с № 111/23.07.2018 год. от Гл. архитект на район „П.“, община В., въз основа на нова строителна документация.

В същият смисъл е и удостоверението изх. № АУ-099302ПР_002ПР от 11.10.2018 год., изд. от район „П*****“, община В. което възпроизвежда дословно съдържанието на констативния протокол от 09.10.2018 год., обсъден по – горе.

От обсъдените по горе документи – констативен протокол № АУ-099302ПР_001ПР от 09.10.2018 год., издаден от комисия от служители на дирекция „Устройство на територията“ и дирекция „АТО“ от район „П.“, община В., съобразно чл. 181, ал. 2 ЗУТ и удостоверението изх. № АУ-099302ПР_002ПР от 11.10.2018 год., изд. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В. е видно, че те са издадени въз основа на подадено от ищцовото дружество заявление от дата 08.10.2018 год.

Констативните протоколи по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 2016 год. и 2018 год. и удостоверенията, издадени въз основа на тях, са оспорени от ищеца и е открито производство по чл. 193 ГПК за проверка на истинността им в частта им относно удостоверенията с тях обстоятелства.

С разрешение за строеж № 111/23.07.2018 год., изд. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В. (описано в протокола № АУ-099302ПР_001ПР от 09.10.2018 год. и в удостоверението изх. № АУ-099302ПР_002ПР от 11.10.2018 год.), на ищцовото дружество е разрешено извършването на строеж „Жилищна сграда с гаржи, входове „В“, „Г“ и „Е“ в УПИ I-10, кв. 28 по плана на „В.-север“, В., ул. О. № 12, съставляващ ПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В., а с Разрешение за строеж № 61/11.04.2019 год., изд. от изд. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В., на ищцовото дружество е разрешен строеж „Довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове „А“ и „Б“ в същия поземлен имот. Видно е от разрешението за строеж № 61/11.04.2019 год., че в процедурата по неговото издаване заявителят „Гитекс“ ЕООД – Б. е представило и констативния протокол за степен на завършеност по чл. 181, ал. 2 ЗУТ с № АУ-099302ПР_001ПР от 09.10.2018 год., от който протокол е установено, че към дата 09.10.2018 год. входове „А“ и „Б“ са изградени до етап „груб строеж“.

От констативен протокол с рег. № АУ-075958_004ПР/16.09.2020 год., от дата 19.08.2020 год., издаден от комисия от служители на дирекция „Устройство на територията“ и дирекция АТО „В.“, район „П.“, община В., съобразно чл. 181, ал. 2 ЗУТ, в приложимата редакция на нормата ДВ, бр. 65/2003 год., е видно, че след извършен оглед на място, комисията е установила, че строежът, представляващ „Жилищна сграда с бистро, магазин и гаражи“, наоходяща се в УПИ I-10, масив 28 по плана на местност „Д.“ (В. – север), гр. В., е със степен на завършеност както следва: Тяло „А“ – вход „А“ – обектът е незавършен строеж без изпълнени покривна конструкции, оградни (фасадни) и преградни стени, на етап – доизграждане, следват довършителни работи; Тяло „В“ – вход „Б“ – обектът е незавършен строеж без изпълнени покривна конструкции, оградни (фасадни) и преградни стени, на етап – доизграждане, следват довършителни работи; Тяло „С“ – вход „В“ – обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Д“ – вход „Г“ – обектът е изграден на етап „нулев цикъл“ с изпълнена носеща конструкция до плоча „А“, вкл. на кота – 2, 90; Тяло „Е“ – вход „Е“ – обектът е на етап „нулев цикъл“ с частично изпълнена фундаментна плоча, на кота – 4,35. В КП е посочено, че във връзка с

изтеклото действие на разрешението за строеж № 331/20.06.2008 год. е издадено ново разрешение за строеж с № 111/23.07.2018 год. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В., въз основа на нова строителна документация.

В същият смисъл е и удостоверението изх. № АУ-075958_005ПР/16.09.2020 год., изд. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В. което възпроизвежда съдържанието на констативния протокол от 19.08.2020 год., обсъден по – горе.

От заключението на СТЕ от 15.10.2020 год. по ч. гр. дело № 11283/2020 год. по описа на РС-В., изслушано в производство по чл. 207-209 ГПК и приобщено към настоящото дело, се установява, че към датата на заключението (15.10.2020 г.) – вход „А“ (секция „А“) от жилищната сграда в УПИ –10, масив 28 по ПУП на с. о. „В. – север“, гр. В., съставляващ ПИ с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр. В. не отговаря на определението за изпълнен груб строеж по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, тъй като липсва част от едната фасадна стена и не е довършен ската на покрива по някои ос. Липсват и част от носещи вътрешни стени, както и входното стълбище. Установява се още, че част от изпълнените ограждащи и носещи (фасадни) стени са били изложени на атмосферните условия (дъжд и сняг) и са изгубили носимоспособност, което налага да се изградят отново. Съгласно заключението, според архитектурния проект на кота +6, 20 (четвърти етаж) е предвиден за изпълнение плосък покрив-тераса, оброчена с борд/парапет с височина 1, 05 м., след което следва едноскатен дървен покрив с наклон 31 градуса.

С писмо от 22.07.2020 г. ищцовото дружество, като собственик на терена (УПИ I-10, кв. 28 по плана на „В.-север“, В., ул.***** е уведомило ответника Й. Й., в качеството на последния на собственик на самостоятелен обект в сграда – незавършено строителство в УПИ –10, кв. 28 по плана на „В.-север“, В., ул.*****, че сградата е в лошо състояние, липсват вътрешни стени, а на места са били частично изградени и под действието на атмосферните влияния част от тях са се срутили. Ищцовото дружество е посочило, че ще се достроят и останалите три входа на сградата.

Във връзка с оспорените от ищцовото дружество констативни протоколи по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 2016 год. и 2018 год. и удостоверенията, издадени въз основа на тях и откритото производство за проверка на истинността им относно удостоверенията с тях обстоятелства и за установяване твърденията на дружеството относно състоянието на строежа преди предприемането от негова страна на действия по довършването му са ангажирани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелките Н. К. М. и Св. Н. Н..

В показанията си свид. Н. М. заявява, че познава сградата в гр. В., на ул. *****от около 2014-2015 год. в качеството ѝ на вещо лице по изпълнително дело, водено от ЧСИ И.СТ., когато е правила оглед за изготвяне то на оценка във връзка с предстоящата публична продажба, а впоследствие често е минавала покрай имота. Заявява, че вход „А“ и вход „Б“ били на колони и плочи, а останалите три входа били „на терен“. На вход „А“ около 30 процента от преградните и фасадните стени не били изградени, а на вход „Б“ – около 10 процента. На вход „А“ покривът бил на плоча, а покривната конструкция не била изградена. Достъпът до тяло "А" откъм улицата е бил невъзможен; за да се влезе в него е трябвало да се мине от задната страна на тяло "Б", където стълбищната клетка е била отворена и по този начин да се влезе в вход „А“. На практика били изградени преградните носещи стени и фасадните стени от т. нар. „носеща част на входа“; тези стени били част от кофража, нямало зидано. В периода 2015 – 2021 год. покривът бил на плоча, скатният покрив не бил изграден, изграден е през 2021 год.

В показанията си свидетелката Св. Н., проектант по част конструктивна на процесната сграда, заявява, че разрешението за строеж на сградата било издадено 2008 -2009 г., тогава е започнал и строежа. Свидетелката е упражнявала авторски надзор. Първо се изградила носещата конструкция на сградата, а след това започнали да се изграждат и ограждащите (външни стени), като те не били изпълнени в цялост – липсвали стените с балконите от към двора на сградата (източната част). Покривът на сградата бил изграден на плоча, трябвало да се монтират обратни греди и бордове, на тях да се закачат дървени елементи и да се направи наклонен склон, не бил завършен покривът над стълбищната клетка, над асансьора

имало дупка. Покривът на входове „А“ и „Б“ е бил изграден напълно през 2020-2021 г.

С оглед така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на [чл. 67 ЗС](#) правото на строеж се погасява в полза на собственика на земята ако не бъде упражнено в 5-годишен срок. Съдебната практика безпротиворечиво приема, че този срок е давностен, поради което и по отношение на него намират приложение разпоредбите на [чл. 110](#) – [чл. 120 ЗЗД](#) – давността не се прилага служебно, същата може да бъде спирана и прекъсвана на основанията, посочени в [чл. 115](#) и [чл. 116 ГПК](#), собственикът на земята не може да се позове на давността след като правото на строеж вече е реализирано дори и реализирането му да е осъществено след изчитане на давностния срок по чл. 67 ЗС – чл. 118 ЗС.

Съгласно задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона, дадени с ТР № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС на РБ, под "упражняване на правото на строеж" по смисъла на [чл. 67 ЗС](#), когато правото на строеж е учредено за обекти, находящи се в сграда в режим на етажна собственост, следва да се разбира изграждането на грубия строеж на сградата съгласно легаланата дефиниция по [§ 5, т. 46 от ДР на ЗУТ](#) /сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи/ или на съответния етап на строителството, за който е издадено строителното разрешение. Относно предпоставките и началния срок, от който следва да се приеме, че започва да тече този срок, в цитирания тълкувателен акт са разгледани различни хипотези, като правно релеванти са условията, при които е учредена суперфицията – поетите задължения от учредителя-собственик на земята и суперфициаря във връзка с построяването на сградата; дали суперфицията е учредена в полза на различни лица или с единен акт на едно лице, в това число и при запазване правото на строеж върху конкретни обекти от собственика на земята. В тази връзка е прието, че ако задължението за построяване на цялата сграда е за суперфициаря и ако не е уговорено друго в договора, срокът по [чл. 67 ЗС](#) започва да тече от сключването на договора; когато задължението за изграждане на вещта е за учредителя давностният срок срещу суперфициаря не може да започне да тече. Аналогично е и разрешението при неосъществено действие от страна на собственика на земята във връзка със снабдяване с изискеумите се строителни книжа за започване на строителството, когато такова съдействие е необходимо, в т. ч. и в хода неговото реализиране; когато правото на строеж е отстъпено като обезщетение за отчужден недвижим имот давност въобще не тече; когато правото на строеж е учредено за отделни обекти от сградата в полза на различни лица давностният срок ще започне да тече от момента, в който са налице фактическите предпоставки за започване на строителството на съответния обект.

В случая анализът на доказателствата обосновава извод, че първоначалните съсобственици на земята Н.СЛ.СЛ. и "Астрей трейд" ЕООД – В. взаимно са си учредили права на строеж върху конкретни обекти от предвидената за изграждане сграда, като в полза на съсобственика на земята "Астрей Трейд" ЕООД – В., е учредено право на строеж върху процесния апартамент. Съсобственикът "Астрей Трейд" ЕООД се е разпоредил с учреденото му право на строеж досежно процесния апартамент в полза на трето за съсобствеността върху земята лице с две последователни сделки – първоначално с 1 / 2 ид. част от правото на строеж в полза на "Манаус комерс" ООД - В. с договора по нот. акт № 5/16.01.2008 год. и с останалата 1 / 2 ид. част в полза на ответника Й. Й. с договора по нот. акт № 82/30.03.2011 год.

Установено е по делото, че с предварителния договор от 25.03.2011 год., „Астрей трейд“ ЕООД – В., което дружество до влизането в сила на дата 30.05.2015 год. на постановлението за възлагане от 19.05.2015 год. по изп. дело № 1144/2012 год. на ЧСИ Ил. Ст. е било съсобственик на земята, е поело задължение към ответника Й. Й. да изгради сградата, в която се намира апартаментът, правото на строеж за който апартамент, е било учредено на Й. пет дни по – късно с договора по нот. акт №82/2011 год.

При това положение и съобразно указанията, дадени с ТР № 1/2011 год. на ОСГК на ВКС на РБ, следва извода, че най-ранният момент от който е започнал да чете давностният

срок по чл. 67 ЗС за суперфициаря (ответника Й. Й.) е 30.05.2015 год.; до този момент давност не е текла, с оглед поетото от учредителя – собственик на земята задължение за изграждането на вещта.

От съвкупния анализ на обсъдените по – горе гласни и писмени доказателства съдът приема, че материалната доказателствена сила на оспорените от въззивника официални удостоверителни документи – удостоверенията и констативните протоколи по [чл. 181, ал. 2 ЗУТ](#), издадени в периода 10.05.2016 год. – 11.10.2018 год., според които тяло "А", в което се намира процесният апартамент, е изградено в груб строеж по см. на [§ 5, т. 46 ДР на ЗУТ](#), не е опровергана. Във всички тези официални документи степента на завършеност на това тяло е посочена като отговаряща на изискванията на [§ 5, т. 46 ДР на ЗУТ](#) – с изпълнени носеща и покривна конструкции, на етап – довършителни работи.

Показанията на свидетелките Н. М. и С. Н., в частта им, в която те посочват, че част от фасадните стени не са били изградени към 2014 – 2015 г. до 2020 г. не са подкрепени в тази им част от нито едно друго доказателство и не опровергават констатациите в издадените след този период, а именно – в периода 10.05.2016 год. – 11.10.2018 год. удостоверения и КП по [чл. 181, ал. 2 ЗУТ](#). Още повече, че според показанията на св. С. Н. във времето строителството е било спряно, в резултат на което част от изградените вътрешни преградни стени и фасадни стени от северната страна са били полуразрушени и повредени. В този смисъл са и изявленията на ищцовото дружество в писмото му до ответника от 22.07.2020 г., според които части от стените са се срутили под въздействието на атмосферните влияния, които изявления съдът окачествява като признания на неизгодни за страната факти. Поради изложеното не е в опровержение на удостовереното в оспорените писмени доказателства и заключението на СТЕ от 15.10.2020 год. по ч. гр. дело № 11283/2020 год. по описа на РС-В., излушано в производство по чл. 207-209 ГПК, съгласно което заключение част от оградните стени на тяло "А" не са изградени. Вещото лице е дало заключение за съС.ието на строежа към датата на изготвяне на експертизата – месец октомври 2020 г., поради което тази му констатация не обосновава извод, че въпросните външни зидове не са съществували в предходен момент.

По същите съображения не опровергава материалната доказателствена сила на обсъдените актове по [чл. 181, ал. 2 ЗУТ](#) и представеното от ищцовото дружество удостоверение № АУ075958ПР_005ПР/16.09.2020 год., издадено от Гл. архитект на район „Пр.“ община В., въз основа на констативен протокол от 19.08.2020 год. по чл. 181, ал. 2 ЗУТ.

Допълнителен аргумент в подкрепа на извода за достоверност на удостовереното в оспорените документи са и следните установени по делото обстоятелства, ценени в съвкупност – част от тези документи (напр. констативния протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ от 09.10.2018 год. и издаденото въз основа на него удостоверение от 11.10.2018 год.) са издадени по искане на ищцовото дружество, без данни за предприети оспорвания на съдържанието им до подаването на молбата за обезпечение на доказателства във връзка с настоящия иск; обратно – ищецът се е ползвал от тях за да се снабди с разрешението за строеж № № 61/11.04.2019 год., изд. от изд. от Гл. архитект на район „Пр.“, община В., с което му е разрешен строеж „Довършителни работи на жилищна сграда с ресторант и магазин, входове „А“ и „Б“ в поземления имот с идентификатор 10135.2028.19 по КК на гр.В.; с постановлението за възлагане от 19.05.2015 год. по изп. д. № 1144/2012 год. на ЧСИ Ил. Ст., ищецът е придобил и ид. части от собствеността върху самостоятелни обекти, находящи се в изградените в "груб строеж" тяло "А" (вход „А“ и тяло "В" - латинско (вход „Б“); издадените две нови разрешения за строеж и констативните протоколи за степен за завършеност, цитирани в тях също са в подкрепа на извода, както за самостоятелност на всяка от секциите (входовете) „А“ и „Б“, така и за съществуването им в груб строеж към 2018 г. – както се посочи по – горе относно секциите (входовете) „А“ и „Б“ разрешението за строеж е за довършителни работи, като констативният протокол по [чл. 181 ЗУТ](#) с № АУ099302ПР_001ПР/11.10.2018 г., представен от ищеца в производството по издаването на това разрешение е един от оспорените в настоящото производство документи.

От съвкупния анализ на доказателствата по делото се налага извода, че секция "А" от разрешеното с разрешение за строеж № 331/2008 г. строителство е била завършена до степен "груб строеж" към 10.05.2016 год. – датата на издаването на констативния протокол № АУ-041279ПР от 10.05.2016 год. по чл. 181, ал. 2 ЗУТ, когато е първото удостоверяване на това обстоятелство по надлежния ред и от компетентния за това орган по [чл. 181, ал. 2 ЗУТ](#). (По делото са налице само косвени доказателства, че грубият строеж на вход „А“ вероятно е завършен и по - рано – към 19.05.2015 год. – но категорични доказателства в тази насока не са ангажирани).

Липсата на изграден подход към входа за секция „А“ за която сочат свидетелките Н. М. и С. Н., не е в опровержение на извода за степента на завършеност, доколкото подобно изискване легалната дефиниция по [§ 5, т. 46 ДР на ЗУТ](#) не поставя. От анализа на обсъдените по – горе доказателства съдът приема за установено и обстоятелството, че секция "А" съставлява самостоятелна по проект в конструктивно и функционално отношение част от разрешеното строителство, поради което в случая е налице и хипотезата на [чл. 152, ал. 2 ЗУТ](#).

Въз основа на изложеното съдът приема че правото на строеж за процесния апартамент, находящ се в секция „А“, е реализирано в петгодишния давностен срок, считано от приетия по-горе начален момент, от който е започнала да тече давността, поради което и с упражняването му собствеността върху правото на строеж се е трансформирала в право на собственост върху апартамента. Горното обуславя и извод за неоснователност на предявения иск.

Искът е неоснователен и по други съображения:

Възражението на собственика на земята за неупражняване на придобитото от суперфициаря право на строеж в предвидения в закона давностен срок може да бъде заявено само в исков процес – с предявяване на иск или под формата на възражение против предявен от суперфициаря против собственика на земята иск. В случая това възражение е направено с предявяване на иска от ищеца на 08.06.2021 год., към който момент съобразно приетото по – горе правото на строеж вече е било реализирано. По аргумент от нормата на [чл. 118 3ЗД](#) собственикът на земята не може да прави възражение за погасяване на правото на строеж по давност по [чл. 67 ЗС](#) след построяване на сградата, т. е. след като правото на строеж вече е упражнено, независимо дали упражняването му е станало в рамките на давностния срок или след изтичането му – в този смисъл е и ТР № 1/2011 год. на ОСГК на ВКС на РБ. Т. е., дори и да се приеме, че давността е започнала да тече от издаването на разрешението за строеж № 331/20.06.2008г., според вододите на въззивника, искът отново е неоснователен с оглед приетото по – горе, че правото на строеж е реализирано, макар и след изтичането на давностния срок и съгласно нормата на чл. 118 3ЗД. В случай, че сградата погине, респ. загуби характера си на "груб строеж", за суперфициаря би възникнало правото отново да я построи, като това следва да бъде извършено в нов петгодишен срок – в този смисъл е [Решение № 70/ 02.12.2020 г.](#) по гр. дело № 4106/2019 г. на ВКС на РБ, II г. о., ГК. В настоящия случай изградената до етап „груб строеж“ секция "А" е съществувала в това си съС.ие до 09.10.2018 год., когато е последният издаден в този смисъл констативен протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ. Установената от приобщената към настоящото дело СТЕ по ч. гр. дело № 11283/2020 год. на РС-В. липса на част от фасадни зидове на секция „А“ към месец октомври 2020 г. не обосновава извод, че построеното е загубило характеристиките си на груб строеж съгласно [§ 5, т. 46 от ДР на ЗУТ](#). Дори и да се приеме, че към месец октомври 2020 год. секция „А“ (тяло „А“) е изгубила характера си на „груб строеж“, то от октомври 2020 год. до предявяване на настоящия иск (08.06.2021 год.) новият срок по [чл. 67 ЗС](#) не е изтекъл, при което и по отношение на ищеца не е налице фактическия състав на чл. 92 ЗС – придобиване на право на собственост върху процесния апартамент по приращение чрез завършване на строителството след погасяване на притежаваното от ответниците право на строеж върху апартамента.

По изложените съображения предявеният отрицателен установителен иск за собственост е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

В обобщение обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

При този изход на делото разноси на въззивника не се присъждат.

Въззиваемите не са претендирали разноси, поради което и съдът не изследва за дължимостта им.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 2182/04.07.2022 год., постановено по гр. дело № 8141/2021 год. по описа на РС-В..

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВКС на РБ при условията на чл. 280, ал. 1 ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____