

# РЕШЕНИЕ

№ 74

гр. Благоевград, 12.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ОСМИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Вера Коева

при участието на секретаря Илияна Стоименова  
като разгледа докладваното от Вера Коева Гражданско дело №  
20221200100907 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба /поправена и вписана в Служба по вписванията - Р. - л.85 и сл. от гр.д.№ 169/2022г. по описа на РРС/ от Б. Г. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С., ул. „Р., чрез пълномощник адв. Е. Ж., с която срещу „С.Х.“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление: гр. С. \*, ул. „Ц.С., представлявано от З.Б.М. е предявен иск – за признаване за установено спрямо ответната страна, че учреденото в полза на ответника „С.Х.“ ЕООД, с ЕИК \* право на строеж по силата на Нотариален акт № \* на нотариус К.М., рег. № 061 в регистъра на НК, район на действие – РС – Р. - за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу построяване на самостоятелни обекти, е погасено по давност в полза на собственика на земята, поради неупражняването му в продължение на пет години – правно основание чл.124 ГПК вр. с чл.67 ЗС.

Твърди се от ищеца, че на негово име на 12.04.2006г. е издадена Виза за проектиране по чл. 140 ЗУТ на Главния архитект на гр. Б. за ПИ \* -под условие - при влязъл в сила ПУП, като се твърди, че имотът няма парцеларен номер, а само планоснимачен. Сочи се, че на 15.12.2006г., по Молба № 94-00-7966 от 13.11.2006г. за одобряване на проект и издаване на РС, на основание

чл. 142 ЗУТ на името на ищеца е издадена Разрешение за строеж № 4181 за обект: Жилищна сграда с апартаменти за настаняване на курортисти с център с рехабилитационни кабинети и водни процедури, кафе-бар, бърза закуска, офиси, ателиета и магазини за промишлени стоки РЗП = 2287,50 кв.м.; ЗП 461,38 кв.м. в ПИ №\*.

Твърди се, че на 01.05.2007г. между „С.Х.“ ЕООД, с ЕИК \* и „Т.“ ООД (без идентификационни данни) , от една страна като приобретатели – строител и от друга – ищеца, като собственик учредител е сключен Предварителен договор за учредяване право на строеж, с който ищецът е поел задължение да учреди в полза на строителите право на строеж върху собствения си недвижим имот за построяването на масивна жилищна сграда с обща разгърната площ от 3190 кв.м., съгласно одобрен архитектурен проект срещу процентно обезщетение от бъдещата сграда, изразяващо се в 938.59 кв.м. жилищна площ, изчерпателно изброени по етажи, вид и площи, както и запазените като собственост на Приобретателя - Строител останали 523.43 кв.м., разпределени изчерпателно по вид, номера, площ и изложение. С предварителния договор се твърди, че е уредена етапността, в която ще бъде реализирано строителството, задълженията на страните по него, както и срокът за изповядване на окончателната сделка с подписване на нотариален акт.

Сочи се, че на 04.06.2008г. е сключен договор, обективиран с нотариален акт № \* от нотариус К.М., рег. № 061 в регистъра на НК, район на действие – РС – Р., между ищецът Б. Ч., като собственик на недвижим имот, представляващ празно дворно място, находящо се в гр. Б., съставляващо поземлен имот № \* в местността „Г.“, землището на гр. Б., целият с площ 1525.00 кв.м., при съседни на имота: имот № 190039 - нива на Д. В. Бременски; имот № 190002 - ливада на наследници на Д. Г. Б.; имот № - нива на Е.А.Г.; имот № \* - ливада на „Ш.Б.“ ЕООД, от една страна и от ответното дружество „С.Х.“ ЕООД, с ЕИК \*, представлявано от Г.И.Г. - управител, в качеството на приемател – суперфициар, с който ищецът е учредил в полза на ответното дружество право на строеж върху гореописаното собствено на ищеца дворно място, срещу което ответника като приемател – суперфициар е приел да построи – „ЖИЛИЩНА СГРАДА С АПАРТАМЕНТИ за настаняване на курортисти, с рехабилитационни кабинети и водни процедури, и ателиета“ (жилищна сграда) със застроена площ от 461.38 (четиристотин шестдесет и

един цяло и тридесет и осем стотни) квадратни метра и с разгърнатата застроена площ 3190.00 (три хиляди сто и деветдесет) квадратни метра, съгласно одобрен инвестиционен проект на Община Б., като учредителят си е запазил правото на строеж върху обектите на сградата, подробно описани в пункт втори на НА № \*

Твърди се, че в клауза V от Нотариалния акт страните са договорили срока за изпълнение на цялото строителство в пълна степен на завършеност и издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация, а срокът е 12 месеца, считано от датата на издаване на Протокол за строителна линия и ниво (Акт образец 2 (две), но не по-късно от седем дни, считано от датата на подписване на нотариалния акт.

Твърди се, че Протокол № 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа в архива на „ТСУ“ на Общинска администрация - Б. не е открит, а ако се приеме по-късната уговорена дата, от която започва да тече уговореният срок от 12 месеца за изпълнение на цялото строителство в пълна степен на завършеност с издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация - седем дни от подписването на Нотариалния акт, то срокът за построяването на процесната жилищната сграда е изтекъл на 12.06.2009г.

Твърди се пълно неизпълнение от страна на приемателя – суперфициар на задължението за построяване на гореописаната жилищна сграда в договорения срок – до пълна степен на завършеност, удостоверено чрез удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Сочи се, че към момента жилищната сграда е с три построени етажа в състояние на груб строеж. Съгласно одобрения инвестиционен проект на Община Б., сградата е на шест етажа, като строителството е преустановено преди повече от 10 години и суперфициарът не е проявил интерес от възможно довършване на строителството.

Сочи се, че съгласно императивната разпоредба на чл. 153, ал. 2, т. 2 от ЗУТ Разрешението за строеж е загубило своето правно действие на 13.01.2012г., тъй като в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на жилищната сграда. Същото не е презаверявано при условията на чл. 153, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, а поради констатирана забава в сроковете за строителството,

неизпълнени задължения за плащане на неустойките, договорени в чл. 26 от Предварителния договор в изключително големи размери, суперфициарят е напуснал недовършения строеж с цялата налична техника и работници през 2009г.

Изтъква се, че срокът за погасяване правото на строеж при липса на реализация на договореното строителство е давностен и тъй като давността не се прилага служебно ищецът обосновава правния интерес от предявяване на иска. При поддържане на подробни фактически твърдения в горната насока се иска уважаването му, като се признае спрямо ответната страна, че учреденото в полза на ответното дружество право на строеж е погасено по давност, поради неупражняването му в продължение на пет години.

Доказателствените искания на ищеца са за приемане на писмени доказателства. Поискано е издаване на СУ пред общинска администрация Б. и АГКК за снабдяване с писмени доказателства, както и да допускане събиране на гласни доказателства чрез разпит на две лица при довеждане за установяване на обстоятелства по започване и спиране на строителството.

В срока по чл.131 ГПК от ответното дружество е постъпил писмен отговор.

Оспорва се допустимостта на иска, която се обосновава с твърдение за непълнота на исковата молба, поради липса на конкретизиране на обстоятелствата, които ще се доказват с приложените доказателства.

Оспорва се внасяне на дължимата държавна такса в пълен размер, липса на доказателства за представителната власт на адвокат Ж.. Изтъква се липсата на заверка по чл. 32 от ЗА на приложените доказателства, а част от описаните се сочи, че са заверено копие на вече заверено копие, което се сочи, че създава трудност в организиране на защитата на ответната страна.

Иска се оспорва и като неоснователен. Твърди се разминаване в искането за защита, както и неяснота в позицията на ищеца относно построеното – дали представлява „груб строеж“ и дали същото е законно изградено. Оспорва се приложения снимков материал, по изложени в отговора съображения.

Във връзка с установяване какво е изградено на място се иска допускане и назначаване на съдебно – техническа експертиза, която да установи дали е налице груб строеж, и ако да, кога е завършен.

Оспорват се направените от ищеца доказателствени искания за допускане

на свидетелски показания за започване и спиране на строителството. Сочи се, че със свидетелските показания страната се опитва да опровергае данни, съдържащи се в официални документи, което попада в обхвата на чл. 164, ал. 1, т.2 и 3 от ГПК.

Твърди се, че правото на строеж е упражнено в петгодишния срок, поради което същото се е трансформирало в право на собственост.

Ответникът сочи, че е полагал и полага грижи, своейки както за сградата, така и прилежащата към него земя вече повече от 10 години, поради което счита, че са налице основания за придобиване на правото на собственост върху сградата и прилежащата към него земя на правно основание чл. 79 от ЗС, като сочи осъществяване на владение - непрекъснато, спокойно, явно, несъмнено и с намерение да се държи вещта като своя от 2008 година.

При твърдения и оспорвания в горната насока се иска отхвърляне на предявения иск като неоснователен.

Доказателствените искания на ответната страна са за назначаване на съдебно-техническа експертиза, която да установи на какъв етап е строежът. Ако е налице „груб строеж“ към кой етап е бил същият налице. Поискано е допускане събиране на гласни доказателства чрез двама свидетели в режим на довеждане, с които да се установи, че е налице непрекъснато, спокойно, явно и несъмнено владение на имотите.

Правна квалификация на правата, претендирани от ищеца и на възраженията на ответника: предявеният иск е отрицателен установителен – за установяване, че ответната страна не е носител на правото на строеж, погасяване на това право, поради неупражняването му в продължение на пет години- правно основание чл.124, ал.1 ГПК вр. с чл.67 ЗС.

Възражението на ответника в отговора на исковата молба за придобиване на имота по давност, на основание чл.101, ал.1-3 ГПК е указано, че е нередовно. Дадена е възможност на ответника да го конкретизира и допълни. Указано е, че при неизпълнение на посоченото в срок, възражението няма да се приеме за разглеждане, поради нередовност на процесуалното действие, с което е упражнено.

От ответната страна в указания срок, включително и в продължения такъв, не са отстранени нередностите във връзка с възражението, поради което

същото като процесуално действие, на основание чл.101, ал.3 ГПК е счетено за неизвършено и не е прието за съвместно разглеждане.

Ищецът, редовно и своевременно призован, се явява лично и чрез пълномощник поддържа предявения иск и доказателствените искания направени в исковата молба.

Ответното дружество, редовно призовано, се представлява от процесуален представител, който оспорва иска и поддържа оспорванията в отговора на исковата молба.

По делото са приети писмени доказателства. Събрани са и гласни такива чрез разпит на свидетели. Допусната и назначена е съдебно – техническа експертиза и е прието заключение на вещо лице.

Анализът на събраните доказателства, преценени във връзка с фактическите доводи на страните, сочи на установено следното:

С нот.акт за продажба на недвижим имот №58, том V, рег.№3590, дело №858 от 2005г. , издаден от К.М. - Нотариус, вписан в регистъра на НК под №061, с район на действие - района на Районен съд град Р. Р. Г.а Ч.а продава на Б. Г. Ч. следния собствен недвижим имот, придобит по наследство и чрез делба и представляващ нейна индивидуална собственост, а именно: Неурегулиран поземлен имот - ливада №\* по плана за земеразделяне на гр.Б. в местността „Г.“, осма категория, целият с площ 1525кв.м.

На 01.05.2007г. между „С.Х.“ ЕООД гр.С., предст. от Г.С.Г. и „Т.“ ООД гр.С., предст. от Н.С.Н.-управител, наричани за краткост ПРИОБРЕТАТЕЛ-СТРОИТЕЛ и Б. Г. Ч., наричан за краткост СОБСТВЕНИК- УЧРЕДИТЕЛ е сключен Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищни и други обекти. Съгласно чл.10 Приобретателят-строител се задължава да извърши строителството по одобрения архитектурен работен проект и по учреденото право на строеж в срок от 15 месеца, при следните фиксирани срокове: Кота нула - 3 месеца, Кота корниз - в срок до 6 месеца, Кота било - в срок до 9 месеца, Окончателно завършване-разрешение за строеж /за ползване/- 15 месеца. Начална дата на строителството се счита датата на издаване на протокола за строителна линия и ниво — Акт обр.2, но не повече от 1 месец от прехвърлянето на правото на строеж, а като изпълнение се счита датата на подписване на Констативен Акт обр.16 и получаване на разрешение за ползване на сградата.

На 04.06.2008г. между ищецът Б. Г. Ч., в качеството си на учредител – суперфициант от една страна и от друга Г.И.Г., в качеството си на управител на „С.Х.“ ЕООД, Булстат \*, като приемател – суперфициар, е сключен договор за учредяване право на строеж, оформен с нотариален акт № № 141, том IV, рег. 3531, дело № 699 от 2008г., вписан в СП Р. с рег.№ 4697, от 04.06.2008г., акт № 39, том 21, дело № 4316/2008г., партидна книга том 4430, за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу построяване на самостоятелни обекти.

С този договор учредителят – суперфициант Б. Г. Ч., като собственик на следния недвижим имот, а именно: празно дворно място, находящо се в гр.Б., съставляващо поземлен имот № \* в местността „Г.“ в землището на гр.Б., целият с площ от 1525,00 кв.м., при съседни на имота: имот № 190030 – нива на Д. В.К., имот № 190002 – ливада на наследници на Д. Г.Б., имот № 190034 – нива на Е.А.Г., имот № \* – ливада на „Ш.Б.“ ЕООД учредява право на строеж върху гореописаното собствено дворно място на приемателя – суперфициар „С.Х.“ ЕООД, за построяването на «ЖИЛИЩНА СГРАДА С АПАРТАМЕНТИ за настаняване на курортисти, с рехабилитационни кабинети и водни процедури и ателиета» (жилищна сграда) със застроена площ от 461.38 (четиристотин шестдесет и един цяло и тридесет и осем стотни) квадратни метра и с разгърнатата застроена площ 3190.00 (три хиляди сто и деветдесет) квадратни метра, съгласно одобрен инвестиционен проект на Община Б., като учредителят – суперфициант Б. Г. Ч. си запазва правото на строеж върху обектите на сградата, подробно описани в пункт втори на нот.акт № \*

В точка втора от цитирания нот.акт е уговорено, че срещу учреденото му право на строеж приемателят – суперфициар – „С.Х.“ ЕООД се задължава лично да построи за своя сметка, със свои средства, материали, организация и работна ръка на учредителя – суперфициант Б. Г. Ч., без заплащане от негова страна, като насрещна престация, в жилищната страна – обект на правото на строеж, следните обекти, които се отреждат в изключителна собственост на учредителя на правото и за което той е запазил част от правото на строеж, съответстваща на тези обекти- подробно описани от № 1.2 до т.21 в Раздел II от нотариалния акт.

В Раздел V страните са уговорили следните срокове: срокът за изпълнение

на цялото строителство в пълна степен на завършеност и с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация е 12 месеца, считано от датата на издаване на Протокол за строителна линия и ниво /Акт образец 2/, но не по-късно от седем дни, считани от датата на подписване на нотариалния акт. Страните са определили, следните фиксирани срокове за изпълнение на съответните етапи на строителството, които са: за достигане кота „корниз“ - срок до 6 месеца; за достигане на кота „било“ – срок до 9 месеца; за окончателно завършване – срок до 12 месеца, както и удължаване на сроковете при форсмажорни обстоятелства, докато траят такива.

Според събраните гласни доказателства се установява следното: свидетелят Н.И. сочи, че се познава с ищеца от преди десетина години, както и че ищецът му споделил за проблем със строеж. Този строеж свидетелят посетил 2008 г.- 2009г., в качеството му на управител на фирма, която се занимава със строителство и по-специално изграждане на ел.инсталации. Свидателят сочи, че на място е установил само бетонова конструкция, без покрив. Ищецът му споделил, че има проблеми със строителите и сградата е била изоставена и повече не се строи. На място има изградени само няколко етаж конструктивно, като скеле, само няколко бетонни колони, плочи, без покрив, без преградни стени, стърчащи арматури. Видимо сградата е била в много лошо състояние, защото без покрив бетона ерозира. Свидателят сочи, че това, което е видял преди 12-13 години е в същото състояние и в момента.

Св.Минков също сочи, че познава ищеца. Също описва строежа като такъв без покрив, недостроен, груб строеж. Според свидетеля това състояние на изграденото е от 2010г., като последното на място е ходил миналата година и няма промяна, нищо не е достроено.

От приетата и изслушана по делото съдебно – техническа експертиза се установява следното: вещото лице е цитирало писмо от община Б. с изх. №94-20-5943/25.01,2021г. до Б. Г. Ч., с което го уведомява, че след извършена справка в архива на Общинска администрация-Б. е установено следното: Разрешение за строеж №418/15.12.2008г., издадено от гл.архитект на Община Б. е налично. Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа в архива на „ТСУ“, не е открит.

От Гл.архитект на Община Б., на основание чл.142 от ЗУТ е издадено на Б. Г. Ч. Разрешение за строеж №418/15.12.2006г. /л.110 от гр.дело №169/22г. на



РСР/. който съгласно одобрените /съгласуваните/ проекти на 15.12.2006г. от гл. архитект на Община Б. - арх.В.С. за „Жилищна сграда с апартаменти - за настаняване на курортисти с център за рехабилитационни кабинети и водни процедури, кафе-бар, бърза закуска, офиси, ателиета и магазини за промишлени стоки“ със ЗП - 461,38кв.м. и РЗП - 2 287,50кв.м. в парцел №\*, мест. „Г.“, по плана на гр.Б., да извърши предвидените в одобрения проект СМР на 15.12.2006г. по части: Архитектура, Конструкции, ВиК, Ел., ОВК, ПБЗ, ВП. Разрешението за строеж е влязло в сила на дата 12.01.2007г.

Със Заповед № 01-01-17/23.07.2008г. на Гл. архитект на Община Б. по молба на Г.И.Г., управител на „С.Х.“ ЕООД е допълнено Разрешение за строеж №418/15.12.2008г., издадено от Гл. архитект на община Б. като е вписано „С.Х.“ ЕООД, като възложител собственик в Разрешение за строеж №418/15.12.2008г.

От Служба по геодезия, картография и кадастър - Благоевград е издадена Скица №15-935608/29.08.2023г. на поземлен имот с идентификатор 02676.190.25 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Б., одобрени със Заповед №РД-18-81/10.12.2009г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Б., м. „Г.“, площ 1525кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване.

Вещото лице сочи, че е извършило и оглед на място в присъствието на ищеца Б. Ч., за който оглед е направил опит да се свърже с представител и на ответното дружество, вкл. и чрез изпращане на писмо по ел.поща, за да го уведоми за огледа, но въпреки това не е успял да осъществи контакт с представител на тази страна.

При огледа на 05.01.2024г. вещото лице сочи, че е установило, че в обект „Жилищна сграда с апартаменти за настаняване на курортисти, ателиета и център за рехабилитационни кабинети и водни процедури “ в парцел №\*, мест. „Г.“, по плана на гр. Б. на място е изградена част от стоманобетоновата конструкция на сградата - фундаментна плоча, колони, шайби, греди, плочи, стълбищна и асансьорни клетки в подземен етаж, първи, втори и трети етажи, като в четвърти жилищен етаж са отлети само вертикалните елементи - колони, шайби, стълбищна и асансьорна клетки. Изпълнени са и стоманобетоновите стени в подземния етаж.

За изграждане на конструкцията на сградата в хода на строителството задължително се съставят и подписват актове и протоколи съгласно изискванията на Наредба №3/2003г. на МРРБ /Акт обр. 7, Акт абр. 12/, от които се съди и за времето на изпълнение на СМР на конструкцията. При справка в техническата служба на Община Б. констатирах, че в досието на процесния обект не се съхраняват документи /актове и протоколи/ въз основа на които да определя към кой момент е изпълнена тази част от конструкцията на сградата.

Степента на завършеност на сградата е: Изпълнена е част от стоманобетоновата конструкция - от основи до четвърти етаж на жилищната сграда /без изпълнена плоча над четвърти жилищен етаж/. В подземния етаж са изпълнени и стоманобетоновите оградящи стени. Оградящи и разпределителни тухлени стени в изпълнената строителната конструкция не са иззидани. За изпълнение на обекта в груб строеж е необходимо да се изпълни цялата строителна конструкция, покрива и оградните стени на жилищната сграда, което на място не е сторено.

В архива на техническата служба на Община Б. не се съхраняват актове и протоколи, които се съставят по време на строителството, съгласно изискванията на Наредба №3/2003г. на МРРБ. Разрешение за строеж №418/15.12.2006г. за „Жилищна сграда с апартаменти за настаняване на курортисти, с център с рехабилитационни кабинети и водни процедури, кафе-бар, бърза закуска, офиси, ателиета и магазини за промишлени стоки“ с РЗП 2 287,50кв.м., ЗП - 461,38кв.м. в парцел №\*, местност „Г.“, землище на гр. Б. е издадено да се извършат предвидените в одобрения проект СМР по части: Архитектура, Конструкции, ВиК, Ел., ОВК, ПБЗ, ВИ, които на място не са изпълнявани, с изключение на изградената част от стоманобетоновата конструкция на сградата. По тази причина отговора на вещото лице по този въпрос е, че обектът не е изпълнен съгласно издаденото разрешение за строеж.

Акт обр.14 за приемане на конструкцията на обекта се издава при цялостно изградена строителна конструкция съгласно конструктивния проект, включително и покривната конструкция. Актове за изпълнение на строителната конструкция /Акт обр.7 и Акт обр.12/ на процесната сграда не се съхраняват в техническия архив на община Б..

При огледа на място на изпълненото строителство в процесната сграда вещото лице е констатирано, че външните стени на сградата са изпълнени само в подземния етаж. Външни стени в I-ви, II-ри и III-ти етажи и преградни стени в подземния етаж, I-ви, II-ри и III-ти етажи не са изпълнявани.

Покривът на сградата не е изпълнен. За да се изпълни покривната конструкция е необходимо да се изпълнят във височина още един жилищен етаж и два тавански етажа. Изпълнената част от конструкцията е далеч от изпълнението на покривната конструкция.

От предвиденото с Разрешение за строеж №418/15.12.2006г. строителство на обект „Жилищна сграда с апартаменти за настаняване на курортисти, с център с рехабилитационни кабинети и водни процедури, кафе-бар, бърза закуска, офиси, ателиета и магазини за промишлени стоки“ е изпълнена само част от конструкцията на сградата, описана в отговора на въпрос №1. По всички останали части, посочени в разрешението за строеж СМР /архитектура, ВиК, Ел., ОВК, ПБЗ, ВП/ няма как да бъдат изпълнени.

Във връзка с допълнително поставения от ищеца, чрез пълномощника му въпрос, касаещ изследване от вещото лице възможността съществуващата и изградена армировката на обекта и конструкцията може да понесе безопасно завършването на строежа в цялост - до въвеждане на сградата в експлоатация с Акт №16, съдът не кредитира този въпрос, като неотносим към предмета на спора.

Съдът кредитира заключението на вещото лице, като компетентно, пълно и обосновано. Експертните изводи на вещото лице се подкрепят от събраните писмени доказателства. Липсват данни, които да сочат за некомпетентност, предубеденост или необоснованост на експертните изводи, за които се изискват специални знания.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание по чл.124, ал.1 от ГПК вр. чл.67, ал.1 от ЗС и е процесуално допустим, доколкото ищецът твърди, че като собственик на недвижим имот е учредил в полза на ответното дружество право да построи сграда в свой имот, но това право не е било упражнено в продължение на пет години, считано от учредяването му, поради което се е погасило по давност. Предвид тези фактически твърдения е налице правен интерес, а така също и активна и съответно пасивна процесуална легитимация

за подаване на иска.

По същество:

Съгласно чл. 67 ЗС правото да се построи сграда върху чужда земя/чл. 63, ал. 1 ЗС/ се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на пет години. Според ТР № 1/11г. на ОСГК на ВКС петгодишният срок по чл. 67 ЗС, в който следва да се упражни правото на строеж, за да не се погаси в полза на собственика на земята, е давностен. Практиката е уеднаквена и по реда на чл. 290 ГПК с решение № 476 от 27.07.2010г. по гр.д.№ 198/09г. на ВКС, I г.о., в което е прието, че макар да се погасява самото субективно право, а не правото на иск, срокът изрично е посочен в закона като давностен, за да може в отношенията между собственика на земята и титуляра на правото на строеж да намерят приложение разпоредбите, уреждащи института на погасителната давност – чл. 110 ЗЗД – чл. 120 ЗЗД. От определянето на срока по чл. 67, ал. 1 ЗС като давностен следва, че неспазването му не води автоматично до погасяване на правото на строеж и съдът не може служебно да приложи давността – чл. 120 ЗЗД; срокът може да бъде прекъсван и спиран на предвидените в чл. 115 ЗЗД и чл. 116 ЗЗД основания; собственикът на земята не може да се позове на давността след като правото на строеж вече е реализирано – чл. 118 ЗЗД. С изграждането на постройката в груб строеж правото на строеж се трансформира в право на собственост и не може да се установява погасяване на право, което вече не съществува в този вид /Р № 86 от 11.08.2010 по гр.д. № 3576/08г. на ВКС, I г.о./.

С ТР Тълкувателно решение № 1/2011 от 04.05.2012 г. по тълк. д. № 1/2011г., което е задължителна за съдилищата практика, ВКС е определил, че смисълът на понятието „упражняване на правото на строеж“, употребено в чл. 67 ЗС, когато е учредено с единен договор за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти включително и при последващо прехвърляне на правото на строеж на други лица, е изграждането на грубия строеж на сградата или съответния етап, за който е издадено разрешението за строеж. Давностният срок по чл. 67 ЗС започва да тече от момента, в който договорът за учредяването му породи действие, независимо от всякакви последващи прехвърляния. Ако собствениците на земята недобросъвестно са създавали пречки за реализирането на правото на строеж,

те не могат да се ползват от своята недобросъвестност. Упражняването на правото на строеж върху отделен обект в сграда с два или повече самостоятелни обекти, което първоначално е учредено с индивидуални договори на различни лица, може да е обусловено от фактическото изграждане на друг обект в сградата, задължение за изпълнението на който е поето от собственика на земята или от друг суперфициар, получил правото на строеж от собственика на земята. В този случай началото на срока по чл.67 ЗС за всеки от суперфициарите ще започне да тече от момента, когато фактически може да започне строителството за съответния обект.

Съгласно §5, т.46 от ДР на ЗУТ „груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени или покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.

В Решение № 98 от 16.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 291/2009 г., III г. о., ГК, ВКС се е произнесъл, че при сграда с повече отделни обекти, за да се трансформира правото на строеж в право на собственост върху конкретен обект, е достатъчно конкретния обект да е изпълнен в груб строеж /тоест да са изпълнени неговите ограждащи стени, пода и тавана му или за да е налице годин обект на собственост, който да бъде предмет на разпоредителна сделка, в “груб строеж” следва да бъде завършена сградата като цяло, като без значение е дали сделката е била извършена при действието на ЗТСУ или при това на ЗУТ, където този въпрос е изрично регламентиран. За да се извършват правно валидни сделки на разпореждане с отделни обекти от сградата, същата следва като цяло да е завършена в груб строеж /Решение по гр. д. № 5225/2007 г. на ВКС, II г. о., Решение по гр. д. № 4774/2008 г. на ВКС, II г. о., Решение по гр. д. № 60/2008 г. на ВКС, IV г. о. ; Решение № 1192 от 20.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5225/2007 г., II г. о./. Следователно, при позоваване на действащия ЗУТ и по специално разпоредбата на чл.181 съдебната практика е категорична, че самостоятелни части от сграда могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след завършване на сградата в груб строеж, към който момент настъпва трансформиране на правото на строеж в право на собственост /така решение № 840/15.07.2011г. на ВКС по гр.д.№ 4752/2008г., 4г.о. на ВКС, както и ТР № 1/201г. на ОСГК на ВКС, с което е прието, че нормите на чл.181, ал.1 и ал.2 от ЗУТ следва да се тълкуват в насока, че правото на строеж на сграда или част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до изграждане на

сградата в груб строеж, след което правото на строеж се погасява, поради реализирането му и трансформира в право на собственост върху така възникналия изграден до степен на груб строеж обект.

За установяване степента на завършеност на построеното и дали същото има характеристиката на груб строеж са постановени решения на ВКС, по реда на чл.290 от ГПК – решение № 46 от 12.03.2010г. на ВКС по гр.д.№ 725/2009г., 2 г.о., ГК; решение № 37 от 16.07.2015г. по гр.д.№ 6418/2014г. на 2 г.о., ГК, според които единствено с акт на общинската администрация се дава преценка на завършеност на сградата и от този момент правото на строеж е реализирано в обекти, които могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка, съгласно чл.181, ал.2 от ЗУТ и следователно правото на строеж да се трансформира в право на собственост върху изграденото. До настъпването на тази трансформация правото на строеж се счита за нереализирано. В решение № 37 от 16.07.2015г. по гр.д.№ 6418/2014г. на 2 г.о., ГК е уточнено, че конкретните правила и компетентност на органа на общинската администрация, осъществяваща надзорни функции в процеса на строителството, се определя от действащите към момента на съставяне на протоколите правила на действащия подзаконов нормативен акт. В контекста на горното, следва да се съобрази разпоредбите на чл.1, ал.4 от Наредба № 3 от 31.07.2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, съгласно която съставените и оформените, съгласно изискванията на този подзаконов нормативен акт актове имат доказателствена сила при установяване на обстоятелствата, свързани със започване, изпълнение и въвеждане в експлоатация /приемане/ на строежа. Придадената на посочените актове доказателствена сила се извежда и критерия за компетентния орган, за начина на установяване на етапа на завършеност на строителството на сграда в груб строеж и годните за това доказателства. Следователно – според цитираната съдебна практика и при съобразяване действието на ЗУТ – единствения акт, с който се дава преценка на степента на завършеност на сграда е съответния акт за констатиране на етапа на строителство, издадена от компетентния за това административен орган от съответната общинска администрация и това е меродавния момент за преценка кога правото на строеж е реализирано и съответно е възникнал годен обект за прехвърлителна сделка.

В същото време обаче е налице и друга съдебна практика, в която по въпроса относно това с какви доказателствени средства е допустимо да се установява въпроса кога и за степента на завършеност на един строеж до степен на груб строеж – в Решение № 204 от 12.01.2018г., постановено по гр.д.№ 113/2017г. по описа на ВКС, I г.о., постановено по чл.290 от ГПК е посочено, че степента на завършеност на строежа към датата на предявяване на иска може да се установява с всички допустими по ГПК доказателства – писмени, гласни, експертизи, които следва да се преценяват в съвкупност.

С Решение № 53 от 17.02.2011г., постановено по гр.№ 1467/2009г., 2г.о. на ВКС, също постановено по чл.290 от ГПК е допуснато касационно обжалване по въпроса по приложението на чл.67, ал.1 от ЗС, а именно – до каква степен следва да бъде завършено строителството и по какъв начин следва да бъде установена степента на завършеност, за да се приеме, че правото на строеж е погасено по давност по смисъла на чл.67, ал.1 от ЗС. В цитираното решение се застъпва като правилно становището, изразено и в Решение № 1477/28.12.2006г. по гр.д.№ 2147/2005г. на ВКС, 4 б г.о. Посочва се, че чл.67, ал.1 от ЗС няма предвид абсолютното завършване на строежа, а завършването на обекта в груб строеж по см. на § 5, т.42 /сега т.46/ ДР на ЗУТ, а именно – да са изпълнени ограждащите стени и покрива без или с различна степен на изпълнение на довършителните работи. Степента на завършеност на строежа може да бъде установена с всички допустими от процесуалния закон доказателствени средства /писмени и гласни, както и с експертни заключения/, които следва да бъдат преценявани от съда в тяхната съвкупност, т.е. изводът за степента на завършеност на строителството към датата на предявяване на иска следва да бъде основан на преценка както на писмените, така и на гласните доказателства и да бъде съобразено правното значение на всички факти, чието осъществяване е установено по категоричен начин с тези доказателства, както и да бъде съобразено кои доказателства съдържат индиция за осъществяването на имащите правно значение за спорното право факти. В същото това решение е обоснован извод за степен на завършеност не само въз основа на експертиза, но и с позоваване на гласни доказателства.

При наличието на такава неяснота и противоречиви разрешения в практиката е постановено и Определение №473/16.12.2015 по дело

№3997/2015 на ВКС, ГК, II г.о. , в което са коментирани следните правни въпроси: кога възниква обект /недвижим имот/, годен за разпореждане и как се удостоверява степен на завършеност „груб строеж“; констатацията на етапа „груб строеж“ на сградата, извършена от общинската администрация следва ли да е нарочен формален акт и ако такъв акт липсва, може ли този факт да се установява с други доказателствени средства по ГПК. В този акт е цитираното и решение № 277/2012г., по гр.д.№ 259/2012г., ВКС, I г.о., постановено по реда на чл.290 ГПК, в което е прието, че в закона не е предвидено обратно действие на разпоредбата на чл.181,ал.2 ЗУТ, поради което установяването на степен на „груб строеж“, завършен преди влизане в сила на ЗУТ, може да става с всички доказателствени средства, допустими по ГПК. Следователно, само за строежи, завършени след влизане в сила на ЗУТ, констатацията на етапа на строителството като „груб строеж“ следва да се извършва с формален акт от общинската администрация, а за тези, завършени до етап на груб строеж може да се установяват и чрез други доказателствени средства, допустими по ГПК, не само с изричен и нарочен акт на администрацията.

В случая по настоящия спор правото на строеж е отредено и отстъпено по време на действието на ЗУТ. Ето защо, с оглед на действащата нормативна уредба за процесния строеж, за да се счете, че изграденото има характеристиката на груб строеж е следвало да се издаде формален акт от общинската администрация. Такъв липсва представен по делото, а и не се твърди от суперфициара да е бил издаван.

От друга страна – от събраните гласни доказателства и експертиза се установява, че на място изграденото не представлява груб строеж по см. на закона. От събраните по делото доказателства – приетата съдебно – техническа експертиза и от показанията на разпитаните свидетели се установява, че на място има изградени само няколко плочи, без ограждащи стени и покрив. Вещото лице сочи, че на място е изпълнена част от стоманобетоновата конструкция - от основи до четвърти етаж на жилищната сграда /без изпълнена плоча над четвърти жилищен етаж/. В подземния етаж са изпълнени и стоманобетоновите ограждащи стени. Външните стени на сградата са изпълнени само в подземния етаж. Външни стени в I-ви, II-ри и III- ти етажи и преградни стени в подземния етаж, I- ви, II-ри и III- ти етажи не са изпълнявани. Ограждащи и разпределителни тухлени стени в изпълнената строителната конструкция не са иззидани.Покривът на сградата



не е изпълнен. За това е необходимо да се изпълнят във височина още един жилищен етаж и два тавански. Изпълнената част от конструкцията е далеч от изпълнението на покривната конструкция.

За изпълнение на обекта в груб строеж е необходимо да се изпълни цялата строителна конструкция, покрива и оградните стени на жилищната сграда, което на място не е сторено, поради което според вещото лице изграденото на място не представлява груб строеж, според цитираната дефиниция по закон, а и съобразно строителните правила и норми. Както вещото лице, така и свидетелските показания са категорични, че така изграденото и фактически съществуващото на място не представлява „груб строеж“ по см. на § 5, т.46 ЗУТ – изграденото няма ограждащи стени и покрив.

По изложеното предявеният иск е основателен. В уговорения срок в Раздел V от договора, с който правото на строеж е учредено, срок - 12 месеца, считано от датата на издаване на Протокол за строителна линия и ниво /Акт образец 2/, но не по-късно от седем дни, считани от датата на подписване на нотариалния акт – строителството до етап „груб строеж“ не е изпълнено. Строежът до етап груб строеж не е изпълнен, както към датата на подаване на исковата молба, така и към датата на приключване на устните състезания и в пет годишния срок, считано от учредяването му на 14.06.2008г. с нот.акт № 114/2008г.

Ето защо следва да бъде признато за установено спрямо суперфициарът, че не е носител на правото на строеж, поради погасяване на правото в полза на собственика на земята, тъй като не е упражнено в продължение на пет години от учредяването му и от възможността да бъде реализирано.

По разноските: с оглед изхода от спора, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, ответната страна дължи на ищеца направените по делото разноси от 4899,95 лв., за което е представен и списък по чл.80 ГПК.

Водим от горното и на основание чл.124, ал.1 от ГПК вр. с чл.67 от ЗС и чл.78, ал.1 от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения от Б. Г. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С., ул. „Р. срещу „С.Х.“ ЕООД, ЕИК \*,

със седалище и адрес на управление:гр. С. \*, ул.“Ц.С., представлявано от З.Б.М. отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК във връзка с чл. 67 ЗС, че ответникът „С.Х.“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление:гр. С. \*, ул.“Ц.С., представлявано от З.Б.М. - не е собственик на право на строеж, учредено с Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот, срещу задължение за построяване на самостоятелни обекти № 141, том IV, рег. 3531, дело № 699 от 2008г., вписан в СП Р. с рег.№ 4697, от 04.06.2008г., акт № 39, том 21, дело № 4316/2008г., партидна книга том 4430, поради погасяването му по давност, поради неупражняването му в срок от пет години.

ОСЪЖДА „С.Х.“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление:гр. С. \*, ул.“Ц.С., представлявано от З.Б.М. да заплати на Б. Г. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С., ул. „Р. сумата от 4899,95 /четири хиляди осемстотин деветдесет и девет лева и деветдесет и пет стотинки/ лв. разноси по делото.

Решението може да се обжалва от страните с въззивна жалба в 2- седмичен срок, считано от получаване на препис пред Апелативен съд С..

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: \_\_\_\_\_