

РЕШЕНИЕ

№ 462

гр. Пазарджик, 15.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева
Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Лилия Г. Церовска
като разгледа докладваното от Венцислав Ст. Маратилев Въззивно
гражданско дело № 20225200500594 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и следващите от Гражданския
процесуален кодекс.

С решение на Велинградски районен съд №214 от 05.08.2022г.
постановено по гр.д.№20215210101251 по описа на съда за 2021г., е признато
за установено по отношение на И. А. Д., ЕГН ***** от с.Д., общ.В.,
ул.*** по иск, предявен от Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес
на управление гр.Велинград, ул.“Хан Аспарух“ №35, представлявана от кмета
К. К., че на основание чл. 67 ЗС, правото на строеж учреденото на И. А. Д.,
притежавал търговско качество като с фирма ЕТ“ ИД-96-И. Д.“ учредено с
Нотариален акт № 659/19.12.2003г. за учредяване /отстъпване/ право на
строеж върху поземлен имот, на Нотариус Георги Халачев, да построи върху
УПИ *- за промишлени нужди, в кв. 68 по ЗРП на с.Д., общ. В., сградата:
масивна постройка „Цех за производство на мебели и столове“ на един етаж
на застроена площ 1320 кв. м., е погасено по давност. Със същото решение е
осъден И. А. Д., ЕГН ***** от с.Д., общ.В., ул.***, ЗАПЛАТИ на
Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление
гр.Велинград, ул.“Хан Аспарух“ № 35, сумата от 2768,34 лева -разноски по
делото.

Решението се обжалва с въззивна жалба подадена от И. Д., с молба да се
отмени и се отхвърли предявения срещу него иск. Счита, че решението е
неправилно като постановено при съществени нарушения на процесуалните
правила, рефлектиращи върху приложението на материалния закон и че
делото е приключило при нередовно призоваване на жалбоподателя .
Решението било неправилно защото било постановено при

незаконосъобразни изводи относно установените факти и събраните доказателства.

В срок е постъпил отговор на въззивната жалба от насрещната страна-Община В. чрез адв. С. в който жалбата се квалифицира като неоснователна, че в нея не са изложени конкретни възражения по твърдяното нарушение на процесуалните правила и по отношение приключването на делото, доколкото призоваването е извършено при спазване на нормите в чл.37 и следващите от ГПК. Като цяло жалбата се определя като бланкетна поради което страната не може да отговори конкретно на твърдените оплаквания от жалбоподателя. Моли да се потвърди обжалваното решение.

Страните не сочат нови доказателства по реда на чл.266 от ГПК пред въззивната инстанция.

Пазарджишкият окръжен съд при условията на чл.269 от ГПК провери валидността и допустимостта на обжалваното решение, а по неговата правилност съобрази изложеното във въззивната жалба на И. А. Д. и за да се произнесе взе в предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК , с който се цели отрича съществуването на едно право- правото на строеж, поради това , че погасено по давност. В исковата си молба против И. А. Д. с ЕГН-***** от с.Д., обл. П., ул.*** ищецът Община В. със седалище и адрес на управление гр.Велинград, ул.“Хан Аспарух, №35, с БУЛСТАТ 000351580 представлявана от Кмета д-р К. К. чрез пълномощника си адв. Д. С. от АК-Пазарджик се твърди, че на 29.12.2002г. е сключен договор за учредяване на отстъпено право на строеж върху общинска земя, по силата на който Община В. като продавач отстъпва на ЕТ „Ю. М., с Булстат 112046426 Е, представлявана от Ю. Р. М., с ЕГН-***** като купувач, възмездно право на строеж върху 9 броя петна с обща площ 5000 кв.м., находящи се в УПИ *- промишлени нужди, в кв.68 по ЗРП на с.Д., общ. Велинград, с обща площ 13196 кв.м., актуван с АОС № 317/05.12.2002г. при граници на имота: от север-ул. с о.т. 51б- о.т. 51а-о.т. 51, от изток-ул. с о.т. 51б-о.т.51 в, от юг-извън регулация, от запад: шосе Велинград-Д., за строеж на производствени цехове, административна сграда с магазин, столова и кухня, сушилни за дървен материал, котелно, трафопост и КПП по одобрен архитектурен проект за сумата 11 280. Цената на отстъпеното право на строеж била постигната след провеждане на таен търг на 27.09.2002г. Договорът бил сключен и вписан с акт № 1 том 1, нот.д.№1/2003г. в Служба по вписванията Велинград. С нотариален акт за учредяване /отстъпване/ право на строеж върху поземлен имот № 659, том IV, рег. № 4782, н. дело № 638/19.12.2003г. на Нотариус

Георги Халачев, рег. № 156, вписан в служба по вписванията Велинград с акт № 67, том IV, дело № 790/2003г. , Г. М. М. и Ю. Р. М. в качеството му на едноличен търговец с фирма „Ю. М.“ отстъпват /учредяват/ на И. А. Д., с ЕГН-***** с постоянен адрес: с.Д., ул.*** с фирма ЕТ „ИД -96- И. Д.“ с Булстат 112006977, правото да построи върху парцел *- промишлени нужди, в кв.68 по ЗРП на с.Д., общ. Велинград масивна постройка - „Цех за производство на мебели и столове“ на един етаж на застроена площ 1320кв.м. Правото на строеж, учредено на ответника било погасено по давност поради това, че не е реализирано в петгодишния срок по чл.67 от ЗС, който започвал да тече на 29.12.2002г. когато Община В. го е учредила право на строеж на ЕТ „Ю. М.“ и е погасено на 30.12.2007г., независимо от прехвърлянето на правото на строеж станало на 19.12.2003г. Твърди, че дори и да се приеме, че петгодишния срок с започнал да тече от друга дата, към момента на предявяване на иска правото е погасено по давност. ЕТ „ИД-96-И. Д.“ не е поискал пререгистрация в срок до 31 декември 2011г., поради което и на основание § 5 от ПЗР на ЗТРЮЛНЦ се счита заличен от 1 януари 2012г. За Община В. като собственик на поземления имот бил налице правен интерес да установи, че правото на строеж отстъпено/учредено на ответника е погасено по давност. Молят да се признае за установено в отношенията между Община В. и ответника И. А. Д., че учреденото на ответника право да построи върху парцел Ш**, в кв.68 по ЗРП на с.Д., общ. Велинград масивна постройка „Цех за производство на мебели и столове“ на един етаж на застроена площ 1320кв.м., станало с нотариален акт за учредяване/отстъпване/ право на строеж върху ПИ №659, том IV ,рег.№4782,н.д.№638 от 19.12.2003г. на нотариус Георги Халачев, рег.№156,вписан в службата по вписванията Велинград с акт №67, том IV ,дело №790/2003г., е погасено по давност. Твърди се още, че данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 21598.50лв съгласно удостоверение за данъчна оценка на Община В. изх. №6304003654 от 01.12.2021г.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника чрез пълномощника си адв.Ч. Ч., в който се излагат доводи за неоснователност на иска. Признава се, че на ответника е учредено право да построи масивна сграда върху посочения парцел по плана на с.Д.. За целта ответникът се снабдил със строителни книжа, издадено му било строително разрешение касаещо изпълнение на проекта. Бил поставен от ищеца в обективна

невъзможност да реализира строителството защото започването на строителството предполагало извършване на поправка на съответния план касаещ имота за който е отстъпено право на строеж, като било необходимо ново измерване защото отразеното в плана не отговаряло на действителното положение, което следвало да се изясни преди започване на строежа. Твърди се, че нямало отложени осевни точки, не била открита западна улица и от там не била материализирана западната, южната и източната граница. Било установено, че нямало изработен и одобрен нивелетен план за улиците-между съответните осевни точки, нематериализирани на място и улиците не били изградени с трайни настилки, дейност която е следвало да направи Община В. като собственик на имота. Затова и геодезистите отказали на ответника даването на строителна линия на обекта поради липса на одобрени координати на сградата и вертикално решение за начина на отводняване. Имало различия по даденото строително петно на визата на скица №1413 от 30.12.2003г. и предвиденото такова петно по плана за застрояване, въпрос който също следвало да бъде решен от собственика на имота. Твърди се, че с поведението Община В. като собственик на имота върху който е отстъпено право на строеж, реално не е сторила необходимото за даване на фактическа възможност за реализиране на отстъпеното право на строеж, поради което според ответника не би могло да тече давностен срок. Като последен факт се изтъква, че в процесния имот е реализирано отстъпено право на изграждане на Трафопост, за което имало издадено разрешение за ползване.

Пазарджишкият окръжен съд за да се произнесе взе в предвид следното:

На първо място следва да се отбележи съобразявайки и нормата на чл.269 от ГПК, че въззивният съд дължи отговор само на наведените във въззивната жалба доводи , поради бланкетния й характер , затова следва да направи преценка на доказателствата по делото ,с оглед съобразяването на решението на спора по същество с императивни правни норми.

Не се спори по делото, а това е видно и от представения договор за отстъпено право на строеж от 29.12.2002г. ,че Община В. след проведен търг е учредила възмездно право на строеж на ЕТ “Ю. М.“ върху 9 броя петна с обща площ от 5000кв.м. в общински имот УПИ *-** в кв.68 по плана на с. Д., индивидуализиран чрез съставения АОС и граници улици, шосе, за строеж на

производствени цехове , административна сграда с магазин , столова и кухня, сушилня за дървен материал, котелно, трафопост и КПП по одобрен архитектурен проект. Цената на правото на строеж е 11 280 лева. С нотариален акт от 19.12.2003г. № 659, том IV носителят на правото на строеж ЕТ и съпругата му са продали на И. А. Д. като ЕТ с фирма“ИД-96-И. Д.“ учреденото им право на строеж относно масивна постройка -цех за производство на мебели и столове на един етаж върху 1320 кв.м. в южната част на имота върху петно с № 2 за сумата 5000лв. Към момента видно от представеното удостоверение от Общината данъчната оценка на правото на строеж възлиза на 21598.50 лева. По делото са представени строителни документи – разрешение за ползване на трафопост и строително разрешение , касаещо именно отстъпеното право на строеж на ответника. Тези документи и значимите за спора обстоятелства са обсъждани и изяснявани чрез заключение на експерт, поради необходимостта от използване на специални знания. Видно е от заключението на експерта инж. С. Б., което е прието без да е оспорено от страните по делото, че процесният имот е УПИ *-** в кв.68, по плана на с.Д., Община В., с площ 13196 м2. Имотът е актуван като частна общинска собственост с акт №317/05.12.2002 г. Парцелът е образуван с частично изменение на регулацията, одобрено със заповед №110/24.03.1995 г на Кмета на Община В., с която, за сметка на парцел I-Спортен терен в кв.68, по плана на с.Д., се прокарва улица с осови точки 51а, 51б и се образуват парцели II-Дърводелски цех и *-Промислена площадка. С последващо частично изменение, одобрено със заповед №1230/05.12.2003г. на Кмета на Община В., е прието застрояване за парцел *-За промишлени нужди в кв.68, по плана на с.Д. (към делото е представено копие от скицата към заповедта - л.51).Общата застроена площ на петната е 5000 м2. Площта е разпределена в няколко предвидени сгради: производствен блок с №1 върху скицата към заповедта, със ЗП 3552 м2; котелно със сушилня с №2 върху скицата към заповедта, със ЗП 768м2; административно-битов блок и магазин с №3 върху скицата към заповедта, със ЗП 560 м2; трафопост с №4 върху скицата към заповедта, със ЗП 100 м2 и КПП с №5 върху скицата към заповедта, със ЗП 20 м2. Размерите на застроителните петна са надписани върху скицата. Надписани са и отстоянията на сградите от регулационните линии на УПИ: 20 м от производствения блок и сушилня /котелно до южната регулационна линия; 5м от производствения блок, от трафопоста и от сградата на

административно-битов блок и магазин до северозападната регулационна линия, която представлява улично-регулационна линия на шосето от гр.Велинград до с.Д.. Съгласно н.а. №659/19.12.2003 г. на ответника И. Д. като ЕТ, е продадено право на строеж на „Масивна постройка – Цех за производство на мебели и столове със ЗП от 1320 м2, в парцел *** в кв.68, по плана на с.Д. съгласно утвърден строителен проект. На името на ответника в качеството му на ЕТ съществува одобрен от 20.04.2004г. инвестиционен проект за обект: Цех за производство на мебели и столове в УПИ *-Промислени нужди в кв.68, по плана на с.Д., с инвеститор ЕТ „ИД-96-И. Д.“ - с.Д.; фаза ТП/Технически проект, въз основа на което е издадено разрешително за строеж №87 от 20.04.2004г. от главния архитект на общината. Обектът съответства на част от петното на сграда №1 -Промислен блок, със ЗП от 3552кв.м. по скицата към заповедта за частично изменение №1230 от 05.12.2003г. на Кмета на Общината. Разрешителното е презаверено на 03.04.2007г. и в него е посочено, че проектът съдържа части: Архитектура, конструкции, В и К , Електро, ОВ и технологии. Визата и проектът експертът инж.Б. не е намерил в архива на общината. След издаване на разрешението за строеж, на И. Д. не е издаван Протокол за даване на строителна линия и ниво, като няма данни и да е правено такова искане. Следва да се отбележи, че съгласно чл.157 ал.2 и ал.3 от ЗУТ за предприемането на действия по изграждането е необходимо инвеститорът да ангажира геодезическа фирма, която дава линия и ниво в присъствието на служител от общинската администрация, който подписва протокола. Даването на линия е на базата на координати на ъглите на сградата, които се извличат от геодезическата мрежа. Данни за същата изпълнителят получава от общината или службата по кадастъра, за което не представя официално искане. Не е възможно без данни за работна геодезическа основа, да се извърши трасиране на предвиденото място с други методи, включително и чрез GPS. Установено е от експерта, че нивелетен план за с.Д. не е изработван и одобряван. Не е спорно, че сградата , за която притежава право на строеж ответника не е изградена. В имота има изграден един обект: Трафопост, който е предвиден със заповедта за одобряване на застрояка в парцела №1230/2003 г и е част от сградите по ОПС. За него по делото е представено издадено „Разрешение за ползване”, №69/04.03.2003г, на строеж „Трафопост - тип БКТП 20 kv”, издадено от началника на РДНСК - гр. Пазарджик.

Разрешението е издадено на инвеститора - ЕТ „Ю. М.” - с. Д.. Улицата, с която от северозапад граничи с парцел *-** представлява шосето от гр.Велинград за с.Д. и има трайно асфалтово покритие. От североизток парцелът граничи с улица с осови точки 51а, 51б, 51 в, 51д, която съществува на място и е проходима, но няма трайна настилка, а само е чакълирана. В съдебно заседание експерта инж.Б. е обяснил, че липсата на нивелетен план не е пречка за издаване на протокол, с който да се даде строителна линия и определи ниво. Така например в имота има построена сграда – трафопост. Осови точки има определени по плана ,но не са материализирани на място.

Обжалваното решение е валидно и допустимо.

Постановено е от надлежен съдебен състав в рамките на правораздавателната му компетентност, по предвидения процесуален ред и форма и при наличие на правен интерес за ищеца да установи, че учреденото на ответника право да построи върху парцел *-промишлени нужди в кв.68 по ЗРП на с.Д., общ.Велинград масивна постройка “Цех за производство на мебели и столове“ е погасено по давност поради неупражняването му от страна на ответника в предвидения от закона срок.

По същество при така установената фактическа обстановка, въззивният съд намира предявения иск за основателен. Ответникът е носител на правото на строеж по силата на прехвърлителна сделка от лицето, на което първоначално е учредено право на строеж. От кой момент започва да тече срокът за реализиране на това право е даден отговор в Тълкувателно решение № 1 от 4.05.2012 г. на ВКС по т. д. № 1/2011 г., ОСГК. Когато правото на строеж се учредява с договор между страните, от момента на сключването му или от момента, в който те са уговорили, че ще породи действие, започва да тече и срокът за упражняването му. Последващото прехвърляне на правото на строеж от суперфициаря 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. Учредителят на правото следва да съдейства на суперфициаря за изпълнението на договора. Именно в такъв смисъл е и възражението на ответника – в писмения отговор той е изложил доводи, че Общината в качеството си на собственик на имота и на административен орган, не е предприела необходимите действия ,за да е възможно реализиране правото на

строеж. Ако според естеството на учредените права в договора суперфициарят не може да предприеме някое от необходимите действия по реда на ЗУТ без съдействието на собствениците на земята, или ако някой от тях недобросъвестно се противопостави на предприети от суперфициаря действия, собствениците на земята не могат да се позоват на забавянето на строежа по тази причина, тъй като никой не може да черпи права от своята недобросъвестност. Възраженията на ответника са опровергани от заключението на експерта. Видно от установеното от експерта не е имало каквито и да било пречки ответникът да упражни правото си. Липсата на нивелетен план не съставлява такава пречка, липсата на материализирани на място осови точки ,също не е пречка за предприемане на строителството. Експерта инж.Б. установява също, че няма различия между строителното петно за конкретната сграда , предвидено в плана и това ,отразено на издадените скица и виза. За реализиране на строителство е било необходимо предприемане на действия единствено и само от страна на ответника, като няма данни по делото, а и самият ответник не твърди да е предприел такива /както е посочил експерта/ и да е установена липса на съдействие или противопоставяне от страна на собственика на имота. Строителството на една от сградите в имота – трафопост от първоначалния носител на правото на строеж е без отношение към спора. Другите оплаквания, изложени във въззивната жалба ,на които съдът в съответствие с чл.269 от ГПК следва да отговори ,касят редовността на призоваването и възможността на ответника да упражни правата си в процеса. Въззивният съд намира ,че следва да се занимава с такива въпроси ,ако поради тези оплаквания бяха направени и съответни искания. Доказателствени искания във въззивната жалба не са направени. Следва обаче да се посочи, че с действията си, съдът не е лишил ответника от участие в производството. Съдебното заседание на 30.06.2022 година е отложено само поради служебна ангажираност на процесуалния представител на ответника , макар и в разрез с разпоредбата на чл.142 ал.2 от ГПК. За следващото съдебно заседание отново е поискано отлагане, поради нередовно призоваване и служебна ангажираност на процесуалния представител. Правилно съдът е приел ,че не се касае за нередовно призоваване, тъй като намира приложение разпоредбата на чл.56 ал.2 от ГПК.

По изложените съображения , въззивният съд приема, че правото на ответника, възникнало по силата на прехвърлителната сделка да построи

сграда върху имот на ищеца е погасено по давност ,тъй като то не е реализирано в срока по чл.67 от ЗС. Началото на срока е поставено от придобиването на правото от праводателя на ответника през 2002 г. и няма основания , поради които да се приеме, че за период от време срока не е текъл. Действията по издаване на необходимите книжа и съответно предприемане на строителството са били изцяло във властта на ответника и не се установи по делото Общината, като собственик на имота и орган имащ отношение към издаване на строителни книжа и разрешения, да не е създавала условия или да е създавала пречки на ответника да реализира правото си на строеж.

По изложените съображения, съдът намира ,че първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора на ответника по жалбата се дължат сторените пред въззивната инстанция разноски. Представени са доказателства за направени такива в размер на 1440 лева , като от другата страна е направено възражение за прекомерност. Възражението според въззивният съд е неоснователно , тъй като адвокатското възнаграждение е в размер, съобразен с минималния в съответствие с чл.7 ал.2 т.3 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

По изложените съображения, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на Велинградски районен съд №214 от 05.08.2022г. постановено по гр.д.№20215210101251 по описа на съда за 2021г., с което е признато за установено по отношение на И. А. Д., ЕГН ***** от с.Д., общ.В., ул.*** по иск, предявен от Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление гр.Велинград, ул.“Хан Аспарух“ № 35, представлявана от кмета К. К., че на основание чл. 67 ЗС, правото на строеж учреденото на И. А. Д., притежавал търговско качество като с фирма ЕТ“ ИД-96-И. Д.“ учредено с Нотариален акт № 659/19.12.2003г. за учредяване /отстъпване/ право на строеж върху поземлен имот, на Нотариус Георги Халачев, да построи върху УПИ *- за промишлени нужди, в кв. 68 по ЗРИ на с.Д., общ. Велинград, сградата: масивна постройка „Цех за производство на мебели и столове“ на един етаж на застроена площ 1320 кв. м., е погасено по давност.

ОСЪЖДА И. А. Д., ЕГН ***** от с.Д., общ.В., ул.***, ЗАПЛАТИ на Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление гр.Велинград, ул.“Хан Аспарух“ № 35, разноски за въззивната инстанция в размер на 1440лв /хиляда четиристотин и четиридесет лева/.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния

касационен съд на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____