

РЕШЕНИЕ

№ 32

гр. Пазарджик, 27.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и
трета 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 Минка П. Трънджиева Въззивно гражданско
дело № 20225200500704 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 и следващите от Граждански процесуален
кодекс.

С решение на Районен съд В. от 14.10.2022 година , постановено по гр.д.
№ 278 по описа на съда за 2022 година е прието за установено по отношение
на СД „З.и” ЕИК 822037450, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул.
„Н.В.“ №9, представлявано от управителя А. Т. З., по иска предявен от
Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление гр.В.,
ул.“Х.А.“ № 35, че на основание чл.67 от ЗС, правото на строеж учреденото
на СД „З.и” с Договор за учредяване на отстъпено правото на строеж от
05.06.2003г., който договор е с № 219/24.07.2003г. върху поземлен имот, на
Нотариус Г.Х., да построи търговски обект по одобрен архитектурен план-
върху петно №3 с площ от 37 кв.м., находящо се в УПИ V - за търговия, в кв.
142 по ЗРП на В., който имот е с идентификатор 10450.502.1517 по
действащата по КККР на гр.В., одобрен със Заповед №РД-18-
1214/06.06.2018г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на имота: ул.
„П.Е.“, е погасено по давност.

Осъдено е СД „З.и” ЕИК 822037450, със седалище и адрес на
управление: гр. В., ул. „Н.В.“ №9, представлявано от управителя А. Т. З., да
заплати на Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление
гр.В., ул.“Х.А.“ № 35 да заплати сумата 700,00 лева /седемстотин лева/ -
разноски по делото.

В срок така постановеното решение е обжалвано от СД „З.и“, чрез адв.К..

Молят решението да бъде отменено.

Не споделят изводите на съда, че не е налице хипотезата на § 17, ал.2 от ЗУТ в процесния казус.

От доказателствата по делото било установено, че сградата на СД „З.и“ е съществувала още през 1994г., видно от разрешението за ползването ѝ, като към онзи момент сградата е била с временен статут; в края на 1998г. представляващия дружеството е входил искане с правно основание пар. 17, ал.2 от ЗУТ; с Решение № 37 от 21.02.2001г. на Общ.съвет В. е дадено разрешение за започване на процедура за изменение на градоустройствения план с цел създаване на постоянен статут на сградата на СД „З.и“; с последващо решение № 139/18.07.2001 г.Общ. съвет В. е увеличил площта на заведенията попадащи в парцел V, кв.142 по плана на В., като за съществуващата сграда е предвидил допълнително пристрояване на площ от 15 кв.м.; със Заповед 86/12.02.2003г. на Кмета на община В. е отстъпено право на строеж за процесната сграда, ведно с разрешеното пристрояване, общо на площ от 37кв.м.

Фактът на отстъпване на право на строеж през 2003 г. говорел за трайно, а не временно градоустройствено решение. Още повече, с приетото по делото Решение 139/18.07.2001г. на Общинския съвет, на сдружението се учредява право на пристрояване с площ от 15кв.м. към съществуващия търговски обект, т.е. съществуващата сграда към момента на приемане на това решение е загубила временния си характер, тъй като не се касае за право на поставяне, а на пристрояване.

Смятат че предпоставките на пар.17, ал.2 от ЗУТ са налице, затова молят обжалваното решение да бъде отменено и иска – отхвърлен.

Писмен отговор не е постъпил.

Съдът ,като прецени валидността и допустимостта на обжалваното решение ,за да се произнесе, съобразно чл.269 от ГПК , взе предвид следното:

В исковата си молба против СД „З.и“ , представлявано от А. Т. З., Община В. твърди, че на 24.07.2003 г. е сключен договор №219 по силата на който Община В. като продавач, от една страна, отстъпва на СД „З.и“, ЕИК 822037450, представлявано от А. Т. З. с ЕГН *****, като купувач от друга страна, прехвърля възмездно право на строеж върху петно №3 с площ от 37 (тридесет и седем) кв.м., находящо се в УПИ V (пети)- за търговия в кв. 142 по ЗРП на В. за строеж на търговски обект по одобрен архитектурен план, актуван с АЧОС №173/03.11.2006г., поземлен имот с идентификатор 10450.502.1517 по КККР на гр. В., одобрен със Заповед №РД-18-1214/06.06.2018г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на имота: ул. „П.Е.“, вид територия Урбанизирана, НТП „За друг обществен обект, комплекс“ за който при съседни: 10450.502.764, 10450.502.1595,

10450.502.3617, 10450.502.1699 за строеж на търговски обект по одобрен архитектурен проект за сумата 1 221 (хиляда двеста двадесет и един) лева.

Определен е срок от 3 години, считано от датата на подписване на договора, в който купувачът трябва да упражни отстъпеното право на строеж.

С Анекс №751/03.08.2015г. срокът на договор №219/24.07.2003г. е удължен с 5 години от датата на приемане на решение №101/31.03.2011г. на ОбС-В. - 31.03.2011г. С Разрешение за строеж №161/18.11.2015г. на гл. архитект на община В., влязло в сила на 10.12.2015г. е разрешено на СД „З.и“ да извърши „Преустройство на съществуващо кафе-аперитив в офис“.

Правото на строеж, учредено на ответника било погасено по давност, тъй като не е реализирано в петгодишния срок по чл. 67 от ЗС, който започва да тече на **10.12.2015г.** Дори и да се приеме, че петгодишният срок е започнал да тече на друга дата, към момента на предявяване на иска правото било погасено по давност.

За Община В. като собственик на поземления бил налице правен интерес да установи, че правото на строеж отстъпено/учредено на ответника е погасено по давност.

Молят да бъде прието за установено по отношение на ответника че учреденото му право да построи върху поземлен имот с идентификатор 10450.502.1517 по КККР на гр. В., одобрен със Заповед №РД-18-1214/06.06.2018г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на имота: ул. „П.Е.“, вид територия Урбанизирана, НТП „За друг обществен обект, комплекс“, от който имот е образуван У ПИ V- за търговия, квартал 393 по действащия регулационен план на град В. търговски обект, е погасено по давност.

В срок е постъпил писмен отговор от СД „З.и“

Твърдят , че СД „З.и“ е суперфициарен собственик на сграда с идентификатор 10450.502.1517.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град В., с адрес на сградата: град В., П.Е., застроена площ от 25кв.м., с предназначение: сграда за търговия.

Тази сграда била построена от ответното дружество още през 1994г., като към онзи момент сградата е била с временен статут.

В края на 1998г. представляващия дружеството входил искане и с Решение № 37 от 21.02.2001г. на Общ.съвет В. е дадено разрешение за започване на процедура за изменение на градоустройствения план с цел създаване на постоянен статут на сградата на СД „З.и“. С последващо решение № 139/18.07.2001 г. Общ.съвет В. е увеличил площта на заведенията попадащи в парцел V, кв.142 по плана на В., като за съществуващата сграда на ответника е предвидил допълнително пристрояване на площ от 15 кв.м.

Със Заповед № 86/12.02.2003 г., с оглед взетите решения на общински съвет цитирани по-горе, Кмета на община В. е отстъпил възмездно правото на строеж върху 37кв.м. на ответника /включващи съществуващата сграда и

предвидената пристройка към нея/.

След сключване на договора ответникът не реализира пристрояването. През 2011г. предприема действия по осъществяването му, но среща спънки, тъй като независимо от Решение 101 от 31.03.2011г. на Общ.съвет В./приложено с исковата молба/ и анексирането на договора на 03.08.2015г., не му се позволява да извърши пристрояване до съществуващата сграда в отстъпения обем и затова се отказва от намерението си да увеличи застроената площ на съществуващия обект.

Счита,че правото на строеж на ответника е учредено по специален ред и не попада в хипотезата на чл. 63-67 от ЗС, поради което моли иска да бъде отхвърлен.

Съдът , като прецени доказателствата по делото и доводите на страните, прие за установено следното:

Към исковата молба е приложен договор от 24.07.2003 година , с който Общината е отстъпила възмездно на ответника право на строеж върху петно №3 с площ 37 /тридесет и седем/ кв.м. , находящо се в УПИ V /пети/ - "търговия" в кв. 142 /сто четиридесет и две/ по ЗРП на В., при граници на имота: от Север - УПИ III - "Автогара"; от Изток - сервитут за ЖП линия; от Юг и Запад - УПИ 1J1 - "Автогара", за строеж на търговски обект по одобрен архитектурен план за сумата от 1 221 лв. /хиляда двеста двадесет и един лева/, като цената е изплатена изцяло на 30.05.2003 г.

Определен е срок от 3 /три/ години,-считано от датата на подписване на договора, в който правото следва да бъде реализирано.

Представен е и анекс към този договор от 2015 година. С този анекс е предоговорен срока за реализиране правото на строеж ,като е предвиден срок още пет години ,считано от датата на Решение на ОбС – 31.03.2011 година, тоест според това предоговаряне крайния срок ,в който следва да бъде реализирано правото на строеж е 31.03.2016 година.

Писмени доказателства ,касаещи строителството и обекта на ответника са представени и от Общината.Всички тези доказателства са анализирани от експерта при изготвяне на заключението му.

По делото е прието заключение, което е изготвено , след като експерта се е запознал с всички документи и е направил оглед на място. Заключението е оспорено само в една част – т.3 от него, от представител на ответника.

Експерта е установил,че в ПИ с идентификатор 10450.502.1517, област Пазарджик, община В., гр. В., п.к. 4600, П.Е., вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, с площ от 727 кв. м, стар номер 7132, квартал 142, парцел V, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, са разположени пет броя сгради в сключено застрояване с търговско предназначение.

На мястото , на което е отстъпено право на строеж на ответното дружество се намира имот с иднителикатор 10450.502.1517.3, с

функционално предназначение - Сграда за търговия, брой етажи 1, със застроена площ от 25,00 кв. м.

За този обект е издадено разрешение за ползване № 7/11.02.1994г. на Кмет на Община В. и е разрешено ползването за обект „Кафе-аперитив”-КФ „З.и”, находящ се в УПИ-У-за търговия /общински/ в кв.142 по плана на гр.В. за петно № 3, собственост на Юлиан Т. З.. Следователно – такъв обект е съществувал на място , преди сключване на договора ,с който е отстъпено право на строеж.

На 09.05.2001 г.гл.архитект на Община В. издава Скица-виза на основание чл.133 и чл.141 от ЗУТ, с която разрешава проучване и проектиране на идеен инвестиционен проект за седем броя павилиони по чл.120а-бивш ППЗТСУ и чл.56 от ЗУТ, с цел разширение в западната посока с 2,00м.л.на съществуващите на място в УПИ-У-за търговия в кв.142 павилиони. Взето е Решение № 37 /21.02.2001 г. на ОбС- В. да се започне процедура за изменение на градоустройствения план с цел създаване на постоянен статут на постройката, собственост на СД „З.и” в Парцел-V в кв.142, като впоследствие с Решение № 139 /18.07.2001г. на ОбС- В. е решено да се учреди право на пристрояване с площ от 15м.кв. западно към съществуващия търговски обект, собственост на СД „З.и” -петно № 3.

Правото на строеж на ответника е учредено едва с Договор № 219/24.07.2003 г.,като е уговорен срок за реализиране на строежа 3 години. Условиата на договора са изменени с Анекс от 2011г.

Тези документи са приети като писмени доказателства по делото.

През 2015 година е издадено Разрешение за строеж № 161/18.11.2015г.,като е разрешено на СД „З.и” да извършат преустройство на съществуващо кафе-аперитив в офис , находящо се в УПИ-У-за търговия в кв.142 със З.П. от 37м.кв.по изготвени и одобрени строителни книжа с определена категория на строеж от V категория, както следва.Издадена е и Скица-виза от 10.08.2015г. на гл.архитект на Община В. с изготвяне на проект за преустройство на строеж, като е одобрен инвестиционен проект от 17.11.2015г.с части Архитектура, Конструкции, ПБЗ, В и К и Електро. Според експерта строителство въз основа на тези издадени книжа не е реализирано. Ответникът е подържал в писмения си отговор ,че е срещнал спънки да извърши пристрояване от страна на собственика на имота на 15 кв.м. още през 2011 година , поради което се отказал да реализира строителство в такъв обем.Т акива доказателства по делото не са събрани.

При огледа на място експерта е констатирал,че върху петното , означено с идентификатор 10450.502.1517.3 на площ от 25,00 кв. м. е изпълнена основа от бетон, вкопана в земята до 0,50м.л. и над нивото на прилежащият терен до 0,40м.л. с размери 6,20/4,Юм.л. Върху основата е поставен метален павилион , трайно прикрепен и вграден в бетоновият фундамент с размери 5,95/4,08м.л., или със застроена площ от 24,28м.кв. и светла височина от 2,77м.л.Вграждането в бетоновата основа е до 0,20м.л.в

нея. Същият е изграден от метална конструкция-колони, греди и ферми, с оградящи стени от остъклени метални витрини и плоскости от етернит и ПДЧ, тип „сандвич”.

Обекта представлява едно основно търговско помещение с под от настилка с теракот и обзавеждане с бар плот и кухня. Обекта е захранен с ток и вода.

За съществуващия на място обект е разрешено поставяне като преместваем обект- павилион по чл.120 а от ППЗТСУ-отм. и по чл.56 от ЗУТ, описан в Скицата-виза от 09.05.2001г. на гл.архитект на Община В..

Според експерта съществуващото на място представлява строеж , съгласно изискванията на т.38 от параграф 5 от ДР на ЗУТ по следните показатели:

- надземна постройка-тип павилион, бунгало, трайно свързан с терена върху който е вграден в бетонов фундамент;

- не може да се отдели от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура и да бъде преместен в пространството, без да губи своята индивидуализация и възможност да бъде ползван със същото предназначение, тъй като ще се разруши и ще измени трайно субстанцията на ползването на земята под него.

- издадените строителни книжа и документи са за преустройство на строеж от категория на кафе-аперитив в офис.

След приемането на решение № 37/21.02.2001г. на Общински съвет няма данни за извършено изменение на градоустройствения план с цел създаване на постоянен статут на постройката.

В действащият план на гр.В., одобрен със Заповед № 300-4-41/11.05.2002г. и Решение № 91/16.04.2004г. съществуващата на място сграда е означена като едноетажна паянтова сграда със З.П. от 25 м.кв. По сега действащата КККР на гр.В., одобрена със заповед № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, пр.обект е с заснет с определен начин на трайно ползване като сграда за търговия и обозначена с идентификатор.

В съдебно заседание експерта е обяснил ,че в имота има пет подобни търговски обекта и никой не работи. Тези обекти са функционирали като търговски ,когато в близост е била разположена автогара.След изместването и са прекратили дейността си.

Видно от обясненията на експерта , ако се касае за преместваеми съоръжения по силата на чл.56 от ЗУТ се изготвя схема от Гл.архитект.Такава няма,а обектите в кадастралната карта са означени като сгради.

Именно относно характеристиката на обекта се отнася оспорването на представителят на Общината, но въззивният съд счита ,че за изхода на спора характеристиката на обекта не е съществена.

При така установената фактическа обстановка , съдът намира ,че

предявеният иск е с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК – чрез него се цели установяването ,че едно право – право на строеж, не съществува , тъй като е погасено по давност.

Установено е от заключението на експерта ,че за съществуващия на място обект е разрешено поставяне като преместваем обект- павилион по чл.120 а от ППЗТСУ-отм. и по чл.56 от ЗУТ.

По отношение на законно изградените в държавни или общински терени временни строежи, е създаден особения режим по [параграф 50а ПЗР на ЗТСУ/ДВ](#), бр. 124 от 1998 г. /, като е дадена възможност в определен срок ползвателите на такива сгради да поискат установяване на постоянен градоустройствен статут, след което да придобият правото на строеж или правото на собственост върху терена. Очевидно тази възможност не е приложена.

В §17 от ПР на ЗУТ, на която норма и представителят на ответника се позовава, отново е предоставена възможност в шестмесечен срок, т. е. до 2.07.2001 г., временните строежи по [чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ](#) (отм.) да придобият траен устройствен статут, след което на собственика им да се учреди право на строеж при условията и по реда на [ЗДС](#) и [ЗОС](#), в противен случай същите могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план, когато се премахват без да подлежат на заплащане. Следователно нормативната уредба е създала изключение от правилото, че когато сградата и земята принадлежат на различни лица, това е възможно само при наличие на право на строеж. В този срок е взето и решението на ОбС , касаещо процесния имот, за започване на процедура за придобиване на траен градоустройствен статут. Експерта категорично е установил, че тази процедура не е доведена до край. Въпреки това през 2001 година е отстъпено право на пристрояване на същия обект – който на практика е с неустановен статут с 15 кв. м.

Право на строеж е отстъпено с договор едва през 2003 година и то за 37 кв.м. без да има данни преди това да е проведена процедурата по чл.17 ал.2 от ПР на ЗУТ. От данните по делото не може да се направи извода, че правото на строеж е отстъпено като последица от приложението на § 17 ал.2 от ПР ЗУТ, като по този начин вече съществуващия обект да е получил траен градоустройствен статут и съответно ответникът да е придобил право на собственост върху него, въз основа на последващото отстъпване право на строеж.

В този договор е уговорен срок за реализиране на строежа ,който впоследствие е предоговорен. Този срок е изтекъл към момента на предявяване на иска , като няма спор, че обекта е във вида ,в който е съществувал и ответното СД не е предприемало каквито и да било действия по отношение на него.

През 2015 година е издадено разрешение за строеж и е изготвен инвестиционен проект за преустройство на обекта в офис , като

преустройство не е реализирано.

Изложеното до тук оборва тезата на ответника ,че отстъпването на правото на строеж е резултат от прилагане на специалния ред , предвиден в § 17 ал.2 от ПР ЗУТ.В тази хипотеза право на строеж по силата на закона се отстъпва върху вече съществуваща сграда.

Касае се за отстъпено право на строеж по общия ред , поради което и нереализираното му в уговорения срок ,предвиден и в закона , води до погасяването му.

Няма основание ответното СД да е придобило собствеността върху съществуващата върху частна общинска собственост сграда , без значение каква е характеристиката и дали към момента тя представлява сграда, получила съответен идентификатор като такава.

Правото на строеж се учредява за осъществяване на бъдещо строителство на сграда в чужд имот и сделката, с която се обременява имота на собственика с това ограничено вещно право е нищожна поради липса на предмет, след като се отнася до изграден обект. Изграденият вече обект може да бъде обект на прехвърлителна сделка, но не и на акт за суперфиция.

По изложените съображения , съдът намира ,че в конкретната хипотеза е приложима разпоредбата на чл.67 от ЗС.

Отстъпеното право на строеж върху земя – частна общинска собственост не е реализирано в установения в закона и уговорен в договора /дори и след продължение/ срок, поради което и правото да се строи в чужд имот е погасено по давност.

Поради изложеното до тук , въззивният съд приема ,че предявеният иск за установяване несъществуването на това право от Общината по отношение на ответното СД е основателен и следва да бъде уважен.

Като е постановил решение в този смисъл първоинстанционният съд е постановил едно правилно решение ,което при условията на чл.272 от ГПК следва да бъде потвърдено.

Мотивиран от изложеното , Пазарджишки окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на Районен съд В. от 14.10.2022 година , постановено по гр.д.№ 278 по описа на съда за 2022 година, с което е прието за установено по отношение на СД „З.и” ЕИК 822037450, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „Н.В.“ №9, представлявано от управителя А. Т. З., по иска предявен от Община В., ЕИК 000351580, със седалище и адрес на управление гр.В., ул.“Х.А.“ № 35, че на основание чл.67 от ЗС, правото на строеж учреденото на СД „З.и” с Договор за учредяване на отстъпено правото на строеж от 05.06.2003г., който договор е с № 219/24.07.2003г. върху поземлен имот, на Нотариус Г.Х., да построи търговски обект по одобрен

архитектурен план- върху петно №3 с площ от 37 кв.м., находящо се в УПИ V - за търговия, в кв. 142 по ЗРП на В., който имот е с идентификатор 10450.502.1517 по действащата по КККР на гр.В., одобрен със Заповед №РД-18-1214/06.06.2018г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на имота: ул. „П.Е.”, е погасено по давност и съответно присъдени разноски.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните , пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____