

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

гр. София, 10.11.2010 год.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ВЪРХОВНИЯТ КАСАЦИОНЕН СЪД на Република България, II гражданско отделение, в закрито заседание на десети ноември две хиляди и десета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА

ЧЛЕНОВЕ: СНЕЖАНКА НИКОЛОВА

ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ

като разгледа докладваното от съдията Николова гр. д. № 393 по описа на Върховния касационен съд за 2010 година на II г. о. и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл. 290 ГПК.

С определение № 642 от 21.06.2010 год. ВКС, в настоящият си състав, е допуснал касационното обжалване на въззивното решение № 406 от 3.12.2009 год. по гр. д. № 380/2009 год. на Старозагорския окръжен съд по подадената от К. С. К. и Н. И. К., чрез адв. В. Ц., касационна жалба против него.

С обжалваното решение е потвърдено първоинстанционното решение от 30.04.2009 год. по гр. д. № 103/2009 год. на Старозагорския районен съд, с което е признато за установено по отношение на касаторите К. С. К. и Н. И. К., че същите не притежават учреденото с нот. акт № * от 27.12.95 год. и прехвърлено им с нот. акт № * от 12.02.96 год. право на строеж на гараж № 2, с площ 17.57 кв. м., заедно с 1.96 ид. ч. от общите части, на партерния етаж в сграда, която ще се построи съгласно утвърден архитектурен проект в дворно място с площ 440 кв. м., находящо се в гр. Ст. 3., [улица]-183, урегулирано в УПИ * в кв. 90а, поради погасяването му, на основание чл. 67 ЗС, в полза на собствениците на земята и ищци по делото.

За да направи извода, че прехвърленото на ответниците, сега касатори, право на строеж за отделен обект в сградата, която е трябвало да бъде построена в имота, собственост на ищците, е погасено поради неупражняването му в петгодишния срок, въззивният съд е приел, че сградата, в която се намира този гараж, не е изградена в състояние на груб строеж, по смисъла на пар. 5, т. 46 ДР на ЗУТ. При сгради в режим на етажна собственост правото на строеж е единно, включващо самостоятелните обекти и общите части на сградата, поради което и в срока по чл. 67 ЗС следва да бъде построена цялата сграда, за да се приеме, че е упражнено и правото на строеж за отделните обекти в нея, в случая това за гаража на ответниците.

Този въпрос - за обусловеността на упражняване правото на строеж върху отделния обект в сградата от упражняването на това право за цялата сграда, съдържаща няколко самостоятелни обекти в етажната собственост, обосновал извода на въззивния съд, касационният съд е приел, че има значение за точното прилагане на закона, както и за развитието на правото - основание по чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК, с оглед необходимостта от тълкуването на разпоредбата на чл. 67 ЗС съобразно спецификата на казуса за сграда в режим на етажна собственост, в която изграждането е стигнало до определен етап. Приел е и наличие необходимост от тълкуване на закона с оглед хипотезата на право на строеж за различни обекти, в полза на различни лица и по отношение на поставените въпроси за изясняване на понятието „упражняване“ на правото на строеж, началния момент за упражняването му върху отделен обект от сградата и относим ли е факта за наличието или не на годеен обект на собственост, при приложението на чл. 67 ЗС.

Съдът е приел в определението си по чл. 288 ГПК и наличие на противоречиво произнасяне по поставените правни въпроси в представените към изложението решения на ВКС по приложението на чл. 67 ЗС, обусловило приемане наличието на основанието и по чл. 280, ал. 1, т. 2 ГПК - в решение № 1334 от 20.12.2008 год. по гр. д. № 5321/2007 год. на I г. о. е прието, че упражняването на правото на строеж за отделен самостоятелен обект в сграда е независимо от обстоятелството дали е завършен строежът на цялата сграда, както и възприетия смисъл на понятието „упражняване“ на правото на строеж, непоставящ като изискване завършване на грубия строеж на сградата, което е относимо към възникване на право на собственост - решение № 790 по гр. д. № 2039/2008 год. на I г. о. и решение № 137 по гр. д. № 6234/2007 год. на I г. о.

В срока за произнасяне на решение по същество, настоящият състав констатира, че по поставените правни въпроси са налице решения на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК, в които същите са разрешени противоречиво:

Така, в решение № 57 от 4.03.2010 год. по гр. д. № 17/2009 год. на I г. о. на ВКС по въпроса - кога правото на строеж се смята за упражнено, е прието, че това е момента на реализиране на първото от правомощията, които то включва, а именно - от построяване на сградата по одобрен архитектурен проект и със строително разрешение. Позовал се е и на чл.181 ЗУТ, с оглед трансформиране на правото на строеж в право на собственост от момента на завършване на грубия строеж, по смисъла на пар. 5, т. 46 от ДР, което с оглед спецификата на право на строеж за сграда с множество обекти /етажна собственост/, обосновава извода, че реализирането на правото на строеж е налице, когато цялата сграда, като съвкупност от отделни обекти на собственост, ведно с принадлежащите им помещения и общи части, е изградена в груб строеж. Прието е изключението, касаещо разрешено поэтапно застрояване на отделните етажи или части от сграда, в хипотезата на издадено строително разрешение по чл. 152, ал. 2 ЗУТ.

В решение от 16.06.2010 год. по гр. д. № 442/2009 год. I г. о. на ВКС е прието същото разрешение, а именно: правото на строеж е реализирано, когато сградата, за която е учредено, е завършена в груб строеж, т. е. изградени са ограждащите стени и е направен покрив. В този момент се придобива собственост и върху обектите, за които носители на правото на строеж са различни лица, защото те не могат да съществуват без присъщите им общи части по чл. 38 ЗС.

Същото разрешение е възприето и в Решение № 539 от 10.06.2010 год. по гр. д. № 1077/2009 год. на I г. о. на ВКС.

Различно е възприетото становище в решение № 250 от 21.07.2010 год. по гр. д. № 724/2009 год. на II г. о. на ВКС по въпроса за самостоятелността на учреденото право на строеж за отделен обект в сграда в режим на етажна собственост, реализирането на което означава построяването му в груб строеж, независимо от това дали цялата сграда е завършена на етап груб строеж. Последното обстоятелство е релевантно за трансформиране на правото на строеж върху отделния обект в право на собственост върху него, но не и относно спора по чл. 67 ЗС за погасяването му поради неупражняването му в петгодишен срок.

Следователно, по горните правни въпроси е налице противоречиво разрешаване от различни състави на Върховния касационен съд, което обосновава приложението на чл. 292 ГПК - спиране на производството по настоящето дело и внасяне на предложение пред Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС да постанови тълкувателно решение по тях. Следва да се отчете и обстоятелството, че с определение от 12.10.2010 год. по гр. д. № 1423/2010 год. на I г. о. на ВКС такова предложение е направено, поради което и на основание чл. 292 ГПК, настоящият състав на II г. о. на ВКС

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯВА протоколното определение от 4.10.2010 год. за даване ход на делото по същество.

СПИРА ПРОИЗВОДСТВОТО по гр. д. № 393/2010 год. на ВКС, Второ гражданско отделение.

ПРЕДЛАГА на **ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ГРАЖДАНСКА КОЛЕГИЯ НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД** да постанови тълкувателно решение по въпроса за обусловеността на упражняване правото на строеж върху един отделен обект в сграда, състояща се от отделни самостоятелни обекти, правото на строеж за които принадлежи на различни лица, от упражняването на това право за цялата сграда и може ли да се приеме, че първото е погасено в полза на собственика на земята по давност, съгласно чл. 67 ЗС, ако цялата сграда не е изградена до етап „груб строеж“, както и по въпроса за смисъла на понятието „упражняване“ на право на строеж за такъв обект.

Определението е окончателно, като същото да се съобщи и на страните по делото.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: