

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4066

гр. Варна, 01.11.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, VI СЪСТАВ**, в закрито заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

като разглежда докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20223100101173 по описа за 2022 година

Производството е с правно основание чл.140 от ГПК

Производството по делото е образувано по искова молба от О. А. И., ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес гр.Варна, ж.к.Трошево бл.9, вх.В, ет.3, ап.32 и И. Д. И., ЕГН:\*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Просечен, общ.Суворово, действащи чрез процесуалния им представител по пълномощие адв.Е. Д. от АК-Варна и съдебен адрес гр.Варна, ул.\*\*\*\*, офис 2 ПРОТИВ Й. Б. Б. с ЕГН:\*\*\*\*\* от гр.Варна, ул.\*\*\*\* и М. Г. Б. с ЕГН:\*\*\*\*\* и адрес гр.Варна, ж.к.\*\*\*\* иск с правно основание: чл.124 от ГПК и цена на иска 57489,50 лева.

В хода на производството ищеца И. Д. И. с ЕГН:\*\*\*\*\*, е починал на 27.05.2022 год. в гр.Варна, за което е съставен акт за смърт № 1405/28.05.2022 год. Община Варна, район Одесос.

С определение № 2511/04.07.2022 год., съдът е конституирал в качеството на ищец Д. И. Д. с ЕГН:\*\*\*\*\* и адрес гр.Варна ж.к. Трошево бл.9, вх.В, ет.3, ап.32 наследник по закон и син на починалия в хода на производството ищец И. Д. И..

В исковата си молба ищите твърдят, че ответника Й. Б. Б. като ЕТ „Й. Б.“, рег. по ф.д. № 2208/1992 г. на ВОС, е сключил с всички собственици на парцел № XII- 522,523,524 в кв.55 по плана на 16-ти м.р. на гр.Варна, договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за извършване на ново строителство, обективиран в нот.акт № 176 том.L, дело 18761 от 09.12.1994 год.

По силата на този договор ЕТ „Й. Б.“ е придобил 534/742 кв.м. ид.части от посочения парцел.

С Нотариалния акт страните по договора са разпределили и обектите в бъдещата сграда.

На 20.01.1995 год. страните по нотариалния акт са сключили и Договор за групов строеж.

По силата на този договор ЕТ се е задължил да построи жилищната сграда при посочено в договора разпределение на жилищата, при което изрично са посочени и жилищата, които ще получат собствениците на парцела.

Всички останали обекти в сградата ще получи Й. Б. Б. в качеството му ЕТ „Й. Б.“.

На 26.01.1995 год. е издадено Разрешение за строеж № 2/26.01.1995 год. на Главен архитект на Община Варна за строителство жилищна сграда в парцел XII-522,523,524 в кв.55 по плана на 16-ти м.р. на гр.Варна, ул.Ивац № 24 в полза на Иван Б. Б. - ООД „Уникат“ гр.Варна.

Разрешението за строеж е било издадено въз основа на одобрени на 11.11.1994 год. проекти на сградата.

На 18.10.1995 год.починалия в хода на производството ищец И. Д. И., по време на брака си с ищцата О. А. И., е сключил на със СК"Уникат"ООД, представлявано от управителя Иордан Б. Б., Договор за закупуване на жилище в новострояща се сграда, находяща се в „...гр.Варна, ул.Ивац № 22", жилището се състои от „...предверие, хол, кухня-трапезария, баня-тоалет, тераса, маза, с площ от 80 кв.м., при граници: юг-ул.Ивац, запад - ул.Добромир, север - стълбище, изток - бл 2, ведно със съответните части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата и съответните части от общите части на сградата, за сумата от 850 000 лв.

Договорът е сключен с първия ответник Й. Б. Б. действал по договора като представляващ „Строителна къща Уникат"ООД, в полза на която пък е било издадено и посоченото по-горе разрешение за строеж.

Със „служебна бележка", издадена в полза на ищеца И. Д. И. от строителя СК"УНИКАТ"ООД, заверен препис от която е направен на 11.12.1996 год. от нотариус Ал.Никитов, РС-Девня, е признато извършеното

от купувачите плащане на пълния размер на сумата по договора за покупко-продажба на жилище - 850 000 лв.

Към 1997 г. сградата е била изградена вече в груб строеж с различна степен на изпълнение на довършителните работи.

Към настоящия момент двамата ищци ВЛАДЕЯТ закупеното от тях жилище, което е разположено в мансардния етаж /5-ти етаж на сградата, 4-ти жилищен/ на жилищна сграда на ул.Ивац № 24 /двадесет и четири/, вход 1 /едно/.

Жилището на ищите е отразено в действащата КК като СОС с идентификатор № 10135.3515.529.1.54 с посочен собственик в КР двамата ответници и погрешно е посочено, че жилището е с предназначение „ателие" на 4-ти етаж вместо правилното предназначение „за жилище" и правилния етаж 5-ти /мансарден/ етаж на сградата.

За това жилище ищите са сключили на 18.10.1995 год., като границите му и помещенията му са били установени още с изграждането на сградата.

Владението на това жилище отв.Б. е предал на ищите още през 1998 год.

При това, още през 2008 год. ищите са придобили собствеността на процесното мансардно жилище по силата на осъществявано от тях давностно владение.

Като собственици те са извършвали и довършителни работи в жилището и са вложили в него допълнително значителни средства.

ЕТ „Й. Б." е прекратил дейността си и е заличен в Регистъра за еднолични търговци, видно от удостоверение на ВОС от 18.01.2006 г.

„Строителна къща Уникат"ООД представлявана от ответника Й. Б., също е прекратила дейността си считано от 01.01.2012 г.

Със съдебно решение № 161 от 18.01.2016 г. по гр.д. № 3803/2000 г. на ВРС, 39 с-в, влязло в сила на 18.03.2018 г. и вписано под № 28 том IV, дело 1249/09.05.2018 г. на Агенция по вписванията, съдът е извършил разпределение на основание чл.292 от ГПК на обектите в жилищната сграда, включваща два входа - Блок 1 и Блок 2, находящи се в гр.Варна, ул.Ивац № 22,22а и 24, построена в УПИ ХП-522,523, 524 в кв.55 на 16-ти м.р. по плана на гр.Варна, като поставил в общ дял на Й. Б. Б. и М. Г. Б. процесното

жилище, но съдът описва в решението това жилище „по проект” - на IV-ти, мансарден етаж, Ателие „Б” (ателие № Б-14”), състоящо се от предверие, баня-тоалет, кухненски бокс, работно помещение, тераса, със застроена площ по таблица за ценообразуване fj 73,13 кв.м., при граници: стълбище, таванско помещение и тераса № 15, покрив към ул. "Добромир" и към ул. "Ивац", блок 2.

По одобрения проект на сградата преди издаването на разрешението за строеж, процесното жилище е било отразено в проекта като „Ателие Б-14” и така е нанесено и в площообразуването, изготвено тогава въз основа на този проект.

Одобреният проект на сградата не е изпълнен от строителя. В сградата обектите се различават от тези по одобрения проект. Не е построено по проекта и процесното жилище на мансардния етаж на сградата като освен промененото предназначение, разпределението на помещенията вътре в жилището не съответства на посоченото в проекта разпределение на помещения.

Съгласно удостоверение № 3 от 25.07.2019 г. на главен архитект на район Младост, община Варна, за приложимост на § 6 от ПЗР на Наредба № 2/31.07.2003 год. строежът е заварен по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ, не е приет по установения ред до 31.03.2001 г. и не подлежи на регистрация.

Процесното мансардно жилище от 1998 год. и към настоящия момент се владее от ищците и те считат същото за своя собственост, в режим на СИО.

Ответниците отказват да съдействат на ищците да се снабдят с надлежни документи за собственост на процесното жилище по извънсъдебен ред.

Съгласно чл.147а от ЗУТ /ДВ. бр.16/2021 г./ е допустима промяна на предназначение на самостоятелен обект в сграда без извършване на строителни и монтажни работи. Ако в случая, се приеме, че по одобрения проект на сградата процесния обект е бил проектиран като „ателие”, то промяната на предназначението му в „мансардно жилище” е допустима, тъй като няма да се извършват никакви СМР.

Във връзка с гореизложеното, за ищците е налице правен интерес да предявят настоящия положителен установителен иск за признаване правото им на собственост върху процесното мансардно жилище спрямо ответниците.

Твърдят, че съдът следва да постанови в решението си, че за процесния имот по КК е отреден СОС 10135.3515.529.1.54, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Младост, ул. \*\*\*\*\* ателие Б-14, вид собств. Частна, тип Ателие за творческа дейност, бр. нива 1, площ по документ 73.13 кв. м, 2.4666% ид.ч. от ОЧС, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, и Заповед за изменение на КККР № 18-5870-05.06.2019/05.06.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВАРНА.

С исковата молба е заявен петитум, с който ищците молят съда да постанови решение, с което:

Признаете за установено в отношенията между страните по делото, че ищците са собственици на:

ЖИЛИЩЕ Б-14, находящо се в гр.Варна, район Младост, ул.\*\*\*\*, мансарден етаж, съставляващ 5-ти етаж на сградата /4-ти жилищен/, за което жилище в действащата КК на гр.Варна е отреден СОС с идентификатор № 10135.3515.529.1.54 с площ от 73,13 кв.м. /по документ за собственост/ и с действителна площ, която ще бъде установена от вещо лице в настоящия процес, с предназначение ЖИЛИЩЕ, бр.нива 1, състоящо се от: входно антре, баня-тоалет, кухненски бокс с трапезария, вътрешен коридор, две стаи /спални/, тераса, при граници: стълбище, „таванско помещение" /по проект/, покрив на сградата над долния етаж - към ул."Добромир" и към ул."Ивац", калкан на блок 2, и с граници по действащата КК съобразно скица от СГКК-Варна, ведно с ИЗБА /"склад"/ № 14 /по проект/, разположена в подземния етаж на сградата, с площ от 3,51 кв.м. /по площо образуване/, при граници по проекта на сградата: склад № 13, коридор, склад № 9, складова площ към магазина и ведно със съответните идеални части от общите части на сграда с идентификатор № 10135.3515.529.1, и от правото на строеж върху дворно място с идентификатор №10135.3515.529 по КК,

Претендират направените по делото съдебно деловодни разноски.

С исковата молба са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответниците по делото, с който оспорват предявения иск.

Оспорват, въведените твърдения, че ишците са владелци на процесния имот.

Оспорваме всички обстоятелства посочени в исковата молба-осъществявано владение, периода на владение, началния момент, че владението е явно ,трайно и несмущавано

В отговора се твърди, че ишците са държатели на имота, който е собственост на ответниците по делото и не са осъществявали владение на имота.

Представеният предварителен договор е сключен с продавач СК Уникат ООД, е различен субект от посочените ответници по делото.

Дружеството не притежава право на собственост върху земята и сградата която е изградена на ул.Ивац № 22 върху парцел № XII 522,523 524 н кв.№ 55 по плана на 16-ти микрорайон гр.Варна.

Твърдят, че собственик на сградата и земята е ЕТ Й. Б., като след неговата ликвидация собствеността е на физическите лица Й. Б. и М. Б. .

В отговора се твърди, че от датата на сключване на договора 18.10.1995 год. са изминали много повече от пет години, договорът не е подновяван и правото да се иска обявяването му за окончателен е погасено по давност. Договорът е с изтекъл срок и е прекратен.

Описаният в предварителен договор имот не е идентичен с този по решение по гр.д.№ 3803/2000 год. ВРС по което на ответниците е възложен в дял имот.

Процесния имот не е идентичен с този по договора за закупуване на жилище.

В договора имотът не е идентифициран с етаж и номер и не става ясно кой е закупения имот. В решението за извършване на делбата за процесното ателие няма предвидена изба. В представения предварителен договор от 1995г. няма описана изба. Площта на имота по договора 80 кв.м. е различна от описаната в решението за извършване на делбата - 73.13 кв.м.

До влизане в сила на решението за извършване на делба 18.03.2018г. липсва годин самостоятелен обект върху, който може да се придобие право на собственост, т.к. сградата е съсобствена на всички страни по делото за делба.

От датата на влизане в сила на решението за извършване на делбата, с

което този обект е възложен на ответниците не са изминали десет години, необходими за придобиване на право на собственост по давност съгласно чл. 79 от ЗС .

Оспорват твърдението, че ишците са придобили по давност процесния имот.

С отговора е представено писмено доказателство.

Моли съда да отхвърли иска и присъди направените от ответниците разноски.

След като съобрази становищата на страните съдът следва да се произнесе по предварителните въпроси:

Правната квалификация на предявения иск е чл.124 от ГПК.

Предявен е положителен иск за собственост.

Искът е допустим, тъй като е налице правен интерес от търсената защита, с оглед претендираните права на собственост.

По така предявеният положителен установителен иск, в тежест на ишците е да докаже, със всички допустими от закона доказателствени средства, при условията на пълно и главно доказване, че са придобили правото на собственост на соченото основание чрез непрекъснато, трайно, явно и необезпокоявано владение, което е демонстрирала пред ответниците още от 1998 год. год.

На основание чл.154 от ГПК съдът възлага в тежест на страните независимо от процесуалното им качество, че следва да установят фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения.

Съдът следва да допусне писмените доказателства приложени към исковата молба и отговора, като допустими, необходими и съотнесими доказателства.

По отношение на искането за допускане на гласни доказателства, съдът намира за съотнесими и допустими и следва да ги допусне като при условията на чл.156 ал.2 от ГПК, следва да допусне два от поисканите трима свидетели, с показанията на които ще установява осъществяваното владение върху имота от 1998 год. до настоящия момент.

По отношение на искането за допускане на СТЕ съдът намира същото за

основателно, като следва възложи в тежест на ишците разносните за нейното изготвяне.

Производството по делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

На страните по делото следва да бъде дадена възможност, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска, като на ищеца се връчи препис от писмения отговор на ответниците.

На страните по делото следва да бъде дадена възможност, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска, като на ищеца се връчи препис от писмения отговор на ответниците.

С оглед на горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОБЯВЯВА** на страните следния проект за доклад:

Предявен иск с правно основание с чл. 124 от ГПК.

Предявен е положително установителен иск за собственост, на основание чл.124 от ГПК, с който се иска съдът да признае, че ишците са собственици на процесния имот на твърдяното от тях основание - давностно владение, чрез трайно явно, непрекъснато и необезпокоявано владение от 1998 год. до настоящия момент.

Не са налице права и обстоятелства, които се признават съобразно разпоредбата на чл. 146, ал.1, т.3 ГПК.

На осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, **УКАЗВА** на ишците, че е в тяхна тежест да установи, обстоятелствата, които подлежат на доказване, конкретно посочени в мотивите към определението.

На осн. чл. 146, ал.4 ГПК:

**ДОПУСКА** о като писмени доказателства по делото представените с исковата молба и отговора на исковата молба.

По тяхното приемане съдът ще се произнесе в открито съдено заседание.



ДОПУСКА в полза на ишците при условията на чл.156 ал.2 от ГПК двама от поисканите, трима свидетели, при режим на довеждане, с показанията на които да установи факта- от кой момент ишците са установили владение върху процесния имот, явното, трайно, необезпокоявано и спокойно владение без прекъсване върху имота от неговото начало до настоящия момент, като е са демонстрирали пред ответниците своите права още от 1998 год.

ДОПУСКА да се изготви СТЕ, от вещо лице, с висше образование по списъка на съда, което след като се запознае с материалите по делото и извърши необходимите справки, да даде заключение по следните въпроси:

Идентични ли са идентичност на процесното мансардно жилище СОС с идентификатор № 10135.3515.529.1.54 по КК и за изба - границите на място и тези по одобрения проект на сградата?

Вещото лице да посочи: каква е действителната площ и граници на процесното жилище и на процесната изба; от какви помещения се състои процесното жилище, с какво предназначение се ползва в момента; отговаря ли на противопожарните и хигиенните изисквания за мансардно жилище, както и на строителните правила и норми за жилище, разположено в мансарден етаж на сграда - светла височина най-малко 2,3 м. в 50 на сто от площта на обекта, има ли осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати?

Могат ли останалите самостоятелни обекти в сградата да функционират и да бъдат използвани от собствениците си при установените на място граници на процесното мансардно жилище.

Определя депозит в размер на 350 лева, вносима от ишците в седмичен срок от връчване на препис от настоящото определение.

Съдът ще определи вещото лице, след внасяне на определения депозит.

НАСРОЧВА производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 01.02.2023 год. от 14.30 часа, за която дата и час да се призоват страните и третите лица помагачи на страната на ищеца, които да се впишат в списъка за призоваване.

На страните да се връчи препис от настоящото определение, което съдържа проекта за доклад по делото, а на ищеца да се връчи и препис от

отговорите на ответника, заедно с приложенията.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска.

ПРИКАНВА страните към постигане на споразумение, като разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждането на спора, който има преимущество пред спорното производство, като при постигане на спогодба заплатената от ищеца държавна такса се връща в половин размер.

НАСОЧВА страните към МЕДИАЦИЯ като алтернативен способ за разрешаване на спорове, на осн.чл.140 ал.2 ГПК и чл.11 ал.2 Закона за медиацията

РАЗЯСНЯВА, че медиатора може да съдейства на страните за доброволното разрешаване на спора им, който да приключи с постигане на споразумение, одобрено от съда. Освен това, чрез медиацията страните могат да разрешат и други свои конфликтни отношения, извън предмета на съдебния спор и да постигнат и по тях споразумение.

Медиацията може да бъде осъществена в ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ към Окръжен съд - Варна, адрес гр.Варна ул.,\*\*\*\*\* /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, без заплащане на такси.

За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора за ВОС: Нора Великова - ет. 4, стая 419, на тел. 052 62 33 62, както и на e-mail: [mediation@vos.bg](mailto:mediation@vos.bg).

За предприемане действия по започване на процедура по медиация следва да уведомят съда.

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