

РЕШЕНИЕ

№ 231

гр. Пловдив, 23.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Велина Бр. Дублекова

при участието на секретаря Елена В. Ангелова
като разгледа докладваното от Велина Бр. Дублекова Гражданско дело № 20225300100606 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правна квалификация чл.19, ал.3 от ЗЗД вр. с чл.35, ал.1 от ЗС.

Предявен е насрещен иск с правна квалификация чл.92, ал.1 от ЗЗД.

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД, ЕИК 204554, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Рогошко шосе“ № 186, срещу М. И. М., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. *****, с искане да бъде обявен за окончателен Предварителен договор от 03.08.2020г. за доброволна делба на недвижими имоти, находящи се в гр. *****, както следва:

ДЯЛ ПЪРВИ: М. И. М., ЕГН ***** получава в дял и става собственик на следният недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № *****на ***** на АГКК, последно изминение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед № ***** г. на *****на СГКК - П., с адрес на имота: гр. *****, който самостоятелен обект се намира на етаж ***** в сграда с идентификатор *****, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор *****,

находящ се в гр. *****, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ***** на **** на АГКК, с адрес на имота гр. *****, с площ от 2706 /две хиляди седемстотин и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), предходен идентификатор: *****; номер по предходен план: квартал ***** - за жил. и общ. обсл. застр., при граници и съседни: *****, *****, *****, *****, *****, *****, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1/едно/, с посочена в документа площ 54,34 /петдесет и четири цяло и тридесет и четири стотни/ квадратни метра, заедно с прилежащите към обекта 2,112 % /две цяло и сто и дванадесет хилядни процента/ идеални части от общите части на секция "В" на сградата и от правото на строеж върху мястото, и прилежащо дворно място с площ от 27,30 /двадесет и седем цяло и тридесет стотни/ квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *****, *****, под обекта: *****, над обекта: *****, *****, ведно с общо 1,214 % /едно цяло и двеста и четиринадесет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****/****/, в който е построена сградата и подробно описан по-горе; от които 1,009 % /едно цяло и девет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, представляващи оградено външно дворче за индивидуално ползване към апартамент №****, с площ на дворчето от 27,30 /двадесет и седем цяло и тридесет стотни/ квадратни метра с достъп откъм апартамента, с разпределено право на ползване, при граници: от север - апартамент №****, от изток - оградено външно дворче към апартамент №****, от юг - регулационна линия, от запад - вътрешен двор; и 0,205 % /нула цяло и двеста и пет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, които са предназначени за общо ползване;

ДЯЛ ВТОРИ: „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД, с ЕИК 204554337, получава в дял и става собственик на следния недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***** г. на **** на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед № ***** от 25.08.2021г. на **** на СГКК- Пловдив, с адрес на имота: гр. ****, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 /първи/ в сграда с идентификатор *****, с предназначение: жилищна сграда -

многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в гр. ****, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № **** на АГКК, с адрес на имота гр. ***, ***, с площ от 2706 /две хиляди седемстотин и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), предходен идентификатор: ****; номер по предходен план: **** кв. **** - за жил. и общ. обсл. застр., при граници и съседи: ***, ***, ***, ***, ****, ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1/едно/, с посочена в документа площ 19,54 /деветнадесет цяло и петдесет и четири стотни/ квадратни метра, заедно с прилежащите към обекта 0,735 % /нула цяло и седемстотин тридесет и пет хилядни процента/ идеални части от общите части на секция "*" на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно с прилежащия Склад №****, находящ се в сутеренния етаж на секция "*" на сградата, с кота - 2,80м/минус две цяло и осемдесет стотни метра/, със застроена площ 2,75 /две цяло и седемдесет и пет стотни/ квадратни метра, при граници: от север - коридор, от изток - склад №**, от юг - склад №**, от запад - склад №****, ведно със съответните му 0,088 % /нула цяло и осемдесет и осем хилядни процента/ идеални части от общите части на секция "****" на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ***, под обекта: ***, над обекта: ***, ведно с 0,074 % /нула цяло и седемдесет и четири хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор ****, в който е построена сградата и подробно описан по-горе.

Ищецът твърди, че с ответницата са съсобственици, при квоти за ищеца – 19,54/73,88 ид.ч. и за ответницата – 54,34/73,88 ид.ч. от следния поземлен имот и самостоятелен обект в сграда:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № **** на АГКК, с адрес на имота: гр. ****, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ****, брой надземни етажи: 6, брой подземни етажи: 1, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ****, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 с посочена в документа площ 73,88 квадратни метра, заедно с прилежащите към обекта 2,847 % идеални части от общите части на секция "*" на сградата и от правото на строеж върху мястото, и прилежащо дворно място с площ от 27,30 квадратни

метра, ведно с прилежащия Склад №***, находящ се в сутеренния етаж на секция "А" на сградата, с кота - 2,80м, със застроена площ 2,75 квадратни метра, при граници: от север - ***, от изток - склад №***, от юг - склад №***, от запад - склад №***, ведно със съответните му 0,088 % идеални части от общите части на секция "****" на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ***, под обекта: ***, над обекта: ****, ****, ****, ведно с общо 1,294 % идеални части от поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № **** г. на *** на АГКК, с адрес на имота гр. ****, с площ от 2706 /две хиляди седемстотин и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), предходен идентификатор: ****, ****; номер по предходен план: квартал *** "****", парцел **** - за жил. и общ. обсл. застр., при граници и съседи: ****, ****, ***, ****, ****, ****, в който е построена сградата; от които 1,009 % идеални части от поземлен имот с идентификатор ****, представляващи оградено външно дворче за индивидуално ползване към апартамент №**, с площ на дворчето от 27,30 квадратни метра с достъп откъм апартамента, с разпределено право на ползване, при граници: от север - апартамент №***, от изток - оградено външно дворче към апартамент №***, от юг - регулационна линия, от запад - вътрешен двор; и 0,285 % идеални части от поземлен имот с идентификатор **** са предназначени за общо ползване; който обект, съгласно строителни книжа, представлява: Апартамент №***, находящ се на първия етаж на секция "*" на сградата, с кота +0,00м, състоящ се от: антре, дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални и баня с тоалетна, със застроена площ на апартамента 73,88 квадратни метра, при граници: от север - стълбищна клетка, от изток - коридор и апартамент №***, от юг - ***, от запад - ***, ведно със съответните му 2,847 % идеални части от общите части на секция "*", съставляващи 11,23 квадратни метра от общите части на секция "*" или с обща квадратура на апартамента 85,11 квадратни метра, и Склад №*, находящ се в сутеренния етаж на секция "*" на сградата, с кота - 2,80м, със застроена площ 2,75 квадратни метра, при граници: от север - коридор, от изток - склад №*, от юг - склад №*, от запад - склад №*, ведно със съответните му 0,088 % идеални части от общите части на секция "*", съставляващи 0,43 квадратни метра, или с обща квадратура на склада 3,18 кв.метра.

Твърди, че страните са сключили на 03.08.2020г. предварителен договор за доброволна делба на съсобствения имот. Твърди, че преди сключването на предварителния договор е изготвен проект за изменение на одобрен архитектурен проект от дата 07.02.2019г. от главния архитект на община ***, касаещо преустройството на апартамент В6, изразяващо се в разделянето на същия на две по- малки апаратамента – *и **, съответно с площ от 54,34 кв.м. и 19,54 кв.м., които обекти са нанесени с нови идентификатори **** и **** в кадастралната карта на гр. ****, като заповедта на началника на СГКК – гр.

*** за одобряване изменение на КKKP на гр. *** е влязла в сила на 15.09.2021г. Твърди, че съгласно предварителния договор се образуват два дяла, като в дял първи, ответницата получава в собственост апартамент * с площ 54,34 кв.м., а ищеца – апартамент * с площ 19,54 кв.м. Твърди, че е изправна страна по предварителния договор за доброволна делба, като е изпълнил поетите с договора задължения и се е снабдил с всички необходими документи за сключване на окончателния договор. Твърди, че след 15.09.2021г. многократно е канил ответницата за сключване на окончателен договор, като на ответницата е изпратена и покана за сключване на окончателен договор, връчена чрез **** на 22.11.2021г., но на определена с поканата дата – 26.11.2021г. ответницата не се е явила в посочената нотариална кантора на ****.

Въз основа на изложените твърдения е формулирано искане сключеният между страните предварителен договор за доброволна делба на описаните в исковата молба недвижими имоти да бъде обявен за окончателен. Претендира разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответницата е подала отговор на исковата молба, с който не оспорва изложените от ищеца факти, че страните са съсобственици на описания в исковата молба недвижим имот, че са сключили предварителен договор за доброволна делба от 03.08.2020г. на описаните в исковата молба недвижими имоти, че след 15.09.2021г. ищецът е канил ответницата за сключване на окончателен договор, както и че на 19.11.2021г. на ответницата ѝ е изпратена покана чрез **** да се яви на 26.11.2021г. в кантората на **** за сключване на окончателен договор, като на посочената дата ответницата не се е явила, за което е съставен констативен протокол. Оспорва твърдението на ищеца, че е изправна страна по предварителния договор, като твърди, че ищецът не се е снабдил в договорения срок с необходимите документи за сключване на окончателен договор, заради което, съгласно договореното по т.6 от предварителния договор дължи неустойка на ответницата, в размер на 0,05% върху данъчната оценка на СОС с идентификатор ****, за всеки ден до сключването на окончателния договор за делба. Твърди, че ищецът не е заплатил до настоящия момент на ответницата неустойка за забавата си по предварителния договор, поради което ответницата не е съдействала за сключването на окончателния договор за делба, като на основание чл.90 от ЗЗД е упражнила правото си да откаже да изпълни задължението си по договора до заплащане на уговорената между страните неустойка за забава.

В срока по чл.131 ГПК ответницата е подала насрещна исковата молба, с която е предявен иск за осъждане на ответното дружество да заплати сумата от 15400 лв., представляваща неустойка за забава по т.6 от Предварителен договор за доброволна делба от 03.08.2020г., за периода 31.10.2020г. – 20.04.2022г.

Насрещната искова претенция се основава на следните твърдения:

Между страните е сключен предварителен договор за доброволна делба

от 03.08.2020г., като съгласно т.4 от договора страните са договорили крайна дата за сключване на окончателния договор 30.10.2020г. На посочената дата страните са се явили пред избрания нотариус и са констатирани, че не е възможно сключването на окончателен договор поради липса на всички необходими документи, за които дружеството съделител съгласно т.3 от предварителния договор е поело ангажимент да се снабди в срок от 30 календарни дни, но не по-късно от 30.10.2020г. Съставен е констативен протокол, в който е отразено и че до края на деня ще бъде сключен анекс към договора за удължаване на срока, но такъв не е подписан между страните. Твърди се, че съгласно т.6 от предварителния договор е уговорено, че в случай че дружеството съделител допусне забава при снабдяването с документите по т.3 от този договор, то той дължи на ищцата по насрещния иск неустойка в размер на 0,05% върху данъчната оценка на СОС с идентификатор ****, за периода на забавата след 04.09.2020г., за всеки просрочен ден до датата на сключване на окончателния договор за делба. Твърди се, че на 26.11.2021г. ищцата по насрещния иск не се е явила в кантората на **** за сключване на окончателен договор, тъй като не са били уредени отношенията между страните с оглед дължимата по предварителния договор неустойка за забава със снабдяването с документите, изискващи се за извършването на делбата, като на същата датата на ответното дружество е връчен отговор на нотариална покана чрез ****, в който ищцата е заявила готовност за сключване на окончателния договор след заплащане на дължимата неустойка. Твърди се, че до настоящия момент ответното дружество не е заплатило дължимата неустойка, поради което ищцата по насрещния иск не е съдействала за сключването на окончателния договор за делба. Твърди, че за периода 31.10.2020г. – 20.04.2022г., дължимата неустойка, изчислена въз основа на данъчната оценка на целия имот, е в размер на 1544,90 лв.

В срока по чл.131 ГПК ответникът по насрещната искова молба е подал отговор на исковата молба. Оспорва иска по основание и размер като неоснователен. Излагат се доводи за недобросъвестно поведение на ищцата, което е попречило на дружеството да изпълни задълженията по т.3 от предварителния договор, като се снабди с всички необходими документи, изискуеми за сключването на окончателния договор. В тази връзка се твърди, че на 12.01.2021г. дружеството е подало заявление в АГКК- гр. Пловдив, с което е внесло преписка за разделяне на СОС с идентификатор **** на два нови самостоятелни обекта, като на 17.02.2021г. преписката е оставена без движение, тъй като ищцата не е поискала регистрация на собствените си идеални части в системата на АГКК и в продължение на шест месеца оттогава ищцата е бавила процедурата и не е регистрирала собствеността си в АГКК – гр. П., за да продължи процедурата по разделянето на самостоятелния обект. На 30.07.2021г. дружеството е входирано за втори път заявление по горепосочената преписка за изпълнение на проекта за делба, което вече е подписано от ищцата, след поисканата от нея регистрация в АГКК. В

резултат на това е издадена Заповед № *** на н. на СГКК- П., с която е одобрено изменението на КККР на гр. П., което изменение се състои в нанасяне на нови самостоятелни обект с идентификатори **** с площ от 54,34 кв.м. и **** с площ от 19.54 кв.м., получени от разделянето на самостоятелен обект с идентификатор **** с площ от 73,88 кв.м. Заповедта е влязла в сила на 15.09.2021г. и са издадени кадастрални схеми на новите самостоятелни обекти, като от тази дата са изпълнени изцяло поетите по т. 3 от предварителния договор задължения.

Пловдивският окръжен съд, като взе предвид събраните по делото доказателства, както и доводите на страните намери за установено следното:

По допустимостта на исковете.

Предявените искове са допустими и следва да се разгледат по същество.

По основателността на исковете.

Предявен е иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД да бъде обявен за окончателен сключен между страните предварителен договор за доброволна делба на недвижими имоти. По този иск в доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че е сключен валиден предварителен договор за доброволна делба на недвижими имоти, точно изпълнение на поетото от негова страна задължение по договора, настъпил падеж за сключване на окончателния договор. Ищецът следва да докаже, че страните по договора за доброволна делба са съсобственици на недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, към датата на съдебното решение, т.е. следва да установи по безспорен начин, че всеки от тях е собственик на идеални части от правото на собственост върху процесните недвижими имоти.

В настоящия случай страните не спорят, че са съсобственици на описания в исковата молба недвижим имот, но с оглед разпоредбата на чл. 363 от ГПК обстоятелството, че страните са съсобственици на описания в исковата молба недвижим имот, респ. недвижимите имоти предмет на предварителния договор за доброволна делба, подлежи на доказване.

С доклада по делото е указано, че в доказателствена тежест на ищеца по първоначалния иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД е да установи наличието на всички предпоставки за извършване на доброволна делба на описаните в исковата молба недвижими имоти, а именно: че страните са единствени съсобственици към момента на описаните в договора недвижими имоти, както и му е указано, на основание чл.146, ал.2 ГПК, че не сочи

доказателства относно тези обстоятелства: че страните са единствени съсобственици към момента на недвижимия имот, респ. новообразувани недвижими имот, предмет на предварителния договор за доброволна делба, като му е предоставена възможност в срок най- късно първото по делото открито съдебно заседание да предприеме съответните процесуални действия в тази връзка, с указания, че след това възможността за това ще бъде преклудирана.

В първото по делото съдебно заседание ищецът е уточнил, че съсобствеността между страните е възникнала на 03.08.2020г., на основание извършена замяна на недвижими имоти, за което е представил нотариален акт за замяна на недвижими имоти.

От представения препис от нотариален акт за замяна на недвижими имоти № ***** с район на действие РС – Пловдив /л.89- л.101/ се установява, че на 03.08.2020г. между ищеца и ответницата е сключен договор за замяна на недвижими имоти, по силата на който (т.ІІІ.4 от договора /л.91/) ищецът е прехвърлил на ответницата 54,34/ 73,88 ид.ч. от самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по КККР на гр. ****, който самостоятелен обект е разположен в сграда с идентификатор ****, с предназначение: жилищна сграда- многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ****, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с площ на 73,88 кв.м. ведно с прилежащите към обекта 2,847 % идеални части от общите части на секция „В“ на сградата и от правото на строеж върху мястото, и цялото прилежащо дворно място с площ от 27,30 кв.м., ведно с 1,009 % идеални части от поземлен имот с идентификатор ***, представляващи оградено външно дворче за индивидуално ползване към апартамент № ***с площ на дворчето от 27,30 кв.м., с достъп откъм апартамента, с разпределено право на ползване; и съответните идеални части от 0,285 % идеални части от поземлен имот с идентификатор ****, които са прилежащи и ще бъдат разпределени към обекта.

Следователно установява се, че ответницата е съсобственик на описания недвижим имот – СОС с идентификатор ****, ведно със съответните идеални части от общите части и от поземления имот, впоследствие от който самостоятелен обект са новообразувани двата имота – предмет на

предварителния договор за доброволна делба.

Не се установяват правата на ищеца, по делото не са представени доказателства, от които може да се установи по безспорен начин, че ищецът е съсобственик на недвижим имот – СОС с идентификатор ****, ведно със съответните идеални части от общите части и от поземления имот. Не е представен документ, удостоверяващ правото на собственост на ищеца върху целия недвижим имот СОС с идентификатор ****, с площ от 73,88 кв.м., от които той е прехвърлил 54,34/73,88 идеални части. От това, че е прехвърлил на ответницата правото на собственост върху 54,34/ 73,88 идеални части от апартамента, не може да се обоснове извод, че е останал събственик на останалите 19,54/73,88 идеални части, защото по делото не са представени доказателства, че ищецът е придобил правото на собственост върху целия имот. Не става ясно основаниято, на което ищецът е придобил правото на собственост върху недвижимия имот, няма и твърдения за това. От съда са дадени указания ищецът да конкретизира на какво основание е възникнала съсобствеността между страните, като в тази връзка от ищеца в първото по делото съдебно заседание (о.с.з. от 10.010.2022г.) е посочено, че съсобствеността е възникнала на 03.08.2020г. на основание нотариален акт за замяна на недвижими имоти. Това е непълно, доколкото остава неизяснен въпросът за останалите 19,54/73,88 идеални части, като изследването на правото на собственост по отношение на тях включва установяване на обстоятелството, че ищецът е придобил на валидно правно основание правото на собственост върху целия имот, след което се е разпоредил с 54,34/ 73,88 идеални части от апартамента, при което вече може да се заключи безспорно, че останалите 19,54/73,88 идеални части са негова собственост и съответно е налице съсобственост между страните по отношение на процесния имот. От представените по делото Удостоверения за вписване, отбелязване и заличавания за имот, издадени от Агенцията по вписванията, както и от издадените от СГКК схеми на новообразуваните самостоятелни обекти- в частта относно вписаните собственици по данни от КРНИ, не може да се изведе обоснован извод, че ищецът е собственик на 19,54/73,88 идеални части от новообразуваните самостоятелни обекти с идентификатори **** и ***, съответно от заличения обект от КККР с идентификатор ***. В издадените от СГКК схеми на СОС и в заповед № **** на н. на СГКК – гр. П. е цитиран документ, въз основа на който ищцовото дружество е вписано в КРНИ като

собственик, но цитираният документ – нотариален акт № ****, не е представен по делото. Отделно от това в данните от КРНИ няма посочени идеални части, напротив изрично е отбелязано, че няма данни за идеални части. В производството по обявяване за окончателен на предварителен договор, по силата на който страните си прехвърлят вещни права на собственост върху недвижими имоти, собствеността на прехвърлителите трябва да е безспорно установена и доказана въз основа на документи, обективиращи основанието за възникване на правото на собственост. Не може да се правят изводи, почиващи на предположения и косвени доказателства.

С оглед на гореизложеното предявеният иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на Предварителен договор от 03.08.2020г. за доброволна делба на недвижими имоти, сключен между „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД и М. М., следва са бъде отхвърлен като неоснователен.

Предявен е насрещен иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД за осъждане на „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД да заплати на ищцата по насрещния иск М. М. сумата от 15400 лв., представляваща неустойка за забава по т.6 от Предварителен договор за доброволна делба от 03.08.2020г., за периода 31.10.2020г. – 20.04.2022г.

В доказателствена тежест на ищцата по насрещния иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД е да установи клауза за неустойка, съдържаща се в предварителния договор, че са възникнали основания за нейната дължимост - неизпълнение от страна на ответника, размерът на дължимата неустойка и период, за който се дължи. В тежест на ищцата е да установи, че е изправна страна по договора.

Съгласно т.3 от сключения между страните предварителен договор за доброволна делба от 03.08.2020г. ответникът по насрещния иск се е задължил в срок не по-късно от 30.10.2020г. да се снабди с всички необходими документи, изискуеми за сключването на окончателен договор за делба на СОС с идентификатор ****, по уговорения между страните начин по т.2 от договора, в това число да се снабди със схеми на двата новообразувани самостоятелни обекта /апартамента/, данъчни оценки на апартамент *** и ****, декларации по чл.264, ал.1 ДОПК, решение на едноличния собственик на дружеството за разпоредителната сделка съгласно изискването на чл.137

ТЗ, одобрен инвестиционен проект, фаза технически проект, част архитектурна, в частта касаеща преустройството на апартамент ***, таблици за технико-икономически показатели на новообразуваните обекти за определяне размера на прилежащите идеални части от общите части на сградата и от поземления имот, за всеки един от новообразуваните самостоятелни обекти, както и да подготви проект на окончателен договор за делба на съсобствения недвижим имот. Уговорено е в т.6 от договора, че при забава на ответника по насрещния иск за снабдяване с описаните по т.3 документи, същият дължи на ищцата неустойка в размер на 0,05 % върху данъчната оценка на СОС с идентификатор **** за всеки просрочен ден до датата на сключването на окончателен договор за делба.

Не е спорно, че подготовката на необходимите документи за сключване на окончателния договор за доброволна делба е обусловено от изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., за което следва да бъде инициирана съответната процедура и да бъде издадена заповед на административния орган, одобряващ съответното изменение, както и заповедта да влезе в сила. Такава заповед е издадена на 25.08.2021г. и съответно е влязла в сила след изтичане на 14 дневния срок за обжалването ѝ, считано от дата на връчване на заинтересованите лица. За иницииране на процедура по изменение на КKKP в случаите на разделяне на недвижим имот (аналогично преобразуване на СОС в два отделни самостоятелни обекти), при съсобственост е необходимо заявлението да е подадено от всички собственици или да е придружено от нотариално заверена декларация за изразяване на изричното им съгласие с искането изменение (чл.60, ал. от

Наредба РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри). В настоящия случай се установява, че ищцата не е оказала необходимото кредиторско съдействие, т.е. не е оказала необходимото съдействие за подаване на заявление за изменение на КKKP. Не е спорно, че това е станало едва на 30.07.2021г., както е посочено в заповедта за изменението на КKKP. Няма данни, а и твърдения от страна на ищцата, че същата е упълномощила ответника (негов представител) да я представлява в производството по изменение на КKKP или да е подписала нотариално заверена декларация за съгласие. Тези задължения на ищцата произтичат пряко от закона и от качеството ѝ на съсобственик, следователно не е необходимо същата да бъде

изрично уведомявана от ответното дружество, че следва да съдейства във връзка с изменението на КKKP, както и да ѝ бъдат давани изрични указания какво да прави. Налице е забава на кредитора по смисъла на чл.95 ЗЗД, тъй като от страна на ищцата не е било дадено необходимото съдействие, без което длъжникът не би могъл да изпълни задължението. След влизане в сила на заповедта за изменение на КKKP ответното дружество е уведомило ищцата, че е в готовност да сключи окончателния договор, че заповедта за изменение на КKKP на гр. ***, което изменение се състои в нанасяне на нови самостоятелни обекти, получени от разделянето на съсобствения между тях самостоятелен обект, е влязла в сила на 15.09.2021г., и е отправило писмена покана ищцата да се яви на 26.11.2021г. в кантората на **** за сключване на окончателния договор (л.22-л.23). Поканата е връчена на ищцата чрез **** на 19.11.2021г. Ответницата не се е явила на определена дата, за което е съставен констативен протокол. Посочените обстоятелства не са спорни между страните и са обявени с доклада по делото, като факти, които не се нуждаят от доказване. При така установени обстоятелства съдът счита, че не са възникнали основания за дължимост на неустойка от страна на ответника, с оглед на което предявеният иск се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

В частта по разноските.

С оглед изхода от спора – неоснователност и на двата предявени иска, разноски не следва да бъдат присъждани, като направените от всяка от страните разноски ще останат за нейна сметка.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иска, предявен от „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД, ЕИК 204554, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Рогошко шосе“ № 186, срещу М. И. М., ЕГН *****, с постоянен адрес *****, за обявяване за окончателен Предварителен договор от 03.08.2020г. за доброволна делба на недвижими имоти, находящи се в гр. ****, както следва:

ДЯЛ ПЪРВИ: М. И. М., ЕГН ***** получава в дял и става собственик на следният недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***** г. на *** на АГКК, последно изминение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед №*** г. на ***на СГКК - П., с адрес на имота: гр. *****, който самостоятелен обект се намира на етаж * в сграда с идентификатор *****, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, находящ се в гр. *****, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № *** г. на *** на АГКК, с адрес на имота гр. *****, с площ от 2706 /две хиляди седемстотин и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), предходен идентификатор: *****,*****; номер по предходен план: квартал ***- кв. *****, парцел***** - за жил. и общ. обсл. застр., при граници и съседни: ***, ***, *****, ***, *****, *****, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1/едно/, с посочена в документа площ 54,34 /петдесет и четири цяло и тридесет и четири стотни/ квадратни метра, заедно с прилежащите към обекта 2,112 % /две цяло и сто и дванадесет хилядни процента/ идеални части от общите части на секция "*" на сградата и от правото на строеж върху мястото, и прилежащо дворно място с площ от 27,30 /двадесет и седем цяло и тридесет стотни/ квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *****, *****, под обекта: ***, над обекта: ***, *****, ведно с общо 1,214 % /едно цяло и двеста и четиринадесет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, в който е построена сградата и подробно описан по-горе; от които 1,009 % /едно цяло и девет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, представляващи оградено външно дворче за индивидуално ползване към апартамент №****, с площ на дворчето от 27,30 /двадесет и седем цяло и тридесет стотни/ квадратни метра с достъп откъм апартамента, с разпределено право на ползване, при граници: от север - апартамент №****, от изток - оградено външно дворче към апартамент №****, от юг - регулационна линия, от запад - вътрешен двор; и 0,205 % /нула цяло и двеста и пет хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор *****, които са предназначени за общо ползване;

ДЯЛ ВТОРИ: „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД, с ЕИК 204554337, получава в дял и става собственик на следния недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № **** г. на *** на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед № **** на *** на СГКК- П., с адрес на имота: гр. ****, който самостоятелен обект се намира на етаж *** в сграда с идентификатор ***, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед *** на *** на АГКК, с адрес на имота гр. ***, с площ от 2706 /две хиляди седемстотин и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), предходен идентификатор: ****, ****; номер по предходен план: **** кв. ***** - за жил. и общ. обл. застр., при граници и съседи: ****, ****, ****, ****, ****, ****, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1/едно/, с посочена в документа площ 19,54 /деветнадесет цяло и петдесет и четири стотни/ квадратни метра, заедно с прилежащите към обекта 0,735 % /нула цяло и седемстотин тридесет и пет хилядни процента/ идеални части от общите части на секция "*" на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно с прилежащия Склад №***/***/, находящ се в сутеренния етаж на секция "*" на сградата, с кота - 2,80м/минус две цяло и осемдесет стотни метра/, със застроена площ 2,75 /две цяло и седемдесет и пет стотни/ квадратни метра, при граници: от север - коридор, от изток -склад №*, от юг - склад №*, от запад - склад №*, ведно със съответните му 0,088 % /нула цяло и осемдесет и осем хилядни процента/идеални части от общите части на секция "*" на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ****, под обекта: ****, над обекта: ****, ведно с 0,074 % /нула цяло и седемдесет и четири хилядни процента/ идеални части от поземлен имот с идентификатор **** /*****/, в който е построена сградата и подробно описан по-горе.

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен от М. И. М., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. ****, против „ЕЙ ДИ МАКС СТРОЙ“ ЕООД, ЕИК 204554, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Рогошко шосе“ № 186, за заплащане на сумата от 15400 лв., представляваща неустойка за забава по т.6

от Предварителен договор за доброволна делба от 03.08.2020г., за периода 31.10.2020г. – 20.04.2022г., като неоснователен.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – гр. Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Пловдив: _____