

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4432

гр. Варна, 13.12.2021 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, в закрито заседание на
тринадесети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния
състав:

Председател: Николай Св. Стоянов

като разгледа докладваното от Николай Св. Стоянов Гражданско дело №
20213100102052 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

На осн. чл.140 и чл.146 ГПК съдът съобщава следния проект на доклад:

Производството е образувано по искове с правно основание чл.108 ЗС
на Н. КР. Н., ЕГН*****, с адрес гр. Варна, ул.
„*****, срещу „Блек сий солитар инвестмънт“ ООД, с
ЕИК: *****, със седалище гр. Варна, бул. „*****, офис 2, с
искане, *съобразено и с ТР на ВКС*, за:

- признаване за **установено** спрямо ответника, че ищецът е **собственик**
на долупосочените недвижими имоти, на основание придобивна давност чрез
явно, несъмнено и несмутено своително владение в периода от 08.06.2010г.
до 08.06.2020г. и до 26.03.2021г.,

- за **осъждане** на ответника за **предаване** на ищеца на **владението**
върху долупосочените недвижими имоти, а именно:

1/ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор №1*****
/десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и три
точка двеста шестдесет и шест точка едно точка десет/ по кадастрална карта и
кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени
със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно
изменение на кадастрална карта и кадастралните регистри, засягащо
самостоятелния обект е от 23.10.2012 г., с адрес: гр. Варна, район Приморски,
п. к. 9000 /девет хиляди/, кк. Чайка, етаж 5 /пет/, апартамент 10 /десет/,
находящ се на 5 /пети/ етаж в сграда с идентификатор *****
/десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и три
точка двеста шестдесет и шест точка едно/, с предназначение жилищна сграда
със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор
***** /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин
седемдесет и три точка двеста шестдесет и шест/, с предназначение на
самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 /едно/, със

обща площ от 113.06 /сто и тринадесет цяло и шест стотни/ кв. метра, състоящ се от: входно антре, дневна- трапезария с кухненски бокс, спалня, баня-тоалетна, покривна тераса, тераса, при съседни на обекта самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *****.9, под обекта: *****.8, над обекта: *****.9, с принадлежащото му избено помещение № 10 /десет/с площ от 3.89 /три цяло осемдесет и девет стотни/ кв. метра, при съседни: от двете страни избен коридор, кухня на ресторант, избено помещение № 9, както и с припадащите му се 7.8313 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор *****;

2/ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №*****

/десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и три точка двеста шестдесет и седем точка две точка шест/ по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастрална карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 23.10.2012 г., с адрес: гр. Варна, район Приморски, п. к. 9000 /девет хиляди/, кк. Чайка, етаж 2 /втори/, апартамент 1.1 /едно точка едно/, належащ се на 2 /втори/ етаж в сграда с идентификатор ***** /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и три точка двеста шестдесет и седем точка две/, с предназначение жилищна сграда -многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и три точка двеста шестдесет и седем/, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 /едно/, със застроена площ от 71.68 /седемдесет и едно цяло и шестдесет и осем стотни/ кв. метра, състоящ се от: коридор, дневна с кухненски бокс, две спални, баня-тоалетна, две тераси, при съседни на обекта самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *****.7, под обекта: *****.1, над обекта: *****.11, с принадлежащото му избено помещение № 1 /едно/с площ от 4.24 /четири цяло двадесет и четири стотни/ кв. метра, при съседни: избен коридор, избено помещение № 2, гараж № 6, стълбище, както и с припадащите му се 3.4123 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор *****.

Обстоятелства, от които произтича претендираното право:

Ищецът твърди, че е собственик по давностно владение на описаните два апартамента, осъществено в периода от 08.06.2010г. до 08.06.2020г. и до 26.03.2021г., при следните обобщени фактически твърдения:

На 08.06.2010г. на мястото на процесните обекти в к-с Кабакум, кк Чайка, са присъствали част от акционерите на „Кабакум“ АД – Дания, за обсъждането на бъдещо споразумение за разпределяне на обектите от исковите сгради. Там било постигнато устно споразумение между ищеца Н., „Лео инвест апс“ чрез управителя Л.Х.О и „Кабакум инвест 2“ ЕООД чрез

управителя Ю.Ф, процесните апартамент №10 в сграда 1 и апартамент №1.1. в сграда 2 да бъдат прехвърлени от тогавашния собственик „Кабакум инвест 2“ ЕООД на „Лио инвест апс“. Тогавашният управител на „Лио инвест апс“ (Л.Х.О) заявила, че има задължения към други лица, които иска да покрие чрез двата апартамента. Ищецът Н.Н. предложил да закупи жилищата от нея и тя се съгласила (предварителен договор не бил сключен). След което, въз основа на въпросната уговорка, със знанието и съгласието и на тогавашния собственик „Кабакум инвест 2“ ЕООД, на ищеца е било предадено владението върху двата апартамента. Това се случило с предаване на ключовете за тях, от лицето Д.Д (пълномощник на „Артин инвест“ ЕООД, а същото - пълномощник на собственика „Кабакум инвест 2“ ЕООД, на ищеца Н., при присъствието на Л.Х.О и Ю.Ф, както и на други лица. От този момент ищецът твърди, че установил владение (по ЗС) върху имотите.

Впоследствие на 14.07.2010г. двата спори апартамента били продадени от „Кабакум инвест 2“ ЕООД чрез Ю.Ф на „Лио инвест апс“ чрез Л.Х.О. Но последващо прехвърляне от „Лио инвест апс“ в полза на ищеца Н.Н. така й не било извършено. Последващо споразумение също не е било постигано.

Ищецът твърди, че от 08.06.2010г., като владеец по смисъла на ЗС, той започнал редовни действия по поддръжка, следене състоянието и ремонти на двата апартамента; през 2016г. ги обзавел и оборудвал, след което ги отдал и под наем, за доходите от който наем плащал задължения по ЗДДС. Така счита, че осъществявал явно, несъмнено и несмутено владение над 10 години, чрез което придобил собствеността върху имотите.

Ищецът твърди, че последно на 14.03.2021г. бил в жилищата и замерил контролно електромерите за тях, като до този момент никга не е имал пречка за достъп до неговите апартаменти.

На 26.03.2021г. ищецът получил обаждане от лице Е.Б, бивш управител на „Си енд ел груп“ АД – Дания и кредитор на „Лио инвест апс“, който го осведомил, че двата имота са продадени на дружество на сина му – Ф.Б. На място ищецът открил сменени ключалки на жилищата. От справка в АВп станало ясно, че по силата на договор, отразен в НА №154/29.06.2020г., „Лио инвест апс“ е продало на ответника „Блек сий солитар инвестмънт“ ООД, с управител Ф.Б, собствеността върху исковите две жилища.

Този договор, освен че накърнявал собствеността на ищеца по давност, бил и нищожен, поради противоречие с добрите нрави. То се изразявало в това, че продажната цена от 16 271.65лв. била силно занижена, в пъти по-ниска от пазарната и дори по-ниска от данъчната оценка на имотите. Както и в това, че страните по сделката били „свързани лица“ – към 29.06.2020г. „Лио инвест апс“ било в несъстоятелност, със синдик лицето Сорен Холк Андерсен; последният бил дългогодишен адвокат на кредитора на „Лио инвест апс“ – „Си енд ел груп“ АД и „приближено лице“ на бившия управител на кредитора Е.Б; с оглед на това била договорена много ниска продажна цена, с оглед на която и след прехвърляне на собствеността върху двата имота „Си енд ел груп“ АД да продължава да има парични вземания от „Лио инвест апс“; а отделно Ф. и Е.Б, освен син и баща, били съдружници и в други

дружества.

Въз основа на горното ищецът моли за установяване нищожност на тази сделка (в мотивите) и установяване едноличните права на ищеца, евентуално за установяване, че собствеността на ищеца е възникнала пред сделката. След което за предаване на владението. Моли за уважаване на исковите и разноски.

Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника:

В срока по чл.131 от ГПК ответникът депозира писмен отговор, с който не оспорва допустимостта на исковите. Не оспорва, че се легитимира с договора за покупко-продажба от 29.06.2020г. и че като такъв владее спорните обекти.

Исковите обаче счита за напълно неоснователни. Оспорва ищецът да е придобил имотите по давност. Оспорва на 08.06.2010г. ищецът да е установил „владение“ върху имотите. Оспорва на 08.06.2010г. „Лио инвест апс“ чрез Л.Х.О да се съгласявало да прехвърля имотите в собственост на ищеца. Оспорва съгласие за това да е имало и от „Кабакум инвест 2“ ЕООД. Оспорва и ключовете да са били предадени на ищеца от „Артин инвест“ ЕООД. Оспорва след това ищецът да е имал намерение за своене. Оспорва ищецът да плащал данъци за жилищата. Оспорва предпоставките на придобивната давност.

От своя страна твърди обобщено следното: Н.Н. и баща му К. Н., лично или като представители на „Артин инвест“ ЕООД, са били доверени пълномощници на датски инвеститори в България, сред които и „Лио инвест апс“. Всички инвеститори били акционери в „Кабакум“ АД – Дания, а последното било едноличен собственик на няколко дружества, сред които и „Кабакум инвест 2“ ЕООД. Като представител на „Артин инвест“ ЕООД ищецът е съдействал на инвеститорите при закупуване на парцела и след това при строителството на сградите. „Артин инвест“ ЕООД било пълномощник на „Лио инвест апс“ и на „Кабакум инвест 2“ ЕООД. И точно представител на страните по договора от 15.07.2010г. за процесните апартаменти (а не като собственик) ищецът Н.Н. е държал ключовете за исковите жилища. Всъщност той е държал ключовете и на много други имоти, предмет на споразумението на кредиторите от 16.06.2010г. (устно договаряно от част от тях на 08.06.2010г.). И така ищецът Н.Н. никога не е действал в лично качество, нито на 08.06.2010г., нито с Л.Х.О, нито с „Кабакум инвест 2“ ЕООД.

Уговорка за прехвърляне на имотите лично на ищеца никога не е имало, уговорката е била за крайно прехвърляне на имотите на „Си енд ел груп“ АД за погасяване на дълговете на „Лио инвест апс“ към него. Част от плановите не са се осъществили и през м.06.2013г. Л.Х.О е била освободена като управител на „Лио инвест апс“, а през м.08.2013г. започнала и процедура по несъстоятелност. С оглед на нея била постигната договорка ответникът „Блек сий солитар инвестмънт“ ООД да купи имотите от масата на несъстоятелността в изпълнение на която на 29.06.2020г. процесните жилища били продадени на ответника по делото. След което, вече като надлежен собственик и при липса на спорове за имотите в АВп, на 18.03.2021г.

ответникът сменил ключалките на апартаментите и установил владението си, като собственик и купувач.

По същество ищецът моли за отхвърляне на исквете и за присъждане на съдебни разноски.

Съдът, на основание чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ищеца, че следва да докаже: правото си на собственост върху процесния имот на твърдяното от ищеца придобивно основание, с пълния фактически състав, а именно: явното, трайно, несмутено и спокойно владение по смисъла на ЗС, с намерение за своене, на исковите имоти, през твърдения времеви период; твърденията за начина, момента и обстоятелствата при установяване на владението; сочените действия, които отразяват своителен характер на ползването на имота; начина и момента на узнаване за отнетото владение; фактическата власт на ответника към момента на делото; както и всички други положителни твърдения, на които основава придобивна давност.

Допълнително следва да докаже пълно и главно сочената нищожност на договора, който легитимира ответника, поради противоречие с добрите нрави, което да се извежда от сочените крайно завишена цена и „свързани“ отношения на представителите на купувача и продавача по договора в полза на ответника.

Съдът, на осн. чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ответника, че следва да докаже: всички положителните твърдения, на които основава възраженията си; в това число и относно противопоставимите си на ищеца права на собственост върху спорния имот; в това число и че ищецът е действал към 08.06.2010г. като представител на други дружества, а не в лично качество; че ищецът е държал, а не е владял имотите през лятото на 2010г. и след това; че договореността за собствеността на процесните имоти е била в друг от сочения от ищеца смисъл; че е сключил формално валиден договор на 29.06.2020г., който го легитимира.

Съдът на осн. чл.146, ал.1, т.3 ГПК обявява за безспорно по делото : че от 08.06.2010г. и след това ищецът е притежавал ключовете за процесните жилища (като факт); че с договор от 14.07.2010г. двете спорни жилища са били продадени от „Кабакум инвест 2“ ЕООД на „Лио инвест апс“ (факт на сделката); че последваща сделка в полза на ищеца не е била сключена (като факт); че с договор, отразен в НА №154/29.06.2020г., „Лио инвест апс“ е продало на отв. „Блек сий солитар инвестмънт“ ООД, исковите два имота (факт на сделката); че от към 26.03.2021г. и към момента на делото ответникът има фактическата по отношение на исковите два имота.

По предварителните въпроси: Исковата молба е редовна и допустима, а относно имотите е налице спор за собственост.

По доказателствата: Представените от страните писмени доказателства

следва да бъдат допуснати до прилагане по делото.

На ищеца следва да се допуснат двама свидетели при режим на водене, за доказване на сочените начин, момент и обстоятелства при установяване на владението; своителното му владение върху процесните имоти през заявления времеви период, на база въведените фактически твърдения; изтекла в полза на ищеца придобивна давност преди делото; фактическата власт на ответника по отношение на имотите към момента на делото.

На ответника следва да се допусне замоленият свидетел при водене, за опровергаване на своителната давност на ищеца, респективно за доказване на сочените от ответника обстоятелства и качество на ищеца към 08.06.2010г. и в релевантния период след това.

Относно другите двама свидетели на ответника се налагат указания към страната по две направления: Първо с тях страната се домогва да доказва по делото аналогични обстоятелства, както помежду им, така и спрямо първия от свидетелите, а волята на съда е да допусне по двама свидетели на страна. На второ място възможността за разпит на свидетели по чл.156а, ал.2 от ГПК може да се приложи само в рамките на Република България, по арг. от правилата на чл.156а, ал.4, ал.5 и ал.6 от ГПК и други. Разпитът на свидетели в рамките на Европейския съюз е по делегация по Регламент №1206/2001 на Съвета, искане за което от една страна няма, а от друга налага посочване на пълните данни за свидетелите и пълните въпроси, на които те следва да отговорят. Ето защо по искането за другите двама свидетели на ответника се следват указания.

Предвид редовност на процедурата по размяна на книжа, делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

Воден от горното и на основание чл.140 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА производството по делото за о.с.з на **24.02.2022г.** от **10.20ч.**, за които дата и час да се призват страните, чрез приложение №1, **ведно с настоящото определение.** На ищеца да се изпрати и препис от отговора.

*** ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ** по делото представените досега от страните писмени доказателства.

*** ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на ищеца да води двама свидетели в о.с.з., за доказване на: сочените начин, момент и обстоятелства при установяване на владението; своителното му владение върху процесните имоти през заявления времеви период, на база въведените фактически твърдения; изтекла в полза на ищеца придобивна давност преди делото; фактическата власт на ответника по отношение на имотите към момента на делото.

*** ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на ответника да води един свидетел в о.с.з., за опровергаване на своителната давност на ищеца, респективно за доказване на сочените от ответника обстоятелства за качество на ищеца към 08.06.2010г. и в релевантния период след това.

*** УКАЗВА** на ответника, до първото о.с.з. по делото:

- да посочи качествено различни обстоятелства, които желае да докаже с двамата свидетели-чуждестранни граждани (помежду им и с водения такъв);

- евентуално да посочи кои двама свидетели иска да ползва за доказване на сочените от ответника обстоятелства за качество на ищеца към 08.06.2010г. и в релевантния период след това, както и за опровергаването на своителната давност на ищеца;

- ако желае да се ползва от показанията на свидетел, който е в чужбина и е гражданин на Дания (до общо двама свидетели по делото) да посочи: 1/ реда по който желае събирането на показанията му; 2/ трите му имена, точен адрес за призоваване и друга негова идентификация; 3/ точните въпроси, които желае да му бъдат зададени и обстоятелствата, които ще доказва чрез него.

При неизпълнение на указанията искането ще бъде отхвърлено.

При изпълнение на указанията съдът ще се произнесе в о.с.з., след като се даде възможност и на другата страна за становище.

Съдът приканва страните към спогодба включително към уреждане на спора чрез Центъра за медиация при ВОС и ВРС, производството пред който е безплатно, като им разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждане на спора и има преимущество пред спорното производство по реда на основание чл.140 от ГПК. При спогодба платената държавна такса се връща на половина на ищеца.

Процедурата по медиация е доброволна, неформална, поверителна и безплатна за страните и в сравнение със съдебното производство се отличава с редица предимства като бързина, процесуална икономия, избор на медиатор и възможност за постигане на взаимноприемливо споразумение, включително по въпроси извън предмета на делото, което може да бъде снабдено с изпълнителна сила (по предмета на делото) и зачетено от съда, по съответен процесуален ред.

Центърът по медиация към ВОС и ВРС е разположен на 4-ти етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" №12. Участие в медиация страните могат да заявят на тел.052 623 362, в сградата на ВРС или ВОС, като могат да поискат и допълнителна информация на e-mail: mediation@vos.bg.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

