

РЕШЕНИЕ

№ 58

гр. Бургас, 28.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Симеон С. Михов

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разглежда докладваното от Симеон С. Михов Търговско дело № 20212100900318 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод искова молба от А. Д. Ч., гражданин на Р. ф., роден на *****г. в Р., чрез пълномощник адв. Петър Атанасов от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, II-етаж против „Виста мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 200450895, със седалище и адрес на управление: гр.Обзор, община Несебър, ул. „Кирил и Методий“ № 22, ет.1, ап.3, представлявано от управителя Пламен Петров Тодоров, чрез пълномощници адв. Димитрина Ройдева и адв. Галина Гарова от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул. „Александровска“ № 45, ет.2 и „Дриймвил“ ООД с ЕИК 115618690, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив 4003, район Северен, бул. „Дунав“ № 5, представлявано от управителите Дора Николаева Алдимирова и К. К.ов Бояджиев, чрез пълномощник Нина Иванова Чалъкова, да бъдат обявени на основание чл.26 ал.1, предл.първо от ЗЗД и чл.26 ал.2, предл.първо от ЗЗД, вр.чл.38 от ЗС за нищожни сделките за покупко-продажба на следните два самостоятелни обекта в сграда – 1. СОС с идентификатор 51500.507.112.1.3 с административен адрес: гр.Несебър, КК Слънчев бряг-запад, ул. Неизвестна, вх.А, ет.1, обект рецепция, находящ се на първи етаж в сграда № 1, с предназначение на СОС - за делова и административна дейност, със застроена площ 19.20 кв.м., а по кадастрална карта – 19.00 кв.м., както и 0.52 % идеални части от общите части на сградата, които идеални части се равняват на 4.13 кв.м., като самостоятелният обект се състои от едно помещение, при граници: на същия етаж - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.2, под обекта – няма над обекта - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.11 и 51500.507.112.1.12 и 2. СОС с идентификатор 51500.507.112.1.4 с административен адрес: гр.Несебър, КК Слънчев бряг-запад, ул. Неизвестна, вх.А, ет.1, обект рецепция, находящ се на първи етаж в сграда № 1, с предназначение на СОС - за делова и административна

дейност, със застроена площ 19.50 кв.м., а по кадастрална карта – 20.00 кв.м., както и 0.53 % идеални части от общите части на сградата, които идеални части се равняват на 4.19 кв.м., като самостоятелният обект се състои от едно помещение с баня и тоалетна, при граници: на същия етаж - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.1, под обекта – няма и над обекта - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.16, както и да осъди ответниците да заплатят направените по делото разноски. Твърди се в исковата молба, че съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том VII, рег.№ *, дело № */2017г. по описа на нотариус Мария Бакърджиева, рег. № 110 на НК, район на действие – РС - Несебър, вписан в Служба по вписванията вх. рег, № 6244/ 18.09.2017г., акт № *, том *, дело */2017г., е собственик на следния недвижим имот: апартамент (студио) А7, представляващо Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.112.1.22, находящо се на трети етаж на жилищна сграда с офиси и магазини с идентификатор 51500.507.112.1, както и на 24.58/2102кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.507.112., като сградата се казва „Съни дриймс“. На 09.08.2020г. вторият ответник - „Дриймвил“ ООД, е продал на първия ответник „Виста мениджмънт“ ЕООД така описаните в началото на доклада на съда недвижими имоти. Сделката е обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № */2018г. по описа на нотариус Линка Чуткина, рег. № 600 на НК, район на действие – РС – Несебър, вписан в СВ с вх. рег. № 5798 от 09.08.2018г., акт № *, том *, дело */2018г. Ищецът счита, че двата самостоятелни обекта, предмет на гореописаната сделка, представляват общи части на сградата. Етажната собственост в комплекс „Съни дриймс“, в който се намирили процесните имоти, възникнала през 2006г., видно от Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата № 141/ 16.01.2007г. на Главния архитект на Община Несебър, в която година собствениците на самостоятелни обекти били вече повече от трима. Съгласно одобрения архитектурен проект, тези помещения били предвидени за задоволяване на общите нужди на етажните собственици. Вътре в „обект рецепция“ били монтирани управлението (ключове и бушони) на осветлението на общите части, централите за кабелна телевизия, интернет и телефони на цялата сграда, системата за видеонаблюдение на сградата и аварийният бутон на вратата на подземния гараж. В помещението „обект персонал“ били поставени рафтове, на които се пазели чаршафи и всички приспособления, инвентар и препарати за почистване на общите части, както и единствената тоалетна, предвидена за общо ползване от етажните собственици.

Едно от основните права на А.Ч. като етажен собственик е да ползва общите части на сградата според тяхното предназначение. А след трансформацията на вида на собственост върху процесните помещения от обща в индивидуална собственост, му било ограничено това право. А и от никой от етажните собственици не се е искало разрешение за промяна предназначението на процесните общи части.

Ответникът „Дриймвил“ ООД в отговора на исковата молба твърди, че искът е недопустим, тъй като ищецът няма правен интерес от предявяването му, а по същество е абсолютно неоснователен и недоказан. Сделката не била извършена в нарушение на чл. 38

от ЗС. Посочва се, че процесните имоти не се явявали общи части от Жилищната сграда – секция А и секция Б, находяща се в поземлен имот с идентификатор 51500.507.112 – етажна собственост „Съни дриймс“. Тези помещения били самостоятелни обекти, собственост на дружеството инвеститор „Дриймвил“ ООД, които и съгласно строителните книжа и класификатор на предназначението на обектите в АГКК, били самостоятелни обекти с предназначение за деловата и административната дейност на собственика си, а не за общо ползване на всички собственици в сградата, поради което и собственикът на сградата има пълната свобода да се разпорежда с тях.

От друга страна, двете сгради са с предназначение за делова и административна дейност. Параграф 41 от допълнителните разпоредби на ЗУТ „Промяна на предназначението“ на обект или на част от него, обосновава промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. Предназначението на един обект се определя съобразно код, посочен в класификатор за предназначение на сградите и самостоятелните обекти в Приложение № 4 към чл. 16, ал. 3 към Наредба РД-02-20-5/ 15.02.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Съгласно този класификатор, обект с предназначение „за делова и административна дейност“ бил под № 650, а обект с предназначение „за обслужваща дейност за битови услуги“ бил с код 560. Процесните имоти в конкретния случай са обекти, обслужващи нуждите на един собственик, а именно „Дриймвил“ ООД и не представляват обща част по своето предназначение и по смисъла на чл. 38 ЗС. В кадастралните схеми за собственик на обектите е посочено, че „Дриймвил“ ООД няма отбелязване за това, че са обща част на етажната собственост. Нещо повече, всеки един от тези обекти има прилежащи части от общите части на сградата съгласно таблица за квадратури, идеални части и общи части на сграда к.к. „Слънчев бряг – запад“, УПИ – I-342, кв.3801, на П. Андонов – лицензиран оценител № 9662/ 31.07.2001г. От таблицата било видно, че обект с идентификатор 51500.507.1.112.1.3, обект рецепция съгласно строителните книжа, има прилежащи 0.52 % идеални части от общите части на сградата, равняваща се на 4,13 кв.м., а обект 51500.507.1.112.1.4 обект персонал, има прилежащи 0.53 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 4.13 кв.м.

Процесните обекти са собствени и ползвани реално от „Дриймвил“ ООД от датата на Удостоверението за въвеждане в експлоатация на сградата през 2006г., до датата на прехвърлянето им през 2018г. на другия ответник „Виста Мениджмънт“ ЕООД и по никакъв начин собствениците в сградата в режим на етажна собственост не са предявявали претенции за използването им, както и не са пречили на ответното дружество да упражнява правата си на собственост в пълен обем. Цит. е практика на ВКС, според която меродавният момент, към който се преценява статутът на помещението, е моментът на възникване на етажната собственост. Още повече, че посочените обекти не попадат в хипотезата на подпокривно пространство, нито са обща част по своето предназначение и ползване и със

сигурност не се нарушавали правата на собственика А.Ч. да ползва общите части на сградата. На партерния етаж се намира помещение „Фоайе“, което е точно след входната врата и може да се ползва от всеки собственик на сградата. Цитираната от ищеца хипотеза на чл. 38 ал. 8 ЗУТ, се отнася за новопостроени сгради, а настоящата е изцяло завършена, съгласно удостоверение за въвеждане в експлоатация от 16.01.2007г. Към момента на изграждане на сградата, не е съществувала законовата разпоредба на чл. 38 ал. 8 от ЗУТ. Въпреки това, помещението „Фоайе“ отговаря на всички условия съгласно разпоредбите на ЗУТ от 2009г.

Ответникът „Виста Мениджмънт“ ЕООД в изготвения отговор на исковата молба, оспорва редовността и допустимостта на предявения иск, а по същество счита предявения иск за неоснователен. Единствено вярно в исковата молба било, че ищецът е собственик на описания в нея самостоятелен обект в сграда, както и че в същата сграда ответникът „Виста мениджмънт“ ЕООД е придобил с посочения нотариален акт два броя самостоятелни обекти. Доводите на ищеца, че обектите са общи части, са несъстоятелни. Обектите са предвидени като самостоятелни и независимо от наименованието им, са предвидени като офиси – за делова и административна дейност. Никога не е било предвиждано, помещенията да обслужват самостоятелните обекти в сградата и да се ползват от всички етажни собственици. Неоснователно е и твърдението, че вътре в „обект рецепция“ се намирали общите части и инсталации на сградата. Ключовете и бушоните, включително за осветление на общите части, се помещават в два броя ел. табла, разположени в двете секции на телевизия, интернет и телефон „В.“, с който „Виста мениджмънт“ ЕООД има договор с оглед предоставянето им в менаджираните от дружеството имоти на собственици, с които има договор. Те се предоставят и на всеки от останалите етажни собственици при тяхно желание. Всеки един собственик, който не желае, може да сключи договор с друг доставчик и съответно няма проблем да се прекарват кабели в общите части на сградата. В офиса-рецепция не били разположени табла, бутони и други съоръжения за нуждите на общите части, а само такива, които са за нуждите на извършваната дейност по занятие на ответното дружество. В него се намира и аварийен бутон, с който се отваря вратата към двора, но до него има неограничен достъп всеки, както и всеки един собственик разполага с дистанционно за вратата. Ключове и контакти има в офиса единствено и само за нуждите на собственика му. Няма пречка и всички тези инсталации и съоръжения да бъдат изместени при необходимост в общи части на сградата. От гледна точка на закона, няма пречка и някои от общите части на сградата да се намират и да преминават през обекти, индивидуална собственост на някой от етажните собственици, като съответно този етажнен собственик е длъжен да осигурява достъп на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за поддържане, ремонт, отчитане и пр.

Видно от таблица за квадратури, идеални части и общи части на сграда „К.К.Слънчев бряг“ – запад, УПИ I-342 в кв. 3801, тези два обекта са предвидени като СОС и на тях са разпределени общи части от сградата. Ищецът е придобил идеални части от общите части на сградата, посочени в същото това площоразпределение за придобития от

него апартамент. Първите етажни собственици, придобили право на собственост на СОС в сградата през 2006г., също придобили идеални части от общите части на сградата по представеното площоразпределение. Това разпределение е било направено съобразно проекта още от едноличния собственик на сградата, преди възникване на ЕС. Т.е. още преди възникване на ЕС, тези обекти са били изключени от общите части на сградата и били предвидени като самостоятелни такива.

Нормата на чл. 38 ал. 8 от ЗУТ от 2009г. не е била действаща към момента на проектиране на процесната сграда. Въпреки това, в сградата са били предвидени 2 общи помещения за общо ползване от собствениците – по един за вход А и вход Б, които били предвидени като общи части по проект и се ползвали от всички ЕС, включително могат да се ползват с предназначението, посочено в чл. 38 ал. 8 ЗУТ. Ответното дружество счита, че исковите следва да бъдат отхвърлени, като му се присъдят направените по делото разноски.

В допълнителната си искова молба ищецът заявява, че правният му интерес от предявяване на стоящите иски се обосновава в чл. 5 ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. Съществува законова забрана да се завземат общите части и да се променя тяхното предназначение без единодушно съгласие на всички етажни собственици.

С допълнителния си отговор „Дриймвил“ ООД поддържа и допълва първоначалния си отговор, без да въвежда нови факти и обстоятелства по делото.

С допълнителния си отговор ответникът „Виста мениджмънт“ ЕООД също допълни първоначалния си отговор, като твърди, че в сградата е предвиден лоби бар, който също е със статут на самостоятелен обект в сграда със самостоятелно предназначение и предвиден като индивидуална собственост на инвеститора. Двата обекта, предмет на атакуваната от ищеца сделка, представляват СОС по смисъла на §.1, т. 1 от ДР на ЗКИР, във връзка с чл. 37 от ЗС действащ към момента на построяване на сградата. Съгласно чл. 37 ЗС, етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана и зимника, могат да принадлежат на отделни собственици. Според редакцията на §.1, т. 1 от ДР на ЗКИР, действаща към момента на построяване на сградата, както и към настоящия момент, няма изискване СОС да е с оградящи стени, като е достатъчно да е налице обособена част от сградата, за да е обект на собственост и да има самостоятелно функционално предназначение. Освен това, помещение за рецепция и помещение за персонал са несъвместими с нуждите на етажната собственост в сградата с оглед нейното предназначение – „Жилищна сграда с офиси и магазини“. Двете помещения са обособени със самостоятелно функционално предназначение още преди възникване на ЕС, като строителят ги е предвидил за свои нужди, свързани със стопанската му дейност по управление и отдаване под наем на апартаментите на собствениците в сградата, които в по-голямата си част са чужденци и са ги закупили като инвестиция за отдаване под наем. Така до 2017 година, „Дриймвил“ ООД освен че управлявало общите части в комплекса, управлявало и отдавало под наем на трети лица самостоятелните обекти на част от собствениците. Във връзка с така описаната хотелиерска дейност, били ползвани и двете помещения. След закупуване на имотите, „Виста мениджмънт“ ЕООД ползвало двата имота

за упражняване на търговската си дейност в комплекса. Рецепцията, респективно помещението за персонал, винаги са ползвани във връзка със стопанската дейност на ответниците по отдаване под наем на апартаменти на собственици в комплекс „Съни дриймс“. Помещението „рецепция“ е било ползвано за обслужване на гостите наели апартаменти, а камериерският офис е ползван във връзка с почистването и зареждането на апартаменти с чаршафи и консумативи. „Виста мениджмънт“ ЕООД е извършвало дейност по управление и поддръжка на общите части по занятие не само в този комплекс, поради което докато упражнява тази дейност в комплекса срещу съответното заплащане, е нормално да използва собствените си обекти в сградата и за стопанските си нужди, свързани с тази дейност. Респективно „Дриймвил“ ООД също е управлявало и поддържало общите части в комплекса по занятие до 2017г. В тази връзка е бил назначен и съответният персонал в дружеството – администратори и камериерки.

В съдебно заседание пълномощникът на ищеца поддържа исковата молба и моли съда да я уважи и иска изцяло. В подкрепа на тезата си ангажира съдебно-техническа експертиза.

В съдебно заседание пълномощниците на ответното „Виста мениджмънт“ ЕООД, считат исковете за неоснователни и недоказани и молят за тяхното отхвърляне от съда. Позовават се на съдебно-техническа експертиза и свидетелски показания.

Пълномощникът на „Дриймвил“ ООД застъпи тезата за недоказаност на предявените искове, като ангажира свидетелски показания. Защитната си теза разви в писмени бележки.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното.

Исковата молба е допустима, като предявена пред надлежния съд според чл.105 и чл.104 т.4 от ГПК. Правният интерес на ищеца произтича от претендираното от него право на собственост върху идеални части от процесните СОС, доколкото е собственик на недвижим имот в същата сграда.

Предявените искове са с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД, чл. 26, ал. 2 от ЗЗД вр. чл. 38 от ЗС.

Ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.112.1.22, представляващ апартамент А7 според приложения нот.а.№ */2017г. Същият се намира в сграда с наименование „Съни дриймс“ в КК Слънчев бряг в община Несебър. Вторият ответник е закупил от първия процесните имоти на 09.08.2018г., както става ясно от нот.а.№ */2018г. (л.5-9 по гр.д.№ 650/2021г. по описа на РС-Несебър). Според приложения нот.а.№ *, том *, рег.№ *, н.д.№ */ 16.10.2020г., „Дриймвил“ ООД е продало на съсобственика си „Виста мениджмънт“ ЕООД идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.507.112 (л.31-32). Цялата сграда е била въведена в експлоатация според удостоверение № 14/ 16.01.2007г., като са приложени архитектурния проект и

таблица за квадратури (л.95-101). Според приложената таблица за квадратури, идеални и общи части на сграда (л.16-17), процесните недвижими имоти са посочени като отделни обекти в същата сграда, за тях са издадени и скици (л.29; 30). Към 13.03.2019г., „Виста мениджмънт“ ЕООД е наело физически лица по трудови договори като камериер, администратори и др. (л.61-64), а самото дружество е отдавало придобитите самостоятелни обект под наем на трети лица (л.65-76).

В изготвеното заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза (л.132-150), вещото лице счита, че по предназначение според одобрения инвестиционен проект процесните имота са за рецепция, респ. камериерско, като липсва последващо променяне на предназначението. Вещото лице е описало ограждащите стени на имотите със съседни обекти. Според инвестиционен проект от 2006г., двата имота са с предназначение „за делова и административна дейност“. При изчисляване площта на общите части на сградата, не е включена площта на двете помещения, които представляват СОС по смисъла на ЗУТ. Имотът с идентификатор 51500.507.112.1.4 би могъл да се преустрои в магазин, доколкото разполага с два отделни входа, от които единият е към улицата.

От свидетелските показания на свидетелката М. Г. – клиент на хотела, става ясно, че двете помещения са се използвали първоначално от „Дриймвил“ ООД, а след това и от „Виста мениджмънт“ ЕООД като обслужващи хотелската дейност. Рецепцията е обособена като офис, с помещения зад нея, но никой освен служители на двете дружества не е могъл да влезе там.

Свидетелят Р. И. – собственик на имот в сградата, твърди, че през последните 11 години двете спорни помещения са се използвали единствено то служители на двете ответни дружества. Свидетелят чрез своя фирма имал договор за използване на бара и затова твърди, че двете помещения са се използвали от дружествата за обслужване на туристи и никога частни лица не са имали достъп до тях. Отделно има помещение, в което може да почива всеки, т.е. общо помещение.

Събраните по делото доказателства водят до извода за неоснователност на предявените иски. Безспорно е разбирането на закона и съдебната практика, че нищожността е най-тежкия порок на сделките като гражданско правни волеизявления, тя е изначална и порокът, независимо от това кой от предвидените от закона е установен, съществува още към момента на сключване на сделката, като е незаздравим. В настоящия случай, ищецът не доказва, че сделката между ответните дружества е с предмет вещи за общо ползване. Нито един от посочените обекти с идентификатори 51500.507.112.1.3 и 51500.507.112.1.4 не са общи части на сградата и никога не са били такива. Имотите са самостоятелни обекти и са били собственост първоначално на „Дриймвил“ ООД, а след сделката на „Виста мениджмънт“ ЕООД. Този извод следва от приложените строителни книжа, в т.ч. класификатора на предназначението на обектите в АГКК. Предназначението им е „за делова и административна дейност“, установено и от вещото лице, което от своя страна се позовава на кадастралните схеми от 14.05.2018г. Освен това, СОС с

идентификатор 51500.507.112.1.3, обект рецепция има прилежащи 0,52 % ид.части от общите части на сградата, а 51500.507.112.1.4 е с 0,53 %, равняващи се на съотв.на по 4,13 кв.м. Към това следва да се добави и изводът на вещото лице, че площите на двете помещения, които представляват СОС по смисъла на ЗУТ и ЗКИР, именно поради това не са включени в общите части на сградата. От друга страна, от въвеждане на сградата в експлоатация през 2006 г., никога помещенията не са се използвали от собствениците на други обекти в сградата или от други физически лица, а единствено от дружествата – ответници. Това следва от показанията на двамата разпита свидетели. Действително към 16.01.2007г. – датата на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация, нормата на чл.38 ал.8 от ЗУТ не е съществувала, но от заключението на вещото лице и показанията на свидетелите следва безпротиворечиво, че на първия етаж съществува такова помещение, отговарящо на понятието „фоайе“ в един хотел.

Като обобщение съдът приема, че атакуваната сделка не е с невъзможен предмет по смисъла на чл.26 ал.2 от ЗЗД, доколкото липсва противоречие с нормата на чл.38 от ЗС. Последната постановява, че общите части възникват по силата на закона още с възникване на етажната собственост, като в този смисъл цит.от ответното „Дриймвил“ ООД съдебна практика е коректна (решение № 141/ 23.09.2013г. по гр.д.№ 507/2012г. на ВКС, ГК, I г.о.). С оглед приетото по-горе, че процесните имоти не са общи части по смисъла на ЗУТ, сделката е действителна като сключена с предмет самостоятелни обекти в сграда, които отговарят на законовите изисквания затова (вкл. дадената легална дефиниция за „обект“ в §.39 от ДР на ЗУТ) и са съществували фактически към онзи момент.

С оглед на всичко изложено по-горе, предявените иски като неоснователни следва да бъдат отхвърлени. На основание чл.78 ал.3 от ГПК, А. Ч. следва да заплати на ответниците направените по делото разноски. Според приложения списък по чл.80 от ГПК от ответното „Виста мениджмънт“ ЕООД, разноските включват адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лв., възнаграждение на вещо лице от 470 лв. и деловодни разноски от 5 лв. или общо 1975 лв. Списъкът по чл.80 от ГПК от „Дриймвил“ ООД съдържа следните суми: 50 лв. за допуснатия свидетел М.Г. и 300 лв. юрисконсултско възнаграждение или общо 350 лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 26 ал. 1 и чл.226 ал.3 от ЗЗД,
Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от А. Д. Ч., гражданин на Р. ф., роден на *****г. в Р., чрез пълномощник адв. Петър Атанасов от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, II-етаж **против** „Виста мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 200450895, със седалище и адрес на управление: гр.Обзор, община Несебър, ул. „Кирил и Методий“ № 22, ет.1, ап.3, представявано от управителя Пламен Петров Тодоров, чрез пълномощници адв. Димитрина Ройдева и адв. Галина Гарова от АК-Бургас, със съдебен

адрес: гр.Бургас, ул. „Александровска“ № 45, ет.2 и „Дриймвил“ ООД с ЕИК 115618690, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив 4003, район Северен, бул. „Дунав“ № 5, представлявано от управителите Дора Николаева Алдимирова и К. К.ов Бояджиев, чрез пълномощник Нина Иванова Чалъкова, да бъдат обявени на основание чл.26 ал.1, предл.първо от ЗЗД и чл.26 ал.2, предл.първо от ЗЗД, вр.чл.38 от ЗС за нищожни сделките за покупко-продажба на следните два самостоятелни обекта в сграда – 1. СОС с идентификатор 51500.507.112.1.3 с административен адрес: гр.Несебър, КК Слънчев бряг-запад, ул. Неизвестна, вх.А, ет.1, обект рецепция, находящ се на първи етаж в сграда № 1, с предназначение на СОС - за делова и административна дейност, със застроена площ 19.20 кв.м., а по кадастрална карта – 19.00 кв.м., както и 0.52 % идеални части от общите части на сградата, които идеални части се равняват на 4.13 кв.м., като самостоятелният обект се състои от едно помещение, при граници: на същия етаж - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.2, под обекта – няма над обекта - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.11 и 51500.507.112.1.12 и 2. СОС с идентификатор 51500.507.112.1.4 с административен адрес: гр.Несебър, КК Слънчев бряг-запад, ул. Неизвестна, вх.А, ет.1, обект рецепция, находящ се на първи етаж в сграда № 1, с предназначение на СОС - за делова и административна дейност, със застроена площ 19.50 кв.м., а по кадастрална карта – 20.00 кв.м., както и 0.53 % идеални части от общите части на сградата, които идеални части се равняват на 4.19 кв.м., като самостоятелният обект се състои от едно помещение с баня и тоалетна, при граници: на същия етаж - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.1, под обекта – няма и над обекта - СОС с идентификатор 51500.507.112.1.16, като неоснователни.

ОСЪЖДА А. Д. Ч., гражданин на Р. ф., роден на *****г. в Р., чрез пълномощник адв. Петър Атанасов от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, II-етаж да заплати в полза на „Виста мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 200450895, със седалище и адрес на управление: гр.Обзор, община Несебър, ул. „Кирил и Методий“ № 22, ет.1, ап.3, представлявано от управителя Пламен Петров Тодоров, чрез пълномощници адв. Димитрина Ройдева и адв. Галина Гарова от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Бургас, ул. „Александровска“ № 45, ет.2 сумата от 1975 (хиляда деветстотин седемдесет и пет) лв. направени по делото разноски.

ОСЪЖДА А. Д. Ч., гражданин на Р. ф., роден на *****г. в Р., чрез пълномощник адв. Петър Атанасов от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр.Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, II-етаж да заплати в полза на „Дриймвил“ ООД с ЕИК 115618690, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив 4003, район Северен, бул. „Дунав“ № 5, представлявано от управителите Дора Николаева Алдимирова и К. К.ов Бояджиев, чрез пълномощник Нина Иванова Чалъкова сумата от 350 (триста и петдесет) лв. направени по делото разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____