

РЕШЕНИЕ

№ 4456

гр. София, 22.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. И.ОВА

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА
като разглежда докладваното от ИВЕТА В. И.ОВА Гражданско дело № 20211110147448 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са от Р. В. Я., Б. А. Б., Г. Р. В., В. С. К., И. Д. Н., Т. П. К., В. П. П., Л. Т. К. и А. Д. Н. срещу [фирма] и Б. Ш. субективно активно и пасивно съединени установителни искиове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено, че [фирма] не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№] по КККР, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 04.03.2020 г., с административен адрес: [адрес], в която са предвидени за изграждане гаражи № 13 и № 14 – обекти с идентификатори [№].45 и [№].46, както и, че Б. Ш. не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която е предвиден за изграждане гараж № 15 – обект с идентификатор [№].47, кумулативно обективно съединени със субективно активно и пасивно съединени искиове с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК и с район на действие Софийски районен съд, чрез който [фирма] се е разпоредило с гараж № 15-обект с идентификатор [№].47 в полза на Б. Ш., поради невъзможен предмет, както и с искане за отмяна на основание чл. 537, ал. 2 ГПК на Нотариален акт за собственост № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/ 2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК и с район на действие Софийски районен съд.

Ишците Р. В. Я., Б. А. Б., Г. Р. В., В. С. К.-Ч., И. Д. Н., Т. П. К., В. П. П., Л. Т. К. и А. Д. Н. твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда с идентификатор [№], находяща се в [адрес], изградена в поземлен имот с идентификатор [№], заедно с идеални части от общите части на сградата, а някои от тях и на идеални части от поземления имот, в който е изградена сградата, както следва: Л. Т. К. – собственик на апартамент № 17, разположен на трети етаж, заедно с 2,24 % идеални части от общите части на сградата, както и с 2,10 % идеални части от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, придобит чрез договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78 от 30.12.2015

г., том I, рег. № ****, дело № 68/2015 г. по описа на нотариус Юлиан Комсалов; Б. А. Б. – собственик на апартамент № 15, разположен на третия етаж, заедно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, както и 3,37 % идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор [№] и на паркомясто № 2, находящо се в сутерена на сградата, заедно със 7,50 % идеални части от сутерена на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, придобити по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт, вписан в Агенция по вписванията под вх. № ***** от 10.11.2016 г., акт № 150, том 163; И. Д. Н. – собственик на апартамент № 18, разположен на третия етаж, ведно с 3,05 % идеални части от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място и на паркомясто № 1, съставляващо част от гараж в сградата, заедно със 7,50 % идеални части от сутерена на сградата, както и 3,33 % идеални части от поземлен имот с идентификатор [№], в който е построена сградата, придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 29 от 01.03.2013 г., том I, рег. № ****, дело № 22/2013 г. по описа на нотариус Т. В. и договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **** от 03.07.2013 г., том I, рег. № ****, дело № 136/2013 г. по описа на нотариус А.Д.; Р. В. Я. – собственик на апартамент № 6, находящ се на първи етаж и на паркомясто № 3, разположено в сутерена на сградата, заедно с 2,93 % идеални части от общите части на сградата и съответни идеални части от правото на строеж върху дворното място, придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, изграден в груб строеж № 173 от 12.11.2007 г., том XI, рег. № *****, дело № *****/2007 г. по описа на нотариус И. Д.; Г. Р. В. – собственик на 1/2 идеални части от апартамент № 3, разположен на първи етаж, заедно с 1,485 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място, заедно с мазе № 2, находящо се в сутерена на сградата, заедно с 1,96 % идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху дворното място, на паркомясто № 10, находящо се в сутерена на сградата, заедно с 3,44 % идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху дворното място, паркомясто № 12, находящо се в сутерена на сградата, заедно с 2,935 % идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху дворното място, които имоти са придобити чрез договор за дарение, обективиран в Нотариален акт за дарение на недвижими имоти в груб строеж № 30 от 24.07.2008 г., том 2, рег. № 12267, дело № 217/2008 г. по описа на нотариус М.Е.; В. С. К.-Ч. - собственик на ателие № 29, разположено в подпокривния етаж в сградата, заедно с 4,19 % идеални части от общите части на сградата, както и 3,93 % идеални части от стопанските площи, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху имота, в който е построена сградата и на гараж № 3, находящ се на партерния етаж на сградата, заедно с 0,68 % идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху имота, придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 39 от 14.05.2014 г., том II, рег. № ****, дело № 145/2014 г. по описа на нотариус М. И.чева; А. Д. Н. - собственик на апартамент № 23, разположен на четвърти етаж, ведно с 8,45 кв.м. идеални части от общите части на сградата и съответни идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата и на гараж № 10, разположен на етаж № 0 в сградата, заедно с 1,55 % идеални части от общите части на сградата и съответни идеалните части от правото на строеж върху поземления имот, придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № *** от 10.09.2019 г., том I, рег. № ****, дело № 166/2019 г. по описа на нотариус Е. П.а; Т. П. К. – собственик на 1/2 идеални части от апартамент № 7, разположен на втори етаж, заедно с 1,64 % идеални части от общите части на сградата и 1,535 % идеални части от стопански площи, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата и от гараж № 8, разположен на етаж 0, заедно с 0,29 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,275 % идеални части от стопански площи, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 41 от 23.10.2019 г., том XIV, рег. № *****, дело № 2229/2019 г. по описа на

нотариус М.Г.; В. П. П. – собственик на апартамент № 10, разположен на втори етаж, заедно с мазе № 13, разположено в сутерена на сградата, заедно с 3,08 % идеални части от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, паркомясто № 11, разположено в сутерена на сградата, заедно с 5,33 % идеални части от сутерена на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена и на мазе № 3, находящо се в сутеренния етаж на сградата, както и 3,25 % идеални части, от които 2,86 % идеални части, прилежащи към апартамент № 10, 0,33 % идеални части, прилежащи към паркомясто № 11 и 0,03 % идеални части, прилежащи към мазе № 13, които имоти са придобити чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 103, том I, рег. № ****, дело № 96/2008 г. по описа на нотариус А.Д. и договор, обективиран в Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение № 57 от 03.12.2015 г., том II, рег. № ****, дело № 213/2015 г. по описа на нотариус А.Д.. Ищците излагат, че процесната жилищната сграда е построена от първия ответник [фирма] в изпълнение на сключен договор, обективиран в Нотариален акт за учредяване на вещно право на строеж срещу задължение за строителство № 25, том I, рег. № ****, дело № 238/2006 г. по описа на нотариус Д.Д.. С този договор Д.Н.К., като собственик на незастроен УПИ XII-639, *** от кв. 6, по пл. на гр. София, м. В.-ВЕЦ С., учредил в полза на [фирма] вещно право на строеж за построяването на жилищната сграда съгласно архитектурен проект, одобрен на 01.03.2006 г., със застроена площ 511 кв.м., като си запазил правото на строеж върху част от обектите в сградата, включително гараж № 1, гараж № 2 и гараж № 9, разположени на партерния етаж. Сградата била въведена в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № ***5/20/12/2012 г., в което било посочено, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрения на 01.03.2006 г. инвестиционен проект, разрешение за строеж от 19.07.2006 г., одобрения на 23.10.2007 г. инвестиционни проекти – преработки по чл. 154, ал. 5 ЗУТ, както и в съответствие с останалите задължителни документи. В него било посочено също, че е налице одобрена ексекутивна документация от 09.02.2010 г., според която на кота 0,00 - на партерния етаж в сградата са предвидени три нови гаража с номера 13, 14 и 15, които не били построени към датата на исковата молба. Ищците сочат, че по искане на [фирма] гаражите били нанесени в кадастралната карта като самостоятелни обекти с кадастрални идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47. Освен това дружеството се снабдило с Нотариален акт за собственост на недвижими имоти № 3 от 14.01.2021 г., том I, вх. рег. № ***, дело № 1/2021 г. по описа на нотариус В.В., с който било признато за собственик на гаражите. С договор за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/ 26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В., [фирма] се разпоредило с гараж № 15 - обект с идентификатор [№].47 в полза на втория ответник - Б. Ш.. На 26.06.2021 г. пред процесната сграда се появили представители на [фирма] и направили опит за извършване на строително-ремонтни дейности, целящи построяването на гаражите. Според твърденията на ищците частта от партерния етаж от сградата, където са предвидени за изграждане гаражите, представлява обща част по предназначение, идеални части от която са тяхна собственост. Излагат, че тези общи части са предназначени да обслужват всички собственици от сградата. Уточняват, че според архитектурния проект на сградата от 2006 г. частта от партерния етаж, където били предвидени за изграждане гаражите, е обща част, принадлежаща на всички собственици. Сочат, че промяната на предназначението им може да се извърши въз основа на съгласие на всички етажни собственици, а такова не е дадено. В исковата молба е уточнено, че процесната етажна собственост е възникнала на 12.07.2007 г. когато Р. В. Я. придобил апартамент, заедно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Ищците поддържат, че към тази дата гаражите не са представлявали отделни самостоятелни обекти на право на собственост. Освен това твърдят, че фасадата на сградата е обща част, поради което за промяната ѝ следва да бъдат съобразени изисквания на ЗУТ, а в случая не е взето решение на етажните собственици за това. В исковата молба се сочи, че ищците не са били уведомени и запознати с нанесените през 2010 г. изменения в ексекутивната документация на сградата. С оглед на тези съображения считат, че частта от партерния етаж на сградата, където са предвидени за изграждане гаражите, не може да бъде придобита от [фирма] и не е негова собственост, както и да бъде обект на прехвърлителни сделки. Освен това навеждат твърдение, че договорът за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/ 26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело №

15/2021 г. по описа на нотариус В.В., чрез който [фирма] се разпоредило с гараж № 15 - обект с идентификатор [№].47 в полза на Б. Ш. е нищожен поради невъзможен предмет, тъй като гаражът не съществува като самостоятелен обект, а представлява част от партерния етаж на сградата. Предвид изложените обстоятелства Р. В. Я., Б. А. Б., Г. Р. В., В. С. К.-Ч., И. Д. Н., Т. П. К., В. П. П., Л. Т. К. и А. Д. Н. отправят искане да бъде постановено решение, с което да бъде признато за установено, че [фирма] не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която са предвидени за изграждане гаражи - обекти с идентификатори [№].45 и [№].46, че Б. Ш. не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която е предвиден за изграждане гараж – обект с идентификатор [№].47; договор за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г., по описа на нотариус В.В., чрез който [фирма] се разпоредило с гараж № 15-обект с идентификатор [№].47 в полза на Б. Ш., да бъде прогласен за нищожен поради невъзможен предмет, както и Нотариален акт за собственост № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/ 2021 г., по описа на нотариус В.В., да бъде отменен на основание чл. 537, ал. 2 ГПК. Претендират присъждане на сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответниците [фирма] и Б. Ш. оспорват предявените иски, в частност твърдението на ищите, че частта от партерния етаж, където са предвидени за изграждане процесните гаражи, представлява обща част, както и, че те имат вещни права по отношение на нея. Считат, че гаражи с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47 на партерния етаж са годни обекти на право на собственост. Сочат, че с пункт IX от Нотариален акт за учредяване на вещно право на строеж срещу задължение за строителство Д.Н.К. е дал изричното си съгласие по чл. 33 ЗС [фирма] да извършва продажби на оставащите в негова собственост имоти по начин и на лица, които намери за добре, при условия, каквито определи, като едновременно с това дал и съгласие по чл. 66 ЗС за свободно разпореждане с учреденото право на строеж, включително прехвърлянето му изцяло или отчасти на трети лица, както и за извършване на функционални промени в разполагаемата част от сградата или в предназначението на обектите, оставащи в собственост на дружеството. С изграждането на сградата на етап „груб строеж“, удостоверено на 03.08.2007г., правото на строеж се трансформирало в право на собственост в полза на суперфициарния собственик [фирма] въз основа на реализираното право на строеж за обектите, извън тези за учредителя Д.Н.К., в частност и за обектите на партерния етаж. В отговора на исковата молба се сочи, че въпросът дали впоследствие, след възникването на правото на собственост в полза на дружеството върху целия партерен етаж, последният е бил променян, е без значение за извода дали е налице годен обект на право на собственост. Поддържа се, че разделянето на този обект на други самостоятелни обекти, преустройството му или промяната на предназначението му не водят до загубване на правото на собственост от суперфициаря [фирма]. Ответниците твърдят, че одобрението на 09.02.2010 г. на екзекутивна документация – изменение в архитектурния проект, включваща изменение на партерния етаж с три нови гаража с номера 13, 14 и 15, е направено по предвидения от закона ред, а [фирма] било правоимащо лице. С посочените изменения на партерния етаж дружеството не загубило правото си на собственост върху него. С издадения констативен нотариален акт за собственост № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/ 2021 г. по описа на нотариус В.В., било признато правото на собственост на [фирма] върху самостоятелни обекти с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47. Впоследствие, първият ответник се разпоредил с обект с идентификатор [№].47 – гараж 15 в полза на втория ответник Б. Ш. чрез договор за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/ 26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В.. С отговора на исковата молба е оспорено твърдението на ищите, че сделката за прехвърляне на собствеността върху обект с идентификатор [№].47 е нищожна поради невъзможен предмет, като се сочи, че прехвърленият на Б. Ш. обект съответствал на легитимационните документи за собственост на ответното дружество, както и на одобрената по предвидения в закона ред екзекутивна документация. Твърди се, че за изграждането на обектите с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47 не е необходимо съгласие на етажните собственици, тъй като същите попадат в обхвата на одобрената екзекутивна документация, както и са били надлежно вписани в издаденото разрешение за строеж и издаденото удостоверение за въвеждане на строежа в експлоатация, поради което намират за

неоснователни твърденията на ищите за необходимо съгласие на етажните собственици за промени по фасадата на сградата. Ответниците уточняват, че Р. В. Я., В. П. П. и Г. Р. В. са придобили самостоятелни обекти от сградата преди одобрения екзекутив и удостоверение за въвеждане в експлоатация, поради което са имали възможност да се запознаят с всички изменения, в това число и касаещите партерния етаж на сградата. Освен това посочените лица били вписани като възложители в издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация, без да възразят. Б. А. Б., В. С. К., И. Д. Н., Т. П. К., Л. Т. К. и А. Д. Н. придобили обекти след одобрената екзекутивна документация и след въвеждане в експлоатация на сградата и също са имали възможност да се запознаят с екзекутивна, в това число относно партерния етаж. С тези доводи ответниците отправят искане за отхвърляне на исковете като неоснователни. Претендират присъждане на разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По исковете с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК:

Съгласно посочената разпоредба всеки може да предяви иск, за да установи несъществуването на едно право, когато има интерес от това.

Правният интерес при отрицателния установителен иск за собственост или друго вещно право се поражда от твърдението за наличие на притежавано от ищеца, различно от спорното право върху същия обект, чието съществуване би било отречено или пораждането, респ. упражняването му, би било осуетено от неоснователната претенция на насрещната страна в спора. Интерес от отрицателния установителен иск за собственост е налице и когато ищецът заявява самостоятелно право върху вещта, както и при конкуренция на твърдяни от двете страни вещни права върху един и същ обект, в който смисъл са задължителните за съда разяснения, дадени в Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. по тълк. д. № 8/2012 г. ОСГТК на ВКС.

Наличието на правен интерес у ищеца от предявяване на иска се преценява с оглед на естеството и съдържанието на възникналия между страните извънсъдебен правен спор. Интерес е налице винаги, когато ищецът твърди, че е собственик на вещ, както и, че ответникът оспорва или смущава правото му на собственост.

В настоящия случай ищите Р. В. Я., Б. А. Б., Г. Р. В., В. С. К., И. Д. Н., Т. П. К., В. П. П., Л. Т. К. и А. Д. Н. твърдят, че като собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на ЕС и на съответните идеални части от общите части, същите притежават права върху процесните обекти, представляващи част от партерния етаж на сградата, а с това и обща част. Същевременно ответниците оспорват правото им на собственост чрез действия, с които манифестират, че те са собственици на имотите.

Следователно, по предявените отрицателни установителни искове в тежест на всяка от страните е да установи фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения, а именно: ищите следва да докажат твърденията си, с които обосновават правния си интерес от търсената защита - наличието на свое защитимо право, засегнато от правния спор, чрез доказване на фактите, от които то произтича.

В тежест на ответника [фирма] е да докаже, че е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която са предвидени за изграждане гаражи № 13 и № 14 - обекти с идентификатори [№].45 и [№].46, на твърдяното основание – учредено в негова полза вещно право на строеж и реализиране на сграда с идентификатор [№], а в тежест на ответника Б. Ш. - че е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която е предвиден за изграждане гараж № 15 – обект с идентификатор [№].47, въз основа на соченото от него придобивно основание – договор за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/ 26.01.2021 г., том I, вх. рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В..

Между страните не се спори, че в многофамилна жилищната сграда - имот с идентификатор [№] съгласно КKKP на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 04.03.2020 г., на шест етажа, със застроена площ от 533 кв. м. с 45 самостоятелни обекта в същата, разположена в поземлен имот с идентификатор [№], находящ се на адрес: [адрес], има

повече от един собственик на самостоятелен обект, поради което и същата е в режим на етажна собственост.

Не е спорно, а и от събраните по делото писмени доказателства се установява, че всеки от ищите притежава вещни права върху самостоятелни обекти в сградата, придобити въз основа на конкретни правни сделки, както следва:

С договор за покупко – продажба от 12.11.2007 г., обективиран в Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот, изграден в груб строеж № 173, том XI, рег. № *****, дело № **** от 2007 г. по описа на нотариус И. Д. с рег. № 039 на НК и район на действие РС – София, ищецът Р. В. Я. е закупил от ответното дружество [фирма] и придобил собствеността върху следните недвижими имоти, изградени в „груб строеж“, находящи се строящата се жилищна сграда в процесния поземлен имот с идентификатор [№], а именно: апартамент № 6, находящ се на първи жилищен етаж, със застроена площ от 98,32 кв.м., заедно с 2,93 % идеални части от общите части на сградата и съответни идеални части от правото на строеж върху дворното място, и заедно с паркомясто № 3, разположено в сутерена на сградата, с площ от 15,88 кв.м. и с 5,71 % идеални части от общите части на подземния паркинг и съответни идеални части от правото на строеж върху дворното място, цялото в площ от 1171 кв.м.

Не се спори, че по силата на договор за покупко – продажба, обективиран в Нотариален акт, вписан в Агенция по вписванията под вх. № ***** от 10.11.2016 г., акт № 150, том 163 ищецът Б. А. Б. е придобил собствеността върху следните обекти от процесната сграда - апартамент № 15, разположен на третия етаж, заедно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, както и 3,37 % идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор [№] и на паркомясто № 2, находящо се в сутерена на сградата, заедно със 7,50 % идеални части от сутерена на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

Данните, следващи от събраните по делото писмени доказателства сочат, че с договор за покупко – продажба от 19.12.2007 г., обективиран в Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, том № 3, рег. № *****, дело № 520/2007 г. по описа на нотариус М.Е. с рег. № *** на НК и с район на действие СРС, третото за процеса лице Р. Г.В. е закупило от ответника [фирма] и придобило собствеността върху следните недвижими имоти, изградени в „груб строеж“, находящи се строящата се жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор [№], а именно: апартамент № 3, разположен на първи етаж, с площ от 116,08 кв.м., от които застроена площ от 104,88 кв.м., заедно с 2,97 % идеални части от общите части на сградата и съответни идеални части от правото на строеж върху дворното място; мазе № 2, находящо се в сутерена на сградата, с площ от 3,92 кв.м., заедно с 3,92 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото; подземно паркомясто № 10, разположено в сутерена на сградата, с площ от 40,16 кв.м., заедно с 6,88 % идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху дворното място; подземно паркомясто № 12, разположено в сутерена на сградата, с площ от 34,28 кв.м., заедно с 5,87 % идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху дворното място. Изяснява се, че с договор за дарение от 24.07.2008 г., обективиран в Нотариален акт за дарение на недвижими имот в груб строеж № 30, том № 2, рег. № *****, дело № 217/2008 г. по описа на нотариус М.Е. с рег. № *** на НК така придобитите недвижими имоти от купувача по сделката от 19.12.2007 г. Р. Г.В. са дарени от същия в полза на дъщерите му Г. Р. В. – ищцата по делото и третото за процеса лице М. Р. В..

Изяснява се също, че с договор за покупко – продажба от 14.05.2014 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 39, том II, рег. № ****, дело 145/2014 г. по описа на нотариус М. И.чева с рег. № 260 на НК и с район на действие СРС, ищцата В. С. К. (тогава само К.) е закупила от [фирма] и е придобила следните недвижими имоти, находящи се в процесния поземлен недвижим имот, в жилищна сграда на ул. „21-ви век“ № 36: ателие № 29, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].30, находящо се на подпокривния етаж, на кота + 16,38 метра, със застроена площ от 237,11 кв.м., заедно с 4,19 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 13,70 кв.м., заедно с 3,93 % идеални части от стопанските площи, равняващи се на 2,11 кв.м.,

заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот в който е построена сградата; гараж № 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].34, находящ се на партерния етаж с площ от 22,94 кв.м., заедно с 0,68 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 2,21 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата.

С договор за покупко – продажба от 01.03.2013 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 29, том I, рег. № ****, дело № 22/2013 г. по описа на нотариус Т. В. с рег. № 033 на НК и с район на действие СРС, ищецът И. Д. Н. е закупил от третото за процеса лице Р. Д. Н. и придобил следните недвижими имоти, находящи се в [АДРЕС] в жилищна сграда, изградена на пет етажа, и един подпокривен етаж, с паркоместа, гаражи и офис, цялата със застроена площ от 511 кв.м., както следва: апартамент № 18, разположен на третия етаж на сградата със застроена площ на жилището от 98,32 кв.м., заедно с 3,05 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9,98 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата и паркоместото № 1, с площ от 20,85 кв.м., съставляващо част от самостоятелен обект в сграда с предназначение гараж с идентификатор [№], находящ се в сграда № 1, заедно с прилежащите части на паркоместото: 7,50 % идеални части от общите части на подземния гараж.

С договор за покупко-продажба от 03.07.2013 г., обективиран в Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № ***, том I, рег. № ****, дело № 136/2013 г. по описа на нотариус А.Д. с рег. № 404 на НК и с район на действие СРС, ищецът И. Д. Н. е придобил от Д.Н.К. и 3,33 % идеални части от собствеността върху поземлен имот с идентификатор [№], в който е построена процесната жилищна сграда.

Установява се също, че с договор за покупко-продажба от 10.04.2008 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 103, том I, рег. № ****, дело № 96/2008 г. по описа на нотариус А.Д. с рег. № 404 на НК и с район на действие СРС и с договор за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение от 03.12.2015 г., обективиран в Нотариален акт № 57, том II, рег. № ****, дело № 213/2015 г. по описа на нотариус Димов, ответникът [фирма] е прехвърлил на В. П. П. следните недвижими имоти, находящи се в процесната жилищна сграда, тогава изградена в степен „груб строеж“: апартамент № 10, разположен на 2 жилищен етаж на сградата, със застроена площ на жилището от 99,60 кв.м., с принадлежащото му мазе № 3, находящо се в сутеренния етаж на сградата с площ от 3,58 кв. м., заедно с 0,03 % идеални части от общите части на сградата, заедно с мазе № 13, разположено в сутерена на сградата, с площ на мазето 3,34 кв.м., с 3,08 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 10,09 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена; паркоместото № 11, разположено в сутерена на сградата, с площ от 14,82 кв.м., заедно с 5,33 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 16,15 кв.м., , както и с 3,25 % идеални части от поземления имот, в който е построена сградата.

С договор от 23.10.2019 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 41, том № XIV, рег. № *****, дело № 2229/2019 г. по описа на нотариус М.Г. с рег. № 622 на НК и с район на действие СРС, третото за процеса лице М.М.Д. е прехвърлило на П.С.К. и Т. П. К. (ищцата по делото) следните свои собствени недвижими имоти, находящи се в изградената пететажна жилищна сграда с офиси и подземен гараж, построена в поземлен имот с идентификатор [№], а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].7, находящ се на 2 етаж, представляващ апартамент № 7, със застроена площ от 106,92 кв.м., заедно с 3,28 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 10,72 кв.м., и заедно с 3,07 % идеални части от стопанските площи, равняващи се на 1,65 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата; самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].37, находящ се на етаж 0, представляващ гараж № 8, със застроена площ от 19,72 кв.м., заедно с 0,58 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 1,90 кв.м., и заедно с 0,55 % идеални части от стопанските площи, равняващи се на 0,29 кв.м., заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата.

От събраните по делото писмени доказателства следва, че с договор за покупко –

продажба от 30.12.2015 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78, том I, рег. № ****, дело № 686/2015 г. по описа на нотариус Ю.К. с рег. № *** на НК и с район на действие РС – София, ищцата Л. Т. К. е закупила от третото за процеса лице С.И.Я. и е придобила недвижим имот, представляващ самостоятелен обект с идентификатор [№].17, а именно: апартамент № 17, разположен на трети етаж с площ от 7162 кв. м., заедно с 2,24 % идеални части от общите части на сградата, в която се намира описаният обект, равняващи се на 7,32 кв.м., и заедно с 2,10 % от правото на собственост върху процесния поземлен имот.

С договор за покупко – продажба от 10.09.2019 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том I, рег. № ****, дело № 166/2019 г. по описа на нотариус Е. П.а с рег. № 379 на НК ищцата А. Д. Н. е придобила от третото за процеса лице Е.М. следните недвижими имоти, находящи се в процесната жилищна сграда: самостоятелен обект с идентификатор [№].23, представляващ апартамент № 23, с посочена в документа площ: 71,62 кв.м., с прилежащи части: 8,45 квадратни метра от общите части на сградата и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата и самостоятелен обект с идентификатор [№].39, представляващ гараж № 10, разположен на етаж 0, с посочена в документа площ: 23,46 кв.м., заедно с 1,55 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 3,01 кв.м., и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата.

Като носители на право на собственост върху самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на етажна собственост, находяща се в поземлен имот с идентификатор [№] по КККР с административен адрес: [АДРЕС] и на съответните идеални части от общите части на сградата, предвид изложените от тях твърдения, че частите от партерния етаж на тази сграда, в които е предвидено изграждането на процесните три гаража, са идентични на общите части на сградата съгласно архитектурния ѝ проект, а с това са съсобствени именно на етажните собственици на същата и предвид оспорването, направено от ответната страна с доводи, че съответните части от партерния етаж са собственост на ответниците, ищите обосновават и установяват по делото правния си интерес от търсената установителна защита, а с това и фактът, за чието доказване носят процесуалната тежест. В подкрепа на извода за съществуващ правен интерес от предявяване на процесните искове са и показанията на разпитания по делото свидетел Фейзи Осман Куруасан свидетелстващ, че на място в процесната сграда, от страна на ответника Б. Ш. били предприети няколко опита за фактическо изграждане на гаражи върху спорното място, което обосновава извод за заявени претенции и от двете страни по отношение на тази част от сградата.

Между страните не се спори, че процесната жилищна сграда е била построена от ответника [фирма] въз основа на учредено в негова полза вещно право на строеж срещу задължение за строителство.

Спорно в настоящото производство е обстоятелството дали въз основа на така учреденото право и след реализиране на сградата дружеството е придобило собствеността върху процесните обекти – частта от партерния етаж на сградата, в която са предвидени за изграждане гаражи 13, 14 и 15, представляващи обекти с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47, последният от които впоследствие да прехвърли на ответника Б. Ш..

Данните по делото, следващи от приобщените писмени доказателства, сочат, че с договор за учредяване на вещно право на строеж срещу задължение за строителство от 07.03.2006 г., обективиран в Нотариален акт № 25, том I, рег. № ****, дело № 23 от 07.03.2006 г. по описа на нотариус Д.Д. с рег. № 117 на НК и с район на действие СРС, вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 10299, акт № 111, том XII, дело № 5820/07.03.2006 г., третото за процеса лице Д.Н.К., в качеството си на собственик на следния недвижим имот: незастроен урегулиран поземлен имот (парцел) XII – 639, ***, от кв. 6 по плана на [АДРЕС], по графични данни с площ на имота от 1175 кв.м., като в обхвата на урегулиран поземлен имот попада част от имот с планоснимачен № 639, с площ от 634 кв.м. и част от имот с пл. № ***, с площ от 541 кв.м., при съседни на имота по скица: от три страни улици, УПИ XXX – 883, УПИ XXII – 622 и УПИ IX – 1838, е учредил в полза на ответника [фирма], в качеството му на приемател, вещно право на строеж за построяване в дворното място на жилищна сграда със застроена площ на терена от 511 кв. м. и РЗП от 3 603 кв. м., на пет

етажа, с един подпокривен етаж, с паркоместа, гаражи и офис, състояща се от сутерен със 17 паркоместа и 16 мазета, абонатна и машинно към асансьора, партер – 3 двойни и 7 единични гаража, фойе с достъп от улицата и към двора, портиерна, тоалетна, един офис и два склада, на ниво партер – още 6 паркоместа (съгласно обяснителна записка), четири типови етаж – с по 6 апартамента, терасовиден етаж – 4 ателиета, подпокривен етаж – 2 ателиета, срещу задължението на приемателя да построи – изцяло и за своя сметка и със свои средства, труд и материали сградата, предмет на правото на строеж. С договора учредителят е запазил за себе си правото на строеж върху следните обекти: 1). апартамент № 13, разположен на трети етаж, заедно с 3,28 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 10,72 кв.м.; 2). апартамент № 14, разположен на трети етаж, заедно с 3,25 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 10,62 кв.м.; 3). апартамент № 15, разположен на трети етаж, заедно с 3,09 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 10,10 кв.м.; 4). апартамент № 16, разположен на трети етаж, заедно с 3,05 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9,99 кв.м.; 5). апартамент № 17, разположен на трети етаж, заедно с 2,24 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,32 кв.м.; 6). апартамент № 18, разположен на трети етаж, заедно с 3,05 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9,98 кв.м.; 7). гараж № 1, находящ се на партерен етаж, със застроена площ от 19,65 кв.м.; 8). гараж № 2, находящ се на партерен етаж, със застроена площ от 19,52 кв.м., заедно с 1,19 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 3,88 кв.м.; 9). гараж № 9, находящ се на партерен етаж, със застроена площ от 19,53 кв.м., заедно с 0,58 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 1,88 кв.м.; 10). паркомиято № 1, разположено в сутерена на сградата, с площ от 20,85 кв.м., заедно с 7,50 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 22,72 кв.м.; 11). паркомиято № 2, разположено в сутерена на сградата, с площ от 20,85 кв.м., заедно с 7,50 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 22,72 кв.м.; 12). паркомиято № 6, разположено в сутерена на сградата, с площ от 14,51 кв.м., заедно с 5,22 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 15,81 кв.м.; 13). мазе № 1, разположено в сутерена на сградата, заедно с 0,04 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 0,15 кв.м.; 14). мазе № 6, разположено в сутерена на сградата, заедно с 0,02 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 0,08 кв.м.; 15). мазе № 10, разположено в сутерена на сградата, заедно с 0,02 % идеални части от сутерена на сградата, равняващи се на 0,07 кв.м., както и заедно с 20 % идеални части от стопанските площи на сградата, равняващи се на 10,76 кв.м.

Съгласно договора, приемателят на правото на строеж [фирма] се е задължил да изгради гореописаната жилищна сграда в 24 месечен срок, считано от датата на получаване на разрешението за строеж, като в пункт IX от същия и на основание чл. 66, вр. чл. 33 ЗС учредителят Д.Н.К. е дал съгласие на [фирма] да извършва продажби на оставащите в собственост на дружеството имоти в какъвто и да било вид и на всяка една фаза – на право на строеж, в незавършен вид и в окончателно завършен вид, на когото намери за добре, на когото пожелае и за цени, каквито определи, както и едновременно с това и изричното си съгласие по чл. 66 ЗС за свободното разпореждане с така учреденото на дружеството право на строеж, включително прехвърлянето му изцяло или отчасти на трети лица, както и да извършва функционални промени в разполагаемата част на сградата или в предназначението на обектите, останали в собственост на този ответник.

С договора [фирма], като приемател, от своя страна също е дал съгласието на учредителя да извършва продажби на оставащите в негова собственост имоти в какъвто и да било вид и на всяка една фаза – на право на строеж, в незавършен вид и в окончателно завършен вид, на когото намери за добре, на когото пожелае и за цени, каквито определи, както и едновременно с това и изричното си съгласие по чл. 66 ЗС за свободното разпореждане с така учреденото на дружеството право на строеж, включително прехвърлянето му изцяло или отчасти на трети лица, както и да извършва функционални промени в разполагаемата част на сградата или в предназначението на обектите, които остават в негова собственост.

Съгласно приетото по делото Удостоверение с изх. № 26-00-793/1/03.08.2007 г., издадено от Столична община, район „С.“ строежът на „Пететажна жилищна сграда с офиси и подземен гараж“, находящ се в урегулиран поземлен имот XII 639, ***, кв. 6, по плана на [АДРЕС], с издадено Разрешение за строеж №54/19.07.2006 г. от главен архитект на

[РАЙОН], е изпълнен на етап „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от Допълнителни разпоредби на Закона за устройство на територията.

С Удостоверение № ***5/20.12.2012 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Пететажна жилищна сграда с офис и подземен гараж“, с кота корниз + 14,58 м., със ЗП = 511 кв.м. и РЗП = 4823,15 кв.м., издадено от директора на дирекция „Общински строителен контрол“ към Столична община на основание чл. 177, ал. 3 ЗУТ и по искане на възложителя, придружено с окончателен доклад от 28.08.2010 г. от дружеството, упражняващо строителен надзор – [фирма], е констатирано, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените на 01.03.2006 г. инвестиционни проекти, Разрешение за строеж № 54/19.07.2006 г., издадено от главния архитект на район „С.“ СО, одобрените на 23.10.2007 г. инвестиционни проекти – преработка по чл. 154, ал. 5 ЗУТ, вписани със забележка РС № 54/19.07.2006 г., одобрената на 09.02.2010 г. ексекутивна документация, всички подписани от главния архитект на район „С.“, СО, протокол от 25.09.2006 г. за откр.е на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа с резултатите от проверките на контролните нива и изискванията към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Удостоверено е, че строежът е заснет и нанесен в кадастралния план на гр. София, съгласно Удостоверение № ДСК 70 – 00 – 1716/11.06.2008 г., издадено от Дирекция „Софийски кадастър“ при СО.

Изяснява се, че с договор от 01.11.2013 г, обективиран в Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу изпълнено задължение за строителство № 58, том II, рег. № 7054, дело № 19/2013 г. по описа на нотариус А.Д. с рег. № 404 на НК и с район на действие СРС, в изпълнение на задължението си като собственик, произтичащо от Нотариален акт за учредяване на вещно право на строеж срещу задължение за строителство № 25, том I, рег. № ****, дело № 23 от 07.03.2006 г., Д.Н.К. прехвърля на ответника [фирма] 80,16 % идеални части от процесния поземлен имот с идентификатор [№], находящ се в [АДРЕС], представляващ съгласно титул за собственост УПИ /парцел/ XII-639,*** от кв. 6 по плана на г[АДРЕС] с площ на имота от 1 169 кв. м., в чийто обхват попада част от имот с пл. № 639 и част от имот с пл. № ***, при съседи на целия имот: от трит страни улици; УПИ XXX-883, УПИ XXII-622 и УПИ IX-1838. Отражено е, че стойността на прехвърления имот се покрива от изпълненото от приемателя задължение за построяване на процесната жилищна сграда.

Установява се по делото, че с договор от 13.06.2014 г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 178, том № I, рег. № ****, дело № 154/2014 г. по описа на нотариус В.М. с рег. № [№] на НК и с район на действие СРС, ответникът Б. III. и съпругата му Д.П.Д., са закупили от [фирма] и придобили следния недвижим имот: апартамент № 21, находящ се в процесната жилищна сграда, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].21, със застроена площ от 104,88 кв.м., заедно с 5,99 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,66 кв.м., и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата.

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/2021 г. от 14.01.2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК и с район на действие СРС, вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № [№], акт № 151, том II, дело № 683/2021 г., издаден по реда на чл. 587, ал. 1 ГПК, на основание представени писмени доказателства, ответникът [фирма] е признат за собственик на следните недвижими имоти, находящи се в жилищна сграда с офиси и подземен гараж, въведена в експлоатация с Удостоверение № ***5/20.12.2012 г. на СО, Дирекция „Общински строителен контрол“ с административен адрес: [АДРЕС], с идентификатор [№], изградена в поземлен имот с идентификатор [№] по КKKP, а именно: 1). самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].45 по КKKP, с адрес на имота: [адрес], етаж 0, гараж 13, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, с брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 17,55 кв.м., с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, при граници: имоти с идентификатори: [№].35, [№].46, [№].43 и [№].42; 2). самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].46 по КKKP, с адрес на имота: [адрес], етаж 0, гараж 14, като самостоятелният обект се намира на етаж 0 в сграда с идентификатор [№], с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, с брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 13,78 кв.м., с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, при граници: имоти с идентификатори [№].45, [№].43 и [№].2, 3). самостоятелен

обект в сграда с идентификатор [№].47 по КKKP, с адрес на имота: [адрес], етаж 0, гараж 15, като самостоятелният обект се намира на етаж 0 в сграда с идентификатор [№], с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, с брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 22,32 кв.м., с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, при граници: имоти с идентификатори [№].43 и [№].3; 4). 1,280/100 идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор [№], които съгласно техническата документация представляват открито място за паркиране № 19, с площ от 15,28 кв.м.; 5). 1,160/100 идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор [№], които съгласно техническата документация представляват открито място за паркиране № 20, с площ от 14,50 кв.м.

С Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение № 18, том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. от 26.01.2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК, вписан в СВ – гр. София с вх. № ****, акт № 87, том VII, дело № 2090/26.01.2021 г. и в изпълнение на Споразумителен протокол от 21.12.2020 г. [фирма] прехвърля в полза на ответника Б. Ш. следния недвижим имот, находящ се в жилищна сграда с офиси и подземен гараж с идентификатор [№], с адрес: в [АДРЕС], изградена в поземлен имот с идентификатор [№], а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].47 по КKKP- гараж 15.

За изясняване на делото от фактическа страна е изслушано и прието заключението на вещото лице по допуснатата съдебно-техническа експертиза, което достига до извод, че изграждането на процесните гаражи е предвидено в екзекутивната документация, касаеща жилищната сграда и представляваща екзекутив към разрешение № 54/19.07.2006 г. за строеж на сградата, изготвена при съобразяване със забележка на главния архитект на Столична община, район „С.“, изписана на ръка в разрешението за строеж – „вписване по чл. 154, ал. 5 ЗУТ – преработка на основание чл. 154, ал. 2, т. 6 по реда на чл. 142, ал. 6, т. 2 ЗУТ“. Посочено е, че именно с тази забележка е зададена нормативната рамка, при която измененията могат да бъдат нанесени, без на практика да са реализирани. Експертната достига до извод, че одобреният архитектурен проект на сградата предвижда между ос 4 и ос 6 свободно пространство, като изображението в плана автомобил непосредствено до ос 4 не е индивидуализиран като паркомясто с текст – паркомясто №..., така, както е направено с други паркоместа. Одобреният впоследствие екзекутивна документация относно частта от партерния етаж от сградата, в която са предвидени за изграждане гаражите, предвижда изграждане на гаражи под № 13, 14 и № 15. Последните на място фактически не са изградени, но е налице зададена нормативна рамка, съгласно която това изменение може да бъде нанесено без да е реализирано, а именно – забележката от гл. архитект към разрешението за строеж. Вещото лице посочва, че съгласно графичната част на плана (л. 172 от делото) на мястото на гараж № 14 не е показано номерирано паркомясто, на мястото на гараж 13 е изобразен автомобил, но не е показано паркомясто с номер, а в обсега на гараж № 15 са паркоместа № 21 и № 22. Последните обаче не са посочени с ограничителни линии, които да фиксират необходимата площ за паркиране съгласно нормативните изисквания. Експертът достига до извод, че липсата на номер и ограничителни линии за площ на паркомясто и единствено схематичното означаване на автомобил не означава необходимо паркомясто, съответстващо на жилище. Установява се също, че застроената площ на партера на процесната сграда съгласно основания архитектурен план съответства на тази по план – екзекутива (л. 173 от делото) и е в размер от 511 кв. м., което обуславя експертния извод, че площта на партера не се променя с добавяне или отнемане на процесните гаражи. Изяснява се, че съгласно графичната част на плана гаражите под № 13, № 14 и № 15 се намират в конструктивното очертание на партера и не засягат част от двора, поради което са част от партера. При обстойно изследване на представения и приет по делото план – екзекутив вещото лице достига до извод, че последният отговаря на законовите изисквания откъм съдържанието си, макар по същество да не отразява действително извършени строително-монтажни работи по отношение на процесните обекти, тъй като същите фактически не са били изпълнени, при съобразяване със забележката на гл. архитект, правеща възможно такова изменение. При изслушването си в съдебно заседание експертът уточнява, че тази забележка е поставена при самото одобряване на строежа, като по своята същност последната дава възможност за последващи изменения, които може да бъдат отразени в екзекутивните чертежи или не, и на практика да не са изградени/построени на място, но

впоследствие да се построят без да е необходимо ново строително разрешение. Изяснява, че забележката на главния архитект, поставена върху разрешението за строеж за спазване на чл. 154, ал. 5 ЗУТ не касае конкретен обект, в частност процесните гаражи, а цялата сграда. Тази забележка позволява да се правят допълнителни промени по време на строителството, без да уточнява къде точно и не касае конкретна част от сградата, в който случай би имало допълнителна забележка. Вещото лице посочва, че в чертежите, приети по делото, конкретно и ясно са посочени гаражите. Поддържа извода си, обективиран в заключението, че в приложения по делото екзекутив съществуват подписи и печати, необходими, за да има планът характера на екзекутивна документация. Именно в последния са нанесени и процесните три гаража, което само по себе си е достатъчно, за да се пристъпи към фактическото им изграждане. Категоричен е, че в случая основният и релевантен документ е разрешението за строеж, обуславящ проверката на експертизата, при съблюдаване на нормативната уредба, касаеща архитектурно-строителната част. В разрешението за строеж, по отношение на паркоместата, архитектът не е отразил с разделителни линии кое точно е паркоместото с конкретна площ, което означава, че към този момент не се е знаело къде ще бъдат паркоместата, същите не са били определени точно. В случай на изграждане на гараж 15 по начина, очертан в екзекутивната документация, едновременно с него не могат да бъдат изпълнени и паркоместа № 20 и № 21 съгласно строителното разрешение, в което същите не са обособени с плътни граници. Съдът кредитира заключението, преценявайки го по реда на чл. 202 ГПК, като компетентно и обосновано изготвено – въз основа на приетите по делото писмени материали, извършени справи от експерта в техническата служба на Столична община, район „С.“, НАГ – София и посещение на място на процесния имот, отговарящо на всички поставени задачи и на уточнителните такива, формулирани от страните и от съда в откритото заседание. В тази връзка следва да се отбележи, че оспорването на заключението, направено от ищците, е общо и касае крайните изводи, до които е достигнала експертизата, без посочване на конкретни пороци в същото, конкретни непълноти или останали неизяснени въпроси, съответно неизползвани материали.

По делото се установи, че процесният строеж – „Пететажна жилищна сграда с офис и подземен гараж“, с административен адрес: [адрес], изпълнен от ответника [фирма], е въведен в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № ***5/20.12.2012 г., издадено от ДОСК към Столична община. В последното изрично е посочено, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, разрешение за строеж № 54/19.07.2006 г., издадено от гл. архитект на район „С.“, одобрените инвестиционни проекти от 23.10.2007 г. – преработка по чл. 154, ал. 5 ЗУТ, вписани със забележка в разрешението за строеж, одобрената на 09.02.2010 г. екзекутивна документация, всички подписани от гл. архитект на район „С.“, и в съответствие с изискванията към строежите.

Удостоверението за въвеждане в експлоатация на строеж по чл. 177, ал. 3 ЗУТ (в приложимата редакция на закона към момента на издаването му) е крайният акт, с който приключва процесът на строителството, като издаването му се предхожда от производство по установяване техническата годност за ползване на строежа и изпълнението му съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1, и 2 ЗУТ и условията на сключения договор - арг. от чл. 175 и 176 ЗУТ. Удостоверението за въвеждане в експлоатация е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 214, ал. 1 ЗУТ, подлежащ на обжалване по реда на чл. 215 ЗУТ /по аргумент от чл. 217, ал. 1, т. 7 ЗУТ/, конкретно от възложителя /възложителите/ на строежа, тъй като именно негово е правото да инициира издаването на удостоверението за въвеждане в експлоатация по чл. 177 ЗУТ и доколкото се касае за документ, с който се установява законността на ползването на строежа, съобразно неговото предназначение и то при съответствие на строежа с издадените строителни книжа. Удостоверението за въвеждане в експлоатация засяга правата и законните интереси на тези лица, които са субекти в административното правоотношение, материализирано в този акт – в т. см. определение по адм. дело № [№]3/2019 г., определение по адм. д. № 5434/2015 г. по описа на ВАС.

В настоящия случай, по делото не се твърди и не се установи крайният административен акт, с който процесният обект е бил въведен в експлоатация от органите по чл. 177 ЗУТ – удостоверението от 20.12.2012 г. да е бил оспорен от заинтересованите лица, посочени като възложители в същия (част от тях ищци по настоящото дело, а друга - частни правоприемници на обекти в сградата от лица, вписани като възложители).

Предвид това, съдът намира за недопустимо в настоящото производство, образувано по искова претенция, насочена към отричане правата на ответната страна върху конкретни обособени части от процесната сграда, в които са предвидени за изграждане процесните три гаража, да се обсъждат възражения, които по същество са насочени към оспорване законосъобразността на действията, предхождащи издаването на разрешението за въвеждане в експлоатация и свързани с изменение на първоначалното разрешение за строеж. Ето защо, доводите на ищците, развити в депозираната по делото писмена защита и насочени към оспорване редовността на процеса по отразяване на процесните обекти в екзекутивната документация, в частност възраженията, че същата не съдържа необходими реквизити, при установеното по делото влизане в сила на акта, завършващ процеса на строителство в процесната сграда, се явяват недопустимо заявени в настоящото установително исково производство, още повече, че съгласно приложимата разпоредба на чл. 216, ал. 1 ЗУТ екзекутивната документация, която съгласно чл. 175, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ отразява несъществените отклонения от съгласуваните проекти от изпълнителя или от лице, определено от възложителя, след фактическото завършване на строежа, и е неразделна част от издадените строителни книжа и разрешението за строеж, не подлежи на самостоятелен и пряк съдебен контрол. Съответни недостатъци в същата биха били основание за оспорване на крайния административен акт – удостоверение за въвеждане в експлоатация, което в случая не се установява да е осъществено.

Изготвянето на екзекутивната документация и нейното съдържание са от значение в настоящия процес с оглед установяване обема на правата на ответника [фирма], придобити въз основа на учреденото му право на строеж и реализиране на сградата с идентификатор [№]. От заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза се установи, че изграждането на процесните гаражи в частта от партерния етаж на сградата съгласно екзекутивния чертеж, е предвидено именно в екзекутивната документация. Категорично се установи, че въпреки липсата на фактическо изграждане на такива, одобряването на това изменение е възможно и допустимо въз основа на забележката, направена от гл. архитект върху разрешението за строеж.

По вече изложените съображения, без да обсъжда законосъобразността в извършването на това изменение, съдът взе предвид последното като факт, а именно, че въз основа на забележката върху разрешението за строеж и на издадения екзекутив, в частта от партерния етаж на процесната жилищна сграда са предвидени за изграждане процесните три гаража, което състояние е съобразено при въвеждане на обекта в експлоатация, предвид констатацията в удостоверението от 20.12.2012 г., че строежът е изпълнен в съответствие и с екзекутивната документация, подписана от гл. архитект на район „С.“ към СО и одобрена на 09.02.2010 г.

Единствено за прецизност на изложението следва да се отбележи, че в случая забележката на главния архитект, отразена върху разрешението за строеж № 54/19.07.2006 г. от 09.02.2010 г. съгласно изводите на вещото лице е основанието за последвалото изменение с екзекутива, в който са нанесени процесните гаражи, което само по себе си е достатъчно, за да се пристъпи към фактическото им изграждане. По делото се установи, че тази забележка е с текст: „вписване по чл. 154, ал. 5 ЗУТ- преработка на основание чл. 154, ал. 2, т. 6, по реда на чл. 142, ал. 6, т. 2 ЗУТ“. Съгласно посочените законови разпоредби (съгласно приложимата редакция) се касае за изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения, след издаване на разрешението за строеж, водещи до промяна в предназначението на обекти, отнемане или съществено изменение на общи части на строежа, при което е необходимо изготвянето на комплексен доклад, съставен от лицензирана фирма-консултант. Предвид така отразената забележка и изводите на вещото лице следва да се приеме, че процесното изменение е пряко свързано с последната. Същевременно се установи, че с включването на процесните гаражи площта на партерния етаж на сградата остава непроменена, доколкото първоначално отразените паркоместа (преди изменението с екзекутива) не са били обособени с конкретна площ и с разделителни линии, т.е. не са били точно определени.

Ето защо, съдът достига до извод, че частта от партера на процесната жилищна сграда, в която съгласно екзекутивната документация, са предвидени за изграждане гаражи под № 13, 14 и 15, реално е била включена в предметния обхват на учреденото в полза на

ответника [фирма] вещно право на строеж върху поземлен имот – незастроен УПИ XII-639,*** с договора от 07.03.2006 г., имащо за предмет построяване в дворното място на жилищна сграда със застроена площ на терена от 511 кв. м., в т.ч. и на ниво партер – гаражи и паркоместа, с правото на приемателя да извършва функционални промени в разполагаемата част на сградата и в предназначението на обектите, оставащи в негова собственост.

След построяването на жилищната сграда, за която не спори, а и се установява, че към 03.08.2007 г. – датата на издаване на удостоверение от главния архитект на район „С.“ е била изпълнена на етап „груб строеж“ по см. на §5, т. 46 от ДР на ЗУТ, и на основание чл. 63 ЗС, правото на строеж се е трансформирало в право на собственост върху построената сграда, с изключение на обектите, останали в собственост на учредителя съгласно договора 07.03.2006 г. Суперфициарният собственик придобива правото на собственост върху постройката, построена въз основа на надлежно учредено право на строеж, когато тя бъде материализирана в определен минимален вид за самостоятелност - завършването ѝ в груб строеж, т. е. с факта на поставяне на покрив – арг. чл. 181, ал. 1 ЗУТ и § 5, т. 42 ДР на ЗУТ. Същностната характеристика на правото на строеж като единно право изисква цялата сграда да е завършена в груб строеж, включително с общите части, за може да се приеме, че правото на строеж е упражнено, в който смисъл е и Решение № 250 от 21.07.2010 г., поставено по гр. дело № 724/2009 г. по описа на ВКС II г. о.

Следователно, ответникът [фирма] е придобил правото на собственост върху обектите от жилищната сграда с идентификатор [№], находяща се [адрес], предмет на учреденото му право на строеж, извън тези, останали за учредителя, а с това и върху обособената част от партерния етаж на построената жилищна сграда, в която по екзекутивен проект са предвидени за изграждане процесните три обекта – гаражи № 13, № 14 и № 15, с идентификатори съответно [№].45, [№].46 и [№].47.

По делото не установи твърдението на ищите тази част от партерния етаж на сградата да е обща част съгласно чл. 38 ЗС и по отношение на нея да е налице обща собственост между етажните собственици в сградата. Няма данни, а и от представената към заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза комбинирана скица, онагледяваща процесните имоти съгласно изменението по екзекутив, следва, че тази част от партерния етаж не се намира на места и не засяга съоръжения за общо ползване, разположена е в конструктивното очертание на партера на сградата, не засяга двора и не води до промяна в застроената площ на партера от 511 кв. м. по разрешението за строеж. Наред с това, единствено на мястото на гараж 13 е изобразен автомобил, а гараж 15 обхваща площта на паркоместа 21 и 22, но по категоричен начин се установи, че същите не представляват необходими паркоместа, доколкото са отразени в първоначалния план без конкретна площ и без ограничителни линии. По делото не се установи реалното изпълнение на тези паркоместа, респ. прехвърлянето им в полза на трети лица. От приобщената обяснителна записка към екзекутиви по част Архитектура за процесната жилищна сграда, подобект „Частична преработка на вътрешни разпределения в жилищните етажи“ (л. 135- л. 136 от делото) изрично е отразено, че екзекутивите включват промени във вътрешното разпределение, в т. ч. на партерен етаж, чрез изграждането на гаражи № 13, № 14 и № 15, без да е предвидено засягане на общи части от сградата. Същевременно процесните обекти са и кадастрално отразени като самостоятелни такива, с предназначение – гараж в сграда, с посочени адрес, площ, съседни обекти, съответно като имоти с идентификатори [№].45 – гараж № 13, [№].46 – гараж № 14 и [№].47 – гараж № 15 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК с последно изменение, засягащо самостоятелните обекти от 25.01.2021 г, като в приетите по делото схеми на самостоятелни обекти, издадени от СГКК – гр. София е отразено, че същите представляват имот със стар идентификатор [№].42. За обектите са открити и данъчни партии, предвид представеното по делото удостоверение за данъчната им оценка, издадено от отдел ОП „С.“, ДОП към Столична община от 29.12.2021 г.

По делото се установи, че с договор от 26.01.2021 г., обективиран в Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение № 18, том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК, и с район на действие СРС, вписан в СВ – гр. София с вх. № ****, акт № 87, том VII, дело № 2090/26.01.2021 г. ответникът

[фирма] е прехвърлил на втория ответник Б. Ш. частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която съгласно одобрен инвестиционен проект – екзекутив на главен архитект на СО, район „С.“ от 05.02.2010 г. е предвиден за изграждане гараж № 15 или обект с идентификатор [№].47 по КKKP.

Предвид изложеното, и с оглед установените по делото права на ответниците, съответно на ответника „Джей Енд Кей Контрактинг“ ООД по отношение на частта от партерния етаж на сграда с идентификатор [№], в която са предвидени за изграждане гараж № 13 и гараж № 14, съгласно екзекутивната документация, с идентификатори [№].45 и [№].46, станали негова собственост по силата на учреденото вещно право на строеж и реализиране на сградата, и предвид липсата на последващи разпоредителни действия, извършени с тях, съответно ответникът Б. Ш. – по отношение на частта от партерния етаж на сградата, в която е предвиден за изграждане гараж № 15 с идентификатор [№].47, придобит по силата на договора за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение от 26.01.2021 г., предявените от ищците отрицателни установителни искиви претенции с правно основание чл. 124 ГПК за признаване за установено, че ответниците не са собственици на тези обекти, се явяват неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

По искането с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК:

По делото се установи, че с Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/2021 г. от 14.01.2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК, вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № [№], акт № 151, том II, дело № 683/2021 г., чиято отмяна се иска, ответникът [фирма] е признат за собственик на гаражи-имоти с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47 по КKKP, като в акта изрично тези обекти са индивидуализирани и според данните, следващи от одобрения инвестиционен проект – екзекутив на главния архитект на СО, район „С.“, а именно гаражи с № 13, 14 и 15, с местоположение – на партера на сградата, площ, административен адрес, съсед.

Нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл. 587 ГПК не се ползва с материална доказателствена сила по см. на чл. 179, ал.1 ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти. При оспорване на признатото с акта право на собственост тежестта за доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл. 193 ГПК. Когато и двете страни в правния спор се легитимират като собственици с нотариални актове (било констативни или такива за правна сделка), то разпределението на доказателствената тежест при оспорването се извършва по общото правило на чл. 154, ал. 1 ГПК – всяка страна следва да докаже своето право, т.е. фактическият състав на съответното удостоверение от нотариуса придобивно основание – в този смисъл задължителните за съда разяснения, дадени в Тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г по тълк. дело № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС.

По делото се установи, че въз основа на реализираното право на строеж, ответното дружество [фирма] е придобило частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която са предвидени за изграждане гаражи № 13, 14 и 15, представляващи самостоятелни обекти с идентификатори [№].45, [№].46 и [№].47, в частност към момента на процесното нотариално удостоверяване от 14.01.2021 г. Същевременно не се установи тази обособена част от партерния етаж на жилищната сграда да е в режим на съсобственост между етажните собственици, като обща част, поради което не е налице основание за постановяване на търсената отмяна на акта.

По исковете с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД:

Изясни се, че ищците обосновават правния си интерес от тези субективно съединени искиви претенции с твърдението, че чрез договора е накърнено тяхното право на собственост върху имота, предмет на атакуваната сделка, доколкото ответникът [фирма] се е разпоредил в полза на ответника Б. Ш. с имот, по отношение на който ищците имат право на собственост.

Основателността на предявените искиве предполага установяване от ищците, при условията на пълно и главно доказване, че между [фирма] и Б. Ш. е сключен договор за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение, както и, че договорът е нищожен поради невъзможен предмет.

По делото не се спори, а и се установи сключването на този договор от 26.01.2021 г., обективиран в Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на задължение № 18, том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК, и с район на действие СРС.

Изясни се, че с последния ответното дружество [фирма] е прехвърлило в полза на ответника Б. Ш., в изпълнение на задължение, поето от прехвърлителя съгласно подписан между страните споразумителен договор от 21.12.2020 г., самостоятелен обект в сграда с идентификатор [№].47 по КKKP, с адрес: [адрес], ет. 0, представляващ гараж № 15, с предназначение на имота – гараж в сграда, с площ от 22,32 кв.м. при съседни самостоятелни обекти в сградата – на същия етаж – няма; под обекта: [№].43; над обекта: [№].3 със стар идентификатор [№].42, който гараж съгласно одобрен инвестиционен проект – екзекутив на главен архитект на СО, район С. от 05.02.2010 г., представлява гараж № 15 на партера на сградата, на кота – 0,15 м., с площ от 22,32 кв. м. при съседи: двор, котелно помещение, коридор, паркомясто № 22, маневрено пространство, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД нищожен е договорът, който има невъзможен предмет. Касае се за хипотеза, при която към момента на сключване на договора вещта, предмет на разпореждане, не съществува фактически или не отговаря на установените в действащия устройствен закон изисквания за самостоятелен обект, т.е. с оглед тези изисквания не представлява годен за извършване на разпоредителни сделки самостоятелен обект – в т. см. Решение № 102/8.04.2010 г. по гр. дело № 4017/2008 г. по описа на ВКС, II Г.О. Преценката следва да бъде извършена с оглед състоянието на вещта към момента на извършване на разпореждането, като следва да бъде взето предвид и дали към този момент обособяването на вещта като самостоятелна е възможно, както и дали подобно обособяване реално е извършено. Дори към определен минал момент вещта да не е съществувала като самостоятелна по причина, че е била вградена в друга, по-голяма вещ и е представлявала част от нея, ако към момента на извършване на сделката е приключило фактическото ѝ отделяне като самостоятелен обект и реалното ѝ обособяване като такъв, съответстващ на изискванията на действащите към този момент строителни правила и норми, следва да се приеме, че е налице годен обект на разпореждане по смисъла на чл. 26, ал. 2 от ЗЗД.

В настоящия случай, при анализ на съдържанието на договора с приетите по делото писмени доказателства и при съобразяване с изводите на вещното лице по съдебно-техническата експертиза, съдът приема за установено, че предмет на разпоредителната сделка от 26.01.2021 г. с прехвърлител ответника [фирма] и приобретател ответникът Б. Ш., е именно частта от партерния етаж на жилищна сграда с идентификатор [№] с адрес: [адрес], в която съгласно приетия екзекутивен план е предвиден за изграждане гараж № 15 с площ от 22,32 кв. м., отразен кадастрално като обект с идентификатор [№].47 по КKKP с посочени административен адрес, площ и граници и с открита данъчна партида, а с това и годен обект на разпореждане.

Този извод не се разколебава от обстоятелството, че към момента на разпоредителната сделка гаражът фактически не е изграден на предвиденото за това място, доколкото не се доказва да съществува невъзможност за това поради несъответствието му със строителни книжа и норми, съгласно експертните изводи за фактическото му построяване не е необходимо последващо разрешение, предвид нанасянето на гаражите в екзекутива, а и съгласно събраните гласни доказателства реално са правени опити за изграждането им.

В допълнение и за прецизност на изложението, отново следва да се посочи, че по делото не се установи с оспорваната от ищците сделка в полза на ответника Б. Ш. да са прехвърлени обекти, предмет на вещни права на етажните собственици в процесната сграда.

Предвид изложеното, съдът счита, че предявените субективно съединени искове с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД се явяват неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

По отговорността за разноси:

При този изход на спора – неоснователност на исковите претенции, право на разноси имат само ответниците. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника [фирма] следва

да бъде присъдена сумата от 3 600 лева - разноски по делото за адвокатско възнаграждение, а в полза на ответника Б. Ш. сумата от 2 100 лева – разноски по делото за адвокатско възнаграждение, чието реално заплащане съдът прие за доказано с оглед представените по делото договори за правна защита и съдействие от 25.03.2022 г. (л. 131 и л. 132) с отразено плащане на уговорените възнаграждения в брой, в която част същите имат характера на разписка, удостоверяваща заплащането им - арг. т. 1 от Тълкувателно решение от 06.11.2013 г. по тълк. дело № 6/2012 г. ОСГТК на ВКС. Предвид липсата на направено възражение за прекомерност на така претендираните адвокатски възнаграждения от страна на ишците, по реда на чл. 78, ал. 5 ЗЗД, то същите следва да бъдат присъдени в пълния претендиран размер. Всеки от ишците следва да бъде осъден да заплати по равна част от тези суми или сумата от по 400 лева - на ответника [фирма] и сумата от по 233,33 лева –на ответника Б. Ш.. Сторените от ишците разноски следва да останат за тяхна сметка.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Р. В. Я., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Б. А. Б., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Г. Р. В., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. С. К.-Ч., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], И. Д. Н., ЕГН [ЕГН], с адрес: [АДРЕС], Т. П. К., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. П. П., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Л. Т. К., ЕГН *****, с адрес: [АДРЕС] и А. Д. Н., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС] срещу [фирма], ЕИК [ЕИК], със седалище и адрес на управление: [АДРЕС] и Б. Ш., ЕГН: *****, с постоянен адрес: [АДРЕС], субективно активно и пасивно съединени установителни искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено, че [фирма] не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№] по КККР, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 04.03.2020 г., с административен адрес: [адрес], в която са предвидени за изграждане гаражи № 13 и № 14 - обекти с идентификатори [№].45 и [№].46, както и, че Б. Ш. не е собственик на частта от партерния етаж от сграда с идентификатор [№], в която е предвиден за изграждане гараж № 15 - обект с идентификатор [№].47, както и искането с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК за отмяна на Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 3, том I, рег. № ***, дело № 1/2021 г. от 14.01.2021 г. по описа на нотариус В.В. с рег. № [№] на НК и с район на действие Софийски районен съд.

ОТХВЪРЛЯ предявените от Р. В. Я., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Б. А. Б., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Г. Р. В., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. С. К.-Ч., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], И. Д. Н., ЕГН [ЕГН], с адрес: [АДРЕС], Т. П. К., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. П. П., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Л. Т. К., ЕГН *****, с адрес: [АДРЕС] и А. Д. Н., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС] срещу [фирма], ЕИК [ЕИК], със седалище и адрес на управление: [АДРЕС] и Б. Ш., ЕГН: *****, с постоянен адрес: [АДРЕС], субективно активно и пасивно съединени искове с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за прехвърляне на имот в изпълнение на задължение, обективиран в Нотариален акт № 18/26.01.2021 г., том I, рег. № ***, дело № 15/2021 г. по описа на нотариус В.В., чрез който [фирма] се е разпоредило с гараж № 15-обект с идентификатор [№].47 в полза на Б. Ш..

ОСЪЖДА Р. В. Я., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Б. А. Б., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Г. Р. В., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. С. К.-Ч., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], И. Д. Н., ЕГН [ЕГН], с адрес: [АДРЕС], Т. П. К., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. П. П., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Л. Т. К., ЕГН *****, с адрес: [АДРЕС] и А. Д. Н., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], да заплатят на [фирма], ЕИК [ЕИК], със седалище и адрес на управление: [АДРЕС], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, **всеки от тях сумата от по 400 лева** – разноски по делото.

ОСЪЖДА Р. В. Я., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Б. А. Б., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Г. Р. В., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. С. К.-Ч., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], И. Д. Н., ЕГН [ЕГН], с адрес: [АДРЕС], Т. П. К., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], В. П. П., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], Л. Т. К., ЕГН *****, с

адрес: [АДРЕС] и А. Д. Н., ЕГН: *****, с адрес: [АДРЕС], да заплатят на Б. Ш., ЕГН *****, с постоянен адрес: [АДРЕС], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, **всеки от тях сумата от по 233,33 лева** – разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба, пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчване му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____