

РЕШЕНИЕ

№ 2504

гр. Бургас, 18.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и седми ноември през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: **МОНИКА Г. ЯХАНАДЖИЯН**

при участието на секретаря **МИЛЕНА ХР. МАНОЛОВА**
като разглежда докладваното от **МОНИКА Г. ЯХАНАДЖИЯН** Гражданско
дело № 20232120103744 по описа за 2023 година

Производството е делбено, във фазата по допускане на делбата.

Делото е образувано по повод исковата молба на „Марти 97“ ООД, ЕИК 102872048, седалище и адрес на управление в гр.Бургас, ул.“Фердинандова“ №78, вх.5, ет.6, представлявано от управителя В. М. Г., съдебен адрес в *** - адв.М.З., против Т. И. П., ЕГН *****, адрес в *** и И. Н. Т., ЕГН *****, адрес в ***, за делба на съсобствените им недвижими имоти, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №***.1.8, адрес в ***, обект 6, с предназначение – за офис; САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №***.1.4, адрес в ***, обект 10, с предназначение – за офис; и САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №***.1.5, адрес в ***, обект стая №9, с предназначение – за офис, които самостоятелни обекти се намират в сграда с идентификатор №***.1, разположена в поземлен имот с идентификатор №***, при квоти: 77,83 % ид.ч. за ищцовото дружество, 11,085 % ид.ч. за ответницата П. и 11,085 % ид.ч. за ответницата Т..

Твърди се в исковата молба, че правото на собственост върху посочените по-горе недвижими имоти е придобито от ищеца по силата на покупко-продажби, оформени в н.а. №***, т.***, рег.№***, д.№***/***.2008

г. на нотариус О. Ж. с рег.№133 на НК и район на действие РС-Бургас, и н.а. №***, т.***, рег.№***, д.№***/***2017 г. на нотариус И. К. с рег.№255 на НК и район на действие РС-Бургас. Ищцовото дружество твърди, че по силата на Решение от 17.06.1997 г., постановено по гр.д.№37/1993 г. по описа на БРС и Решение №699/07.07.2000 г., постановено по адм.д.№989/1998 г. по описа БОС двете ответнички, последната от които – И. Н. Т. в качеството ѝ на наследник на починалата си майка С. И. К., са собственици общо на 22,17 % ид.ч. от изградената административна – делова сграда с идентификатор №***.1, респ. на 22,17 % ид.ч. от всеки един от самостоятелните обекти в сградата, съответно по 11,085 % от правото на собственост за всеки един от ответниците.

В подкрепа на иска са ангажирани доказателства.

В срока по чл.131 от ГПК, ответниците Т. И. и И. Т. депозират съвместен писмен отговор на исковата молба, с който оспорват иска като неоснователен по съображения, че ищецът няма никакви права върху процесните недвижими имоти, тъй като с вх.рег.№***/***2000 г., том 1, дело №***/2000 г., дв.вх.рег.№***/***2000 г. на СВ - гр.Бургас, е вписана възбрана на основание обезпечителна заповед от 02.12.1999 г., издадена по адм.д. №989/1998 г. по описа на БОС, върху цялата сграда на ул. “****” в гр.Бургас, и по аргумент от чл.401 от ГПК (чл.320 от ГПК отм.) всякакви разпоредителни действия с възбранени вещи и имоти нямат сила по отношение на лицето, наложило възбраната. В тази връзка считат, че извършените с н.а. №***, т.***, рег.№***, д.№***/***.2008 г. на нотариус О. Ж. с рег.№133 на НК и район на действие РС-Бургас и н.а. №***, т.***, рег.№***, д.№***/***2017 г. на нотариус И. К. с рег.№255 на НК и район на действие РС-Бургас разпоредителни действия са недействителни спрямо тях. На подробно изложени в отговора аргументи се иска отхвърляне на иска.

Предявеният иск е с правно основание чл.34 от ЗС.

Съдът, след запознаване със становищата на страните, при съвкупна преценка на събрания по делото доказателствен материал, като съобрази приложимите нормативни разпоредби, намира за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, че И. Н. Т. е наследник по закон на С. И. К., която заедно с Т. И. П., нейна сестра, са наследници по закон на И. Д. Й..

По делото са приети множество съдебни актове, от съдържанието на които се установява следната хронология на събитията, за която между страните също няма спор, а именно, че в полза на наследниците на И. Д. Й. е възстановено правото на собственост върху ид.ч. от новопостроена пететажна административна сграда, находяща се на адрес гр.Бургас, ул.“****“ №7; че с Решение от 17.06.1997 г. по гр.д.№37/1993 г. по описа на РС-Бургас е прието за установено по отношение на Областния управител на Област Бургас, че наследниците на И. Д. Й. са собственици на 7,97 % от сградата на основание чл.3 от ЗВСВНМРСА; че с Решение №699/07.07.2000 г. и №I-336/20.11.2001 г. по адм.д.№989/1998 г. по описа на БОС, е признато правото на обезщетяване на наследниците на И. Д. Й. за отчужден имот – апартамент в жилищна сграда, както и партер, включващ три дюкяна, две кухни и тоалетна на ул.“****“ №11, ведно с припадащите се ид.ч. от дворното място и е определено обезщетение в размер на 14,20 % ид.ч. от собствеността върху новопостроената пететажна масивна административна сграда с адрес *** или по 7,10 % ид.ч. за все к и от наследниците на И. Д. Й.; че по административното дело е издадена в полза на наследниците на И. Д. Й. обезпечителна заповед от 02.1.1999 г., вписана на 27.07.2000 г., с която е наложена възбрана върху пететажната масивна административна сграда, застроена на 225 кв.м., находяща се в ***; че възбраната е вписана по партида на ответника в административното производство – Областен управител и няма данни за заличаването ѝ; че с Решение №6/16.03.2011 г., постановено по гр.д.№925/2011 г. по описа на ВКС е разпределено реалното ползване върху процесните имоти по предявен иск с правно основание чл.32, ал.2 от ЗС, както и че по молба на Т. П. е образувано изп.д.№420/2019 г. по описа на ЧСИ Т. М..

По делото са приети като доказателства н.а. за продажба на недвижим имот №***/***/2008 г., т.***, рег.№***, д.№*** на нотариус рег.№133 на НК и район на действие РС-Бургас и н.а. за покупко-продажба на недвижим имот №***, т.***, рег.№***, д.№***2017 г. на нотариус с рег.№255 на НК и район на действие РС-Бургас, от съдържанието на които става ясно, че на 22.12.2008 г., съответно на 04.10.2017 г., ищцовото дружество придобило собствеността върху **стая №6** с площ от 13,65 кв.м., ведно с прилежащите 1742 % ид.ч., равняващи се на 6,12 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата, както и 0,158 %, равняващи се на 1,23 кв.м.ид.ч. от общо помещение на партерния етаж –

фотоателие, цялото с площ от 55 кв.м., който имот понастоящем представлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.8** по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 29.05.2017 г., адрес на имота в ***, обект 6, който СО се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ***.1, която сграда е разположена в ПИ с идентификатор ***, предназначение на обекта – за офис, площ от 13,65 кв.м., ведно с 1,742 % ид.ч. от общите части на сградата; **стая №10** с площ от 13,10 кв.м., ведно с прилежащите 1,672 %, равняващи се на 5,88 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, както и прилежащите 0,151 % равняващи се на 1,19 кв.м.ид.ч. от общо помещение на партерния етаж-фотоателие, цялото с площ от 55 кв.м., който понастоящем представлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.4** по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 29.05.2017 г., адрес на имота в ***, обект 10, който СО се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ***.1, разположена в ПИ с идентификатор ***, предназначение на обекта: за офис, площ от 13,10 кв.м., ведно с прилежащите 1,672 % ид.ч. от общите части на сградата; и **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.5** по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 23.01.2018 г., адрес на имота в ***, обект стая №9, който СО се намира на ет.1 в сграда с идентификатор ***.1, предназначение: административна, делова сграда, разположена в поземлен имот с идентификатор ***, с предназначение: за офис, брой нива на обекта:1, с площ от 13,35 кв.м., ведно с прилежащи части: 1,703 % ид.ч., равняващи се на 5,99 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и 0,154 % ид.ч., равняващи се на 1,21 кв.м.ид.ч. от общо помещение в партера, който обект по документ за собственост представлява стая №9, ет.1, с площ от 13,35 кв.м., находяща се в пет етажна административна сграда, застроена на 265 кв.м., с 42 стаи, партер и сутерен, с адрес в ***, ведно с прилежащи части: 1,703 % ид.ч., равняващи се на 5,99 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и 0,154 % ид.ч., равняващи се на 1,21 кв.м.ид.ч. от общо помещение в партера (фото).

Твърденията на ищеца, че владее процесните ид.ч. от обектите от придобиването им до настоящия момент и по отношение на тях не е имало собственически претенции от други лица, включително ответниците, се потвърждават от показанията на свидетелите М. Г. и К. П., които кореспондират помежду си и взаимно се допълват, поради което и съдът ги

кредитира като достоверни. Такива претенции е имало към други обекти, които обаче са собственост на В. Г. и се намират на втория етаж от административната сграда. В този смисъл са и показанията на водения от ответната страна свидетел Ж. Т., съпруг на ответницата И. Т., от които става ясно и това, че ответниците разбрали за собственическите претенции на ищеца по отношение на процесните ид.ч. от имотите едва при завеждане на настоящия иск. Преди това, при извършения през 2017 г. въвод в сградата, ответниците разбрали, че представляващия ищеца управител В. Г. има собственически претенции по отношение на други помещения в сградата, като дори е търсил ответниците с предложение да изкупи притежаваните от тях ид.ч., но му било отказано от последните с аргумент, че същият няма собственост в сградата.

При така приетото за установено от фактическа страна, се налагат следните правни изводи:

Ищцовото дружество обосновава правото си на собственост на първо място със сключените през 2008 г., съответно 2017 г., прехвърлителни сделки. Същите представляват деривативен придобивен способ, поради което и за да настъпи вещно-прехвърлителният им ефект е необходимо правните сделки да са валидни. В противен случай, вещно-прехвърлителният ефект не настъпва, респ. приобретателят не придобива собствеността. В този смисъл са и възраженията на ответните страни, поради което и основният спор между страните се концентрира върху въпроса доколко действията на ищеца са непротивопоставими на ответниците, съгласно чл.401, вр.чл.453 от ГПК.

По делото безспорно се установи вписана на 27.07.2000 г. възбрана върху пететажната масивна административна сграда на адрес ***, цялата с площ от 225 кв.м., както и че процесните разпоредителни сделки са извършени след вписването ѝ. Безспорно в отношенията между страните е и това, че възбраната е наложена като обезпечителна мярка в административното производство по възстановяване на собствеността и е вписана по партида на ответника в това административното производство, а именно Областният управител, като процесуален субституент на Държавата, поради което и действието на обезпечителната мярка е спрямо разпоредителни действия на този ответник, а не спрямо всички лица и възможни разпореждания. Съгласно чл.401 от ГПК, наложената

обезпечителна мярка възбрана произвежда действието, предвидено по чл.452 и чл.453 от закона. Чл.452, ал.2 от ГПК прогласява за недействителни разпорежданията на длъжника с възбранения имот, извършени след вписване на възбраната. Разпоредбата на чл.453 от ГПК установява непротивопоставимост на неписаните актове спрямо вискателя и присъединилите се кредитори, като отново визира актове, изходящи от длъжника (в този смисъл са мотивите към т.3 на Тълкувателно решение 1/2015 г. на ОСГТК и **Решение №60103 от 09.12.2021 г. по гр.д.№192/2021 г. на Върховен касационен съд, 2-ро ГО**). Ето защо, възбраната не е противопоставима на ищеца, тъй като правата му не са придобити от Областния управител, респ. от Държавата, след вписване на възбраната.

В настоящия казус ищецът признава правата на ответниците до квотите им от общо 22,17 % идеални части от процесните имоти, съгласно двете реституционни решения. Следователно за собствеността на ищеца, надхвърлящи посочените общо 22,17 % ид.ч., а именно за 77,83 % ид.ч., ответниците не разполагат с противопоставими права, поради което правото на собственост на ищеца, придобито с двете сделки за покупко-продажба, съгласно представените по делото нотариални актове, в рамките на този обем – 77,83 % ид.ч., следва да бъде признато. Действието на въпросната възбрана следва да засяга само установените права на ответниците до размер на тяхната квота от 22,17% ид.части, но не и притежаваните от други лица права върху същата вещ, надхвърлящи тези идеални части.

Предвид на изложеното за процесните имоти искът за делба се явява основателен. Нормата на чл.34 от ЗС урежда правото за извършване на съдебна делба при наличие на съсобствено имущество между страните. В настоящия казус по безспорен начин се установи, че СО в сграда с идентификатор ***.1.8 по КККР, СО в сграда с идентификатор ***.1.4 по КККР и СО в сграда с идентификатор ***.1.5 по КККР, са съсобствени между страните, както и че квотите им са по 77,83 % ид.ч. за ищеца и по 11,085 % ид.ч. за всяка от ответниците.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.344, ал.1 от ГПК, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ДОПУСКА извършването на съдебна делба между „Марти 97“ ООД, ЕИК 102872048, седалище и адрес на управление в гр.Бургас, ул.“Фердинандова“ №78, вх.5, ет.6, представлявано от Управителя В. М. Г., съдебен адрес в ***, чрез адв.М.З., Т. И. П., ЕГН *****, адрес в *** и И. Н. Т., ЕГН *****, адрес в ***, по отношение на съсобствените им недвижими имоти:

- **стая №6** с площ от 13,65 кв.м., ведно с прилежащите 1742 % ид.ч., равняващи се на 6,12 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата, както и 0,158 %, равняващи се на 1,23 кв.м.ид.ч. от общо помещение на партерния етаж – фотоателие, цялото с площ от 55 кв.м., който имот понастоящем представлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.8** по КККР, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 29.05.2017 г., адрес на имота в ***, обект 6, който СО се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ***.1, която сграда е разположена в ПИ с идентификатор ***, предназначение на обекта – за офис, **с площ от 13,65 кв.м.**, ведно с 1,742 % ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – ***.1.7, ***.1.9, под обекта – ***.1.44, ***.1.45, над обекта – ***.1.18;

- **стая №10** с площ от 13,10 кв.м., ведно с прилежащите 1,672 %, равняващи се на 5,88 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, както и прилежащите 0,151 % равняващи се на 1,19 кв.м.ид.ч. от общо помещение на партерния етаж-фотоателие, цялото с площ от 55 кв.м., който понастоящем представлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.4** по КККР, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 29.05.2017 г., адрес на имота в ***, обект 10, който СО се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор ***.1, разположена в ПИ с идентификатор ***, предназначение на обекта: за офис, **с площ от 13,10 кв.м.**, ведно с прилежащите 1,672 % ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – ***.1.5, под обекта – ***.1.45, над обекта – ***.1.14; и

- **самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.5** по КККР, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г., последно изменение от 23.01.2018 г., адрес на имота в ***, обект стая №9, който СО се намира на ет.1 в сграда с идентификатор ***.1, предназначение: административна, делова

сграда, разположена в поземлен имот с идентификатор ***, с предназначение: за офис, брой нива на обекта:1, с площ от **13,35 кв.м.**, ведно с прилежащи части: 1,703 % ид.ч., равняващи се на 5,99 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – ***.1.6, ***.1.4, под обекта – ***.1.44, ***.1.45, над обекта – ***.1.15, който обект по документ за собственост представлява стая №9, ет.1, с площ от 13,35 кв.м., находяща се в пет етажна административна сграда, застроена на 265 кв.м., с 42 стаи, партер и сутерен, с адрес в ***, ведно с прилежащи части: 1,703 % ид.ч., равняващи се на 5,99 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и 0,154 % ид.ч., равняващи се на 1,21 кв.м.ид.ч. от общо помещение в партера,

при квоти: **77,83 % ид.ч.** за ищеца „Марти 97“ ООД и **по 11,085 % ид.ч.** за всяка от ответниците Т. И. П. и И. Н. Т..

УКАЗВА задължението на страните за отбелязване на настоящото съдебно решение в Службата по вписвания при БРС, след влизането му в законна сила.

Решението може да бъде обжалвано по въззивен ред пред БОС в 2-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

След влизането на решението в законна сила делото да се докладва незабавно за насрочване на първо открито съдебно заседание от втората делбена фаза.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____