

ПРОТОКОЛ

№ 295

гр. В, 27.02.2024 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – В, X СЪСТАВ ГО, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Геновева Илиева

при участието на секретаря Димитричка Д. Г.а
Сложи за разглеждане докладваното от Геновева Илиева Гражданско дело № 20233100100660 по описа за 2023 година.
На именното повикване в 11:10 часа се явиха:

Ищецът „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, ЕИК ****, редовно призована, явява лично законният представител М. Н. Б., заедно с адв. М.П., надлежно упълномощена и приета от съда от днес.

Ответникът „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК ****, редовно призован, явява се лично синдика И. М., заедно с адв. Л. М., надлежно упълномощена и приета от съда от днес.

Вещото лице Б. С. Б., редовно призован, депозирал заключение в срок, явява се лично.

Вещото лице В. Г. С., редовно призован, не е депозирал заключение в срок, не се явява.

СЪДЪТ ИЗВЪРШИ справка с личната карта на синдика И. М., след което му върна същата.

Адв. П.: Да се даде ход на делото.

Адв. М.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. П.: Поддържам исковата молба. Няма да правя допълнения към нея. Оспорвам отговора. Нямам възражения по проекта за доклад.

Адв. М.: Поддържам депозирания отговор. Оспорвам иска. Моля да ми бъде дадена възможност да направя някой уточнения. Поддържам направените възражения в отговора на исковата молба, че представения предварителен договор е антидатиран, като в тази връзка посочвам факта, че при описание на имота в предварителния договор идеални части от който са предмет на установителния иск същият е индивидуализиран чрез съседни поземлени имоти, които са описани с кадастрални номера – КИ №10135.3511.134 и КИ №10135.3511.135. Твърдя, че към 15.06.2006г. няма приета кадастрална карта нито за процесния имот, нито за съседните такива. Доколкото с множество уточнения ищеца определи като предмет на настоящата претенция целият паркогараж като самостоятелен обект, с уточнението, че същият се състои от 2 гаража, 1 склад и 16 паркоместа, твърдим, че паркоместата са 17бр., а не 16 бр. В отговора на исковата молба изрично сме посочили, че подземният гараж и паркомясто 20, което не е описано нито в исковата молба, нито пък е част от предварителния договор. Поддържам твърдението си, че не сме собственик на обема от претендирани от ищеца идеални части 378.45 кв.м. Към момента сме собственик единствено на 294,49 кв.м. Тъй като ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект подземен гараж и в същото време твърди, че в този самостоятелен обект има други самостоятелни обекти, които са два гаража и склад и също заявява, че е собственик, твърдим, че това са две взаимоизключващи се твърдения и следва да бъдат уточнени.

Съдът докладва постъпило становище от адв. М.П., пълномощник на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, ЕИК ****, с вх. № 29248 /29.11.2023 г. във връзка постъпилия отговор на исковата молба.

В него се поддържа, че подземният гараж не е обща част нито по естеството си, нито по предназначението си, а самостоятелни обекти, подлежащи на прехвърляне с различни прехвърлителни сделки, за който факт свидетелстват и сделките, сключени от „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД, с които А.Б. е продавал и заменял паркоместа от гаража или по – скоро идеални части от него. Дворното място не е обща част и може да се придобива по давност. Обещателят е запазил правото си да ползва всички външни паркоместа от 1 до 16, както и тези от № 17 до 35 в западната част на дворното място.

Паркоместата не са и принадлежност към самостоятелните обекти, не са включени в цената на отделните обекти и не се предоставят на собствениците на жилища в сградата и не придобиват статут на обща част.

Твърди се още, че паркоместата 6,9,11,19 и 20 са продадени в периода от 2006 - 2008 г., но са били владяни от „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД.

Оспорват се и твърденията, че предварителният договор е антидатиран, защото в него е допусната техническа грешка – вместо Глава 30 е записана Глава 31.

Фактът, че имотите, предмет на делото са придобити от ищцовото дружество, свидетелства и факта, че синдикът не ги е описал и до този момент, те не са възбранени, вкл. и с общата възбрана, постановена с открийе на производството по несъстоятелност на „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД. Цената по сделката е платена на обещаателя „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД, която е вложена в проект на дружеството.

Адв. П.: Поддържам становището ни по депозирания отговор на исковата молба. Моля да ми бъде дадена възможност да направя едно уточнение във връзка с казаното в отговора на исковата молба по отношение на паркомясто № 20. Действително „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД владее целият паркинг. Това твърдение го поддържаме и не го оттегляме, но по отношение на това паркомясто № 20 действително към момента то се води по документи на трето лице, като отговорност за това не може да носи „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД, не може да бъде ответник. Затова бих искала да направя едно изменение в днешното първо по делото заседание. Когато разгледате делото да приемете за установено, че „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД е изключителен собственик на основание давностно владение повече от 10 години, а именно на 953,05 кв.м. ид.ч. от подземния гараж, т.е това е целият паркинг без паркомясто № 20, което е с квадратура 12,05 ид.ч. Претенцията ни по отношение на паркомясто № 20, което е с идентификатор 10135.3511.594.76 се води по документи като собственост на А.К.. Паркомясто № 20 не е част от претенцията и не е част от претенцията по отношение на подземния гараж.

Адв. М.: Ние не спорим за паркомясто № 20, т.е по отношение на нас няма как да има правен интерес по отношение на паркомясто № 20. По отношение на изготвения проект за доклад имам няколко искания за допълване на доклада в следните части:

- **На стр. 1, т.1 от Определение № 4369 / 20.11.2023 г.** ид. части, които са посочени **345 кв.м.** от ПИ с идентификатор № 10135.3511.594 по КККР са сгрешени може би поради техническа грешка и следва да се поправи на **378.45** ид.ч.
- **На стр.8 от Определение № 4369 / 20.11.2023 г.,** където са посочени възраженията на ответника, въпреки уточненията които направи ищеца в днешното съдебно заседание моля, да допълните следното, паркомясто № 20 не е предмет на претенция от страна на „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД, той не се е изявявал като собственик на това паркомясто и съответно по отношение на него няма правен интерес от провеждане на установителен иск, както и че ответника е собственик на по- малка идеална част от поземления имот от претендираното в настоящото производство. Разликата е в резултата на прехвърлителни сделки относими към тази част от имота, който е с предназначение Зона за паркиране и съответно има разпределение и там на 12 паркоместа, доколкото в тях изрично пише например: прехвърлени ид.части /бр. ид.части/ с право да ползва външно парко място /кой има право да ползва това паркомясто/. През 2020 г. беше последното прехвърляне. Към момента те са условно 294.49 кв.м. През годините площта на поземления имот е различна. В момента тя е 2979 кв.м., а през 2005 г. –

2006 г., когато е започнало строителството площта на поземления имот е била 2582 кв.м. Въпросът е, че когато се прехвърлят през годините идеални части те са 12/5 от 2582 кв.м., а към настоящият момент те са 13/8 от 2979 кв.м. Ние сме си изчислявали каква е различната квадратура през годините, но тя при всички случаи е по – малка от 300 кв.м. Това също е възражение по допустимостта на претенцията от гледна точка на това, че „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД не се изявява като собственик на 378,45 кв.м. и правен интерес няма.

Синдикът М.: Моля да ми бъде разрешено да направя едно уточнение, а именно: че тези 294 кв.м. ид.ч. от поземления имот са вследствие на това, че „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД е продал освен надземни паркоместа и ид.части от поземления имот прилежащи към всеки един от самостоятелните обекти. Заявявам, че около 1400 кв.м. са продадени.

СЪДЪТ като съобрази изявлението на процесуалните представители на страните, намира, че следва да обяви за окончателен изготвения проект за доклад така, както е посочен с Определение № 4369 /20.11.2023 г., като уточненията, които направиха страните в днешното съдебно заседание ще бъдат взети предвид по същество на спора.

Водим от горното, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВЯВА за окончателен изготвения проект за доклад с Определение № 4369 /20.11.2023 г. и на основание чл. 146 от ГПК пристъпи към

ДОКЛАД НА ДЕЛОТО:

Производството по делото е образувано по предявени от „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, ЕИК ****, гр. В срещу „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК ****, гр. В, обективно кумулативно съединени иски, с правно осн. чл. 124, ал. 1 ГПК за установяване в отношенията между страните, че „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, е собственик на следните недвижими имоти, на основание давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до деня на подаване на исковата молба – 16.01.2023г. /вкл./, както следва:

1./ 345 кв.м. идеални части от ПИ с идентификатор № 10135.3511.594 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 64/16.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 2 798 кв.м., находящ се в гр. В, район „****“, при граници: №№ 10135.3511.134, 10135.3511.106, 10135.3511.607, 10135.3511.515, 10135.3511.105;

2. / самостоятелен обект, представляващ паркинг – гараж с площ от 986 кв.м., намиращ се в на ниво „-1“ в сграда с идентификатор № 10135.3511.594.1 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 64/16.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, изградена в ПИ с идентификатор № 10135.3511.594, находящ се в гр. В, район „****“, при граници: на север: избени помещения на вх. А на сграда с идентификатор № 10135.3511.594.1 и ПИ с

идентификатор № 10135.3511.607, на изток: вход Б на сграда с идентификатор № 10135.3511.594.2, на юг: ПИ № 10135.3511.134 и 10135.3511.105, състоящ се от гараж № 8 с идентификатор № 10135.3511.594.1.64 с площ от 30, 64 кв.м. с 2, 19 кв.м. прилежащи части при съсед: на същия етаж: 10135.3511.594.1.65; под обекта: няма; над обекта: 10135.3511.594.1.6, 10135.3511.594.1.6 и 10135.3511.594.1.4, гараж № 13 с идентификатор № 10135.3511.594.1.69 с площ от 37, 50 кв.м. с 6, 57 кв.м. прилежащи части при съсед: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 10135.3511.594.1.4, 10135.3511.594.1.72, склад № 1 с идентификатор № 10135.3511.594.1.71 с площ от 245 кв.м. с 36, 51 кв.м. прилежащи части при съсед: на същия етаж: 10135.3511.594.1.102; под обекта: няма; над обекта: 10135.3511.594.1.2, 10135.3511.594.1.101 и 10135.3511.594.1.1, както и от 16 броя паркоместа, както следва:

1./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.102 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 22, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.70; 10135.3511.594.1.71; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.2.

2./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.57 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 1, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.58; под обекта – няма, над обекта: няма.

3./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.58 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 2, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.57; под обекта – няма, над обекта: няма.

4./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.59 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 3, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.58; 10135.3511.594.1.60; под обекта – няма, над обекта: няма.

5./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.60 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 4, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.59; 10135.3511.594.1.61; под обекта – няма, над обекта: няма.

6./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.61 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 5, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.60; 10135.3511.594.1.62; под обекта – няма, над обекта: няма.

7./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.62 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 6, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.61; 10135.3511.594.1.63; под обекта – няма, над обекта: няма.

8./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.63 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 7, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.62; под обекта – няма, над обекта: няма.

9./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.65 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 9, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.66; 10135.3511.594.1.64.; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.4.

10./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.66 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В, район **** представляващ обект пл. № 10, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.67; 10135.3511.594.1.65; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.4.

11./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.67 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 11, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 0.14%, при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.68; 10135.3511.594.1.66; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.13.

12./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.68 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 12, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при

граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.67; под обекта – няма, над обекта: няма.

13./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.70 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 21, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.76; 10135.3511.594.1.102; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.2.

14./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.73 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 17, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж - няма; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.72.

15./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.74 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 18, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.75; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.72.

16./ самостоятелен обект с идентификатор 10135.3511.594.1.75 по КК и КГ на гр. В одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1. с административен адрес: гр. В , район **** представляващ обект пл. № 19, с площ от 12.50 кв.м., прилежащи части 2.19 кв.м. при граници: на същия етаж 10135.3511.594.1.74; 10135.3511.594.1.76; под обекта – няма, над обекта: 10135.3511.594.1.3.

Претендират се и сторените по делото съдебно – деловодни разноси.

В исковата молба, ищецът „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, представлявано от А.Б. твърди, че на 15.06.2006г. е сключил със „СИТИ ЦЕНТЪР“ ООД, също представлявано от А.Б. предварителен договор за покупко – продажба на самостоятелен обект, представляващ паркинг-гараж, намиращ се на ниво „-1“ в изградената в ПИ с идентификатор № 10135.3511.594 жилищна сграда и идеални части от дворното място.

С него, обещаателят „СИТИ ЦЕНТЪР“ ООД е поел задължение да прехвърли на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД правото на собственост върху тях в срок до 31.12.2008г. срещу уговорена цена.

Владението върху имотите е предадено на купувача в деня на сключване на предварителния договор, който поел задължение и завършил обектите за своя сметка до издаване на разрешение за ползване.

Ищецът твърди, че е придобил собствеността върху недвижимите имоти, чрез явно, несъмнено и необезпокоявано владение с намерение за своеене, осъществявано от деня на предаване на владението до деня на подаване на исковата молба, което право не е оспорено,

както от продавача, така и от трети лица.

Спрямо ответника „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД е открито производство по несъстоятелност с решение от 21.12.2013г. по т.д. № 1301/2013г. по описа на ВОС, а с решение от 2015г. правомощията на А.Б. са прекратени. През есента на 2022г. синдикът, в качеството на представляващ несъстоятелния търговец, е изготвил доклад и отчет, в който е посочил, че имотите, отдавани под наем от ищеца, принадлежат на „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД /в несъстоятелност/ и са част от масата на несъстоятелността, с което оспорва основанието, на което ищецът е станал собственик.

Въз основа на изложеното се настоява за уважаване на предявените положителни установителни искиове.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор от „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД /в несъстоятелност/, с който предявените искиове се оспорват.

Поддържа се, че и дворното място, и паркинг – гаражът, вкл. 31 броя паркоместа за ползване, всеки с площ от 12, 5 кв.м., вкл. и площ за маневриране, два гаража, един склад и рампа, представляват обща част по естеството си или по предназначение, поради което не могат да се придобиват по давност, по следните съображения:

В дворното място е построена сграда в режим на ЕС. Земята върху която е построена сградата е обща част по естеството си. Незастроената част от терена е предназначена за паркиране на автомобили за онези собственици на самостоятелни обекти, за които не са налични места за паркиране в паркинг – гаража. След като с инвестиционния проект е предвидено наличие на места за паркиране, то тази част от терена е обща част по естеството си. Ако се приеме, че не е обща част по естеството си, то тя е обща част по предназначение, такова каквото е определено от собственика на терена преди изграждане на сградата в режим на ЕС – използването му за паркиране на 35 броя автомобили.

Паркинг-гаражът попада частично под блок „А” и блок „Б”, с които е конструктивно свързан, като част от конструкцията на блок „Б” съвпада с конструкцията на гаража. От него се преминава към избените помещения на двете сгради, в които са разположени стълбищни клетки и асансьорни уредби, чрез които се осигурява достъп до самостоятелните обекти. След като представлява неразделна част от конструкцията на сградата без която не може да съществува, то обектът е обща част по естеството си.

При изграждане на сградите в поземления имот, ответникът, който е бил собственик на терена, в съответствие със ЗУТ и Наредба № 2/29.06.2004г. за планиране и проектиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизираните територии, е осигурил възможност за паркиране на автомобили, както в незастроената част от терена, чрез „разчертаване” на отделни места за паркиране, така и в самата сграда, чрез изграждане на паркинг, по начин, че всеки собственик на самостоятелен обект да разполага с място за паркиране. Изпълнението на тези изисквания е условие за одобряване на проектите и започване на строителството на сградите, поради което паркинг-гаражът има статут на обща част по предназначение, което не е променено от собственика преди възникване на етажната

собственост.

В случай, че дворното място и паркинг – гаражът не са обща част по естеството си или по предназначение, то се оспорва владението да е предадено изобщо, а в частност на датата, посочена в предварителния договор.

Към 15.06.2006г., сградата не е била изградена до етап „груб строеж“, поради което ответникът не е могъл да предаде владението върху обекти, които нямат самостоятелен №раakter. Изграждането на паркинга е реализирано едва на 16.04.2008г., така както е посочено в акт обр. 15.

Част от паркоместата не са били във владение на ответника, поради прехвърляне на правото на строеж върху тях на трети лица, а по отношение на друга част, владението е предадено на купувачи след датата на предварителния договор. Сключените договори за продажба на право на строеж не са нищожни, а следва да се счита, че с тях са прехвърлени идеални части от обект, представляващ подземен гараж. Оспорва се паркинг-гаражът да е отдаван под наем от ищцовото дружество.

Твърди се, че датата, посочена в предварителния договор не е тази, на която договорът е сключен, както и, че документът не удостоверява предаване на владението върху обектите. Документът е антидатиран, тъй като към 15.06.2006г. правноорганизационна форма на купувача е „РЕНИТА ЛУКС“ ООД, а считано от 20.08.2009г. еднолично дружество с ограничена отговорност; индивидуализацията на обектите не съответства на действителната, а в договора е посочено, че всяка страна може да упражни правата си по чл. 19, ал. 3 ГПК по реда на Глава 31 ГПК, който процесуален закон е в сила едва от 01.03.2008г. и уговорената в договора цена не е заплатена на продавача. Оспорват се твърденията, че ищецът е придобил собствеността въз основа на явно, несъмнено владение, осъществено от 15.06.2006г. до дена на подаване на исковата молба по следните съображения:

Ищцовото дружество, чрез представляващия се А.Б. не е установило фактическата власт върху имотите още на 15.06.2006г. и не е извършвал довършителни работи в тях, последното установено от състоянието им, удостоверено в съставения протокол от синдика. Владението е скрито, тъй като не е демонстрирано пред действителния собственик, чрез извършване на каквито и да е действия, сочещи своенето им. Фактът, че А.Б. е представляващ и двете дружества в определен период от време, изключва възможността владението да е явно, а недобросъвестният му отказ да защити правата на „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД /в несъстоятелност/, изключва течението на давността до прекратяване на неговите правомощия. Дори и да се приеме, че ищецът е установил владение от 15.06.2006г., то изискуемият от закона 10 – годишен давностен срок, е бил прекъснат с налагането на обща възбрана, явяващо се предприето изпълнително действие с решението за открИ.е на производство по несъстоятелност, считано от 21.12.2013г., както и на 07.07.2015г., когато е вписано в ТР решението за обявяване на длъжника в несъстоятелност.

Предвид изложеното, се настоява за отхвърлянето на предявените искове.

ПО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДОКАЗАТЕЛСТВЕНАТА ТЕЖЕСТ:

В тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване по искове по чл. 124, ал. 1 ГПК, че е придобил правото на собственост върху самостоятелните обекти по давностно владение, осъществено в периода от 15.06.2006г. до 16.01.2023г. /вкл./, чрез явно, несъмнено и необезпокоявано владение в изискуемия от закона период с намерение за своене, което владение му е предадено от купувача „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД /в несъстоятелност/ в деня на сключване на предварителен договор от 15.06.2006г., времето на сключването му, че е извършил довършителни работи в тях и твърденията си, че е отдавал обектите под наем.

В тежест на ответника е да установи твърденията си, че предварителният договор е антидатиран, че дворното място и паркинг – гаражът са общи части по естеството или предназначението, че придобивната давност е била прекъсване с посочените действия - налагането на обща възбрана, явяващо се предприето изпълнително действие с решението за открИ.е на производство по несъстоятелност, считано от 21.12.2013г., както и на 07.07.2015г., когато е вписано в ТР решението за обявяване на длъжника в несъстоятелност.

СЪДЪТ по доказателствата, като прецени тяхната относимост и допустимост към предмета на процесуалния спор

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото, представените с исковата молба и уточняващите молби копия на писмени документи, както следва: Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 15.06.2006 г.-3л.; Пълномощно от 13.01.2023 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 122, том 5, рег. № 6337, дело № 708/19.10.2005 г.; Разрешение за строеж № 173/30.12.2004 г.; Удостоверение № 27/25.04.2008 г. за въвеждане в експлоатация на строеж-3л.; Пълномощно от 13.01.2023 г.; Договор за наем от 01.06.2020 г.-2л.; Анекс към договор за наем от 01.06.2021 г.; Анекс към договор за наем от 01.06.2022 г.; Схема № 22255/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22256/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22257/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22259/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22260/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22377/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22261/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22262/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22379/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22263/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22380/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22264/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22265/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22269/29.08.2012 г.

на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22270/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22381/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22266/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22250/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22267/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Схема № 22274/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда; Отчет за дейността от 03.01.2023 г.-3л.; Протокол за опис на недвижими имущества от 13.12.2022 г.-3л.; Удостоверение за данъчна оценка изх. № *****/06.02.2023 г.-2л.; Придружително писмо изх. № 1884/25.01.2023 г.; Предизвестие за прекратяване от 25.01.2023 г.-7л.; Удостоверение за данъчна оценка изх. № *****/06.02.2023 г.-2бр.-2л.; Придружително писмо изх. № 1884/25.01.2023 г.; Предизвестие за прекратяване от 25.01.2023 г.-7л.; плик от 09.02.2023 г.; Протокол за опис на недвижими имущества от 12.12.2022 г.-7л.; скица на жилищна сграда /план сутерени/; справка от ТРРЮЛН към 23.03.2023 г.-6л.; Платежно нареждане от 22.05.2023 г.; Разписка № 0200018938820669/09.06.2023 г.; Разписка № 0200018938837481/09.06.2023 г.; Удостоверение за данъчна оценка изх. № *****/06.02.2023 г.; Платежно нареждане от 20.07.2023 г.; вписана искова молба рег. № 23064/02.08.2023 г.-37л.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба копия на писмени документи, а именно: Решение № 1209/21.12.2013 г. по т.д. № 1301/2013 г. на Окръжен съд В-6л.; Решение № 571/07.07.2015 г. по т.д. № 1301/2013 г. на Окръжен съд В-2л.; Справка от система „Икар“ по партида на „Сити център“ ЕООД-141л.; Приложение № 15, Образец 15; Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 12.04.2008 г.-16л.; Удостоверение изх. № УТ-09-2600/05.03.2008 г.; Заявление за издаване на удостоверение за административен адрес вх. № УТ-05-2600/26.02.2008 г.; Ценообразуване от 2007 г.-7л.; Схема № 15-1040108/08.09.2022 г. на СГКК - В на обект с идентификатор 10135.3511.594.1.76; писмо изх. № 3487/22.08.2023 г.; Протокол за извършена данъчна проверка на "Ренита-люкс" ЕООД от 18.08.2023 г.-16л.; Удостоверение за извършено връчване по електронен път в ИС „Контрол“-2л.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 27 от 27.03.2006г., том II, рег.№ 1848, дело № 176, по описа за 2006г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 32 от 27.03.2006г., том II, рег.№ 1860, дело № 178, по описа за 2006г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 178 от 19.04.2006г., том II, рег.№ 2565, дело № 294, по описа за 2006г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 86 от 20.06.2006г., том IV, рег.№ 4121, дело № 592, по описа за 2006г. на Нотариус Е.Д.- № 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №188 от 18.04.2008г., том II, рег.№ 2576, дело № 339, по описа за 2008г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 170 от 29.06.2009г., том I, рег.№ 3522, дело № 160, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 171 от 29.06.2009г., том I, рег.№ 3523, дело № 161, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот №

[illegible]

[illegible]

на недвижим имот № 85 от 25.08.2009г., том II, рег.№ 4871, дело № 269, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 86 от 25.08.2009г., том II, рег.№ 4872, дело № 270, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 90 от 26.08.2009г., том II, рег. № 4905, дело № 274, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. -№ 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 91 от 26.08.2009г., том II, рег.№ 4906, дело № 275, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 92 от 26.08.2009г., том II, рег.№ 4907, дело № 276, по описа за 2009 г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 93 от 26.08.2009г., том II, рег. № 4908, дело № 277, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 94 от 26.08.2009 г., том II, рег.№ 4909, дело № 278, по описа за 2009 г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК;Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 95 от 26.08.2009г., том II, рег.№ 4910, дело № 279, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 97 от 26.08.2009г., том II, рег.№ 4912, дело № 281, по описа за 2009 г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.;Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 98 от 26.08.2009г., том II, рег.№ 4913, дело № 282, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот 111 от 02.09.2009г., том II, рег.№ 5043, дело № 295, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот 112 от 02.09.2009 г., том II, рег.№ 5044, дело № 296, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот 130 от 24.09.2009г., том II, рег.№ 5419, дело № 313, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот 131 от 24.09.2009Г-, том II, рег.Хе 5421, дело № 314, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 155 от 08.10.2009г., том II, рег.№ 5667, дело № 336, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 44 от 16.12.2009г., том III, рег.№ 6950, дело № 416, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д. - № 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 46 от 16.12.2009г., гом III, рег.№ 6952, дело № 418, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Схема на самостоятелен обект в сграда № 30864/10.11.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 47 от 16.12.2009г., том III, рег.№ 6954, дело № 419, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Схема на самостоятелен обект в сграда № 32281/20.11.2009 г.; Нотариален акт за покупко –

продажба на недвижим имот № 63 от 23.12.2009г., гом III, рег.№ 7087, дело № 436, по описа за 2009г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Схема на самостоятелен обект в сграда № 33009/20.11.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 30 от 31.08.2010 г., том II, рег.№ 4289, дело № 210, по описа за 2010г. на Нотариус Е.Д. -№ 190 НК; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 31 от 31.08.2010г., том II, рег.№ 4293, дело № 211, по описа за 2010г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 8934/17.04.2009 г.; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 52 от 19.02.2020 г. том I, рег.№ 579, дело № 38, по описа за 2020г. на Нотариус Е.Д.-№ 190 НК; Скица на поземлен имот № 15-75952-27.01.2020 г.; Молба от „Ренита лукс“ ЕООД от 20.03.2014 г.; Удостоверение за актуално състояние на „Ренита лукс“ ЕООД, Договор занаем от 01.08.2007 г.; Договор от 02.08.2010 г.; Разходен касов ордер от 02.08.2010 г.; Фактура № *****/02.08.2012 г.; Фактура № **** г.; Фактура № **** г.; Фактура № **** г.; Фактура № **** г.; Фактура № ****.; Кредитно известие № **** г.; Лихвен лист № **** г.; Салда по контрагенти за периода от 01.01.2007 г. до 24.02.2014 г.; Допълнителен списък № 2 на приети от синдика вземания на кредиторите на „Сити център“ ЕООД

Съдът докладва постъпило писмо от Агенция по Геодезия и Кадастър с вх. № 912 / 12.01.2024 г., с което във връзка със съдебно удостоверение № 07-36489 /11.12.2023 г. приложено изпращат заверено копие на заявление с вх. № 99-23328 /22.08.2012 г., ведно с документите приложени към него.

Адв. П.: Не съм се запозната с постъпилото писмо от Агенция по Геодезия и Кадастър с вх. № 912/ 12.01.2024 г. Моля да ми бъде дадена възможност да се запозная и да изразя становище по приемането му.

Адв. М.: Запозната съм с постъпилото писмо от Агенция по Геодезия и Кадастър с вх. № 912/ 12.01.2024 г. Не възразявам да се приемат по делото документите, които са приложени към него.

Съдът връчва писмо от Агенция по Геодезия и Кадастър с вх. № 912/ 12.01.2024 г. на процесуалния представител на ищеца да се запознае и да изрази становище по приемането му.

Адв. П.: Запознах се. Да се приемат по делото.

Съдът намира, че следва да приобщи към доказателствата по делото постъпилата информация въз основа на издаденото съдебно удостоверение.

Водим от горното, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото, представените от Агенция по Геодезия и Кадастър с писмо вх. № 912/ 12.01.2024 г. копия на писмени документи, а именно: Заявление вх. № 9922328/23.08.2012 г.-1л.; Дължима държавна такса за заявени услуги по заявление № 9922328/23.08.2012 г.- 1л.; пълномощно- 2л.; Удостоверение с изх. № 20120118141052/18.04.2012 г.-2л.; Схема № 22249/29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1.101-1л; Схема № 22377 /29.08.2012 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.3511.594.1.62-1л.

СЪДЪТ докладва постъпило в срока по чл. 199 от ГПК заключение вх. рег. № /02.2024 г. по допуснатата съдебно – счетоводна експертиза и пристъпи към изслушване на вещото лице, след снемане на неговата самоличност.

Вещо лице Б. С. Б.: 54 г., женен, неосъждан, български гражданин, без родство и дела със страните по спора. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Поддържа представеното писмено заключение по допуснатата съдебно – счетоводна експертиза.

На въпроси на адв. М.:

Вещото лице Б.: Поради липса на счетоводна информация не мога да отговоря на въпроса дали има плащане по Договора, което да е счетоводно отразено. На база на документите, които получих съм направил извод за това, че предварителният договор от 15.06. не е осчетоводен в счетоводствата на дружествата. Едно поради това, че липсва информация от 2005 г. – 2007 г. Няма как да потвърдя или отхвърля такава информация. Такава сделка няма.

На въпроса на Синдика М.: Информацията съм я набавил въз основа на два източника от ТД на НАП - В и от сайта на АВ, Търговски регистър за публикуваните годишни счетоводни отчети. Заявявам, че няма осчетоводяване на извършено плащане. От тук следва, че щом няма осчетоводяване, няма и плащане.

Адв. П.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Адв. М.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ по съдебно – счетоводната експертиза,

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към доказателствата по делото писменото заключение с вх. рег. № 4128 /15.02.2024 г. на вещото лице Б. С. Б..

Адв. П.: Поддържахме направеното искане за допускане на гласни доказателства, чрез разпита на двама свидетели, като моля разпита на свидетелите да бъде след изслушване на съдебно – техническата експертиза. Моля да ни бъдат допуснати гласни доказателства за следните обстоятелства: по какъв начин се е изразявало това владение, прекъсвано ли е това владение през годините, имало ли е претенции от трети лица по отношение на владението от страна на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД, за установяване, че са извършвани ремонтни дейности. Довършителните работи се изразяват в следното: реновиране на паркинга, тъй като той често се е наводнявал и поддръжка на този паркинг. Била е изградена отводнителна система с помпа, която е включвала и самото помещение долу на паркинга, както и в надземния гараж, за да може да се оттича водата и да не пропуска през тавана. Извършено е частично боядисване, поради пропадане на мазилката, направена е била хидроизолация и допълнително осветление, което е било съвсем слабо за цялото помещение.

Управителката Б.: Изискват се постоянни грижи за потушаване на отводняването. Това се прави постоянно. Дори към настоящият момент помещението пак се наводнява. Целия паркинг отгоре е бетон. По проект навремето идеята е била там да се направи детска площадка. Затова се запипа с пръст и с трева, за да може да се направи детска площадка и да се сложат детски увеселителни уреди, тъй като партера беше оставен да се направи детска градина към Общината. В последствие този проект не се осъществи. Вследствие на изсипалите се дъждове от тревата са задържа вода, която постоянно се оттича. Освен това мазите постоянно се наводняват вследствие на пукнати тръби. Ако решите сега да отидем и да проверим на място, ще установим, че отново има на някой места вода. Там където са тревните площи е разригато и са направени хидроизолации отгоре. Били са направени канали за отвеждане на водата и помпата, която изхвърля тази вода постоянно работи. Има една шахта по дължина на рулетната врата, в която се събира вода, тъй като има много подпочвени води. Терена има денивация. Тази подпочвена вода се събира и се изхвърля горе до пътя. Всичко това отвън сме го направили ние. Лампите периодично се сменят, защото отгоре от покрива тече вода и те гърмят. Постоянно се ремонтира нещо, тъй като в началото беше пълно с вода. Когато започна да се строи съседният парцел Викилем, се изсипа много вода, тъй като се разбъркаха пластовете, когато започнаха да строят. Отпред е сложена специална врата, тъй като това е частен паркинг.

Адв. М.: При положение, че твърденията на ищеца са единствено за довършителни работи, а не за константни такива считам, че това са нови твърдения които се заявяват. За фактите за извършвани ремонти и за факта, че е осъществявано в посочения от ищеца период на владение не се противопоставям.

Съдът намира, че следва да допусне на страната на ищеца за следващото съдебно

заседание двама свидетели, за установяване, установената от дружеството фактическа власт в деня на разписване на предварителния договор и продължилото явно, несъмнено и необезпокоявано владение в посочения период, както и за установяване на твърденията за извършване на ремонт на паркинга, изграждане на отводнителна система, боядисване, хидроизолация и поставяне на допълнително осветление.

Водим от горното съдът,

ОПРЕДЕЛИ

ДОПУСКА до разпит на страната на ищеца за следващото съдебно заседание двама свидетели, за установяване, установената от дружеството фактическа власт в деня на разписване на предварителния договор и продължилото явно, несъмнено и необезпокоявано владение в посочения период, както и за установяване на твърденията за извършване на ремонт на паркинга, изграждане на отводнителна система, боядисване, хидроизолация и поставяне на допълнително осветление.

Адв. М.: Представям доказателства във връзка с издадените ни съдебни удостоверения с писмо от Община В, Дирекция “Местни данъци и такси” вх. № 5006 /23.02.2024 г. и от ЕРП “Север” АД. Отделно от това във връзка с поисканите доказателства, Вие сте уважили искането за съдебно - счетоводна експертиза, като сте изложили в определението за насрочване на делото мотиви досежно основателността и допустимостта на същото, но предполагам поради пропуск последния зададен от ответника въпрос в едната част на определението е посочен, че съществува, а в другата част където е оформена задачата на същата не е включен в експертизата. Става дума за въпрос № 6 /стр. 179 от делото/ свързан с наемните правоотношения, записан в отговора на исковата молба, а именно: Отразен ли е в счетоводството на ищеца договора за наем с “СБ Кар-62” ЕООД, ЕИК **** и получени суми по същия. Има ли декларирани в НАП доходи от такъв договор и платени ли са дължимите данъци? Това е във връзка с твърденията ни за осъществяване на фактическа власт, чрез предоставяне на държанието на трето лице наемател. Имаме някои възражения по отношение на съдебно – техническата експертиза. Ние държахме на въпросите за паркомясто № 20, които вече уточнихме в днешното съдебно заседание. Държим на поставянето на въпрос № 10 и № 11 в отговора на исковата молба /стр.180 и стр.181 от делото/ във връзка със следното: ищецът основава правния си интерес на основание на това, че в доклад на синдика, определени обекти самостоятелни, които са в сградата в поземления имот, са заявени като собственост на „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД и съответно е направено предложение и е взето решение на събранията на кредиторите с оглед производството по несъстоятелност. В настоящото производство се претендира че е собственик на целия паркинг, гараж. Уточнихме, че нямаме претенции към паркомясто с идентификатор № 10135.3511.594.1.76 В отговора на исковата молба съм описала сумарно площта на 16 паркоместа, два гаража и склада и че тези обекти не са част от доклада на синдика и по отношение на тях е заявено, че „СИТИ ЦЕНТЪР“ ЕООД е собственик. Сумарно тази площ е около 500 кв. м. Целият паркинг гараж е 1000 кв.м., т.е. имаме едни 400 кв.м. които никъде не фигурират. Ние нямаме претенции по отношение на тях и в тази част

като площ също е недопустимо, защото ние просто не оспорваме собственост. Отделно от това трябва да се вземе предвид, че тези 400 кв.м., на практика представляват маневрена площ, която е необходима и обсъжда възможността да се ползват разграфените паркоместа. Излиза, че тези 400 - 500 кв.м. по същество са общи части, защото те по предназначението си служат за това и могат да се ползват за определени идеални части от подземния гараж. Затова държим на въпроси с №№ 10 и 11, защото ако тези 400 кв.м. са намерили отражение при общото площообразуване и разпределянето на ид. части за всеки имот самостоятелните обекти жилищни и търговски такива в рамките на сградата, тогава това нещо е показателно за намерението на собственика, този подземен гараж да съставлява обща част. Тъй като Вие сте ни указали в тежест да докажем възражението си, за намерението на собственика този подземен гараж да съставлява обща част, че подземният гараж е обща част, а ние сме направили такива твърдения, че площообразуването и начина по който се разпределят общите части и базата от която се смятат на практика е относима. Поддържаме тези въпроси и считаме, че те са относими към това как са определени общите части и влизат ли в общите части при площообразуването на всички обекти в сградата, влизат ли тези 400 кв.м., които по същество представляват маневрено хале. Нашето искане е да се посочи при изчислението на прилежащите към самостоятелните обекти ателиета. Моля да обърнете внимание на въпрос № 10 от отговора на исковата молба /стр.180 от делото/. Във всяка една схема има 2,19 кв.м. Въпросът е дали тези квадрати отговарят на идеалните части изчислени на база на цялата сграда.

Адв. П.: Няма как тези квадрати да отговарят на идеалните части към цялата сграда, тъй като целият паркинг гараж е самостоятелен обект. Една сграда аналогично разглеждайки я в нея има други апартаменти, жилища, ателиета и магазини. Тези идеални части и квадрати, за които колегата говори, а именно, че искът по отношение на тях е недопустим и незнайно откъде се включват, това са идеални части към всяко паркомясто, защото трябва да има място за маневриране, от където да преминава автомобила, да се паркира, където има колони които го укрепват и няма как същите да са от идеалните части на самата сграда. В Кадастъра е посочено, че ид.части са 986 кв.м. и това няма нищо общо с идеалните части от общите части на сградата.

Съдът намира, че следва да постави допълнителна задача към съдебно – икономическата експертиза, вещото лице по която след като се запознае с материалите по делото и направи справка в счетоводството на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД и друга необходима информация да отговори на следният въпрос: „Осчетоводени ли са в счетоводството на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД“ приходи от наемни възнаграждения по договор за наем със “СБ Кар-62” ЕООД, ЕИК **** за периода от 01.06.2020 г. до 31.06.2023 г.

Водим от горното съдът,

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА допълнителна задача към съдебно – икономическата експертиза вещото лице по която след като се запознае с материалите по делото и направи справка в счетоводството на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД и друга необходима информация да отговори на

следният въпрос: „Осчетоводени ли са в счетоводството на „РЕНИТА ЛУКС“ ЕООД“ приходи от наемни възнаграждения по договор за наем със “СБ Кар-62” ЕООД, ЕИК **** за периода от 01.06.2020 г. до 31.06.2023 г.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на **200 лв.** вносим от ответната страна в едноседмичен срок от днешното съдебно заседание.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице по съдебно – икономическата експертиза вещото лице Б. Б..

ДА СЕ УВЕДОМИ вещо лице Б. С. Б., за поставената задача, след внасяне на депозита от ответната страна.

Адв. М.: По отношение на въпроси №№ 21 и 24 /стр.181 от делото/ Вие сте поискали от вещото лице да изготви скица, която да позиционира и да посочи къде се намират прилежащите площи. Ние държим тези площи да бъдат посочени като размери, защото те също имат отношение при определяне на общите части. Общите части, които включват застроените площи на сградата, които касаят въпрос №21, имат отношение във връзка с това, каква част от двора представлява обща част. Това е важно, за да се знае каква част от двора, която остава свободна, може да бъде предмет на евентуално владение от трето лице, което не е етажен собственик, защото ищецът не се е заявил като такъв. Отделно от това въпросите са насочени към това да се изчислят на база на площта на имота, която е била към 2006г. Защото тези 378,45 кв.м. на база 2752 кв.м са 13,75 %, а на база на сегашната квадратура са 1352 кв.м. В предварителният договор няма посочена площ на имота. Посочено е единствено, че се обещава да се прехвърлят 378,45 кв.м. от УПИ на еди си кой имот. Никъде не я пише цялата площ. В този смисъл поставената от вас задача да се даде отговор дали поземления имот, както е в предварителния договор отговаря на индивидуализацията в строителните книжа, част от този имот го няма индивидуализиран в предварителния договор. Отделно от това въпрос № 25 /стр.181 от делото/ е насочен към твърдението ни, че ние имаме по –малко квадрати от поземления имот от тези, които се претендират и това също е по отношение на допустимостта на иска. Въпрос № 6 /стр. 179 от делото/ е свързан с възражението ни за антидатиране и по – конкретно, че не е налице груб строеж към тази дата. Ако няма етапност на строителството, самото разрешение за строеж, дори да има издадени някакви актове на строежа те не могат да се съобразяват от чисто техническа точка. Въпроси № 15,16 /стр.181/ са относими към твърдението ни, че паркогаража е обща част. По същество моля вещото лице по съдебно – икономическата експертиза да отговори на въпрос № 6 от отговора на исковата молба и моля вещото лице по СТЕ да отговори на въпроси с №№ 6,10,11,16,18,19,20,21,22,24,25 и 26 от отговора на исковата молба и служебно формулираната задача № 3 към съдебно- техническата експертиза: дали към датата на съставяне на предварителния договор е имало одобрена кадастрална карта за съседни в процесния имот във връзка с направените от нас възражения в днешното съдебно заседание границите на имоти в предварителния договор дали са

индивидуализирани с кадастрален идентификатор.

Адв. П.: Моля да не се допускат поисканите от ответната страна въпроси.

Съдът намира, че следва да допълни задачата към съдебно – техническата експертиза, вещото лице по която да отговори на следните въпроси:

- Одобрена ли е кадастралната карта към 15.06.2006г.?
- Издаденото разрешение за строеж предвижда ли етапност на строителството и такова отразено ли е в строителните книжа? **/т.6 от отг. ИМ/**
- Изчислените прилежащи идеални части към паркоместата в подземният паркинг, посочени в ценообразуването от 2007г. от общите части на паркинга ли са или от общите части на сградата. При изчислението на прилежащите към самостоятелните обекти /ателиета, жилища, магазини/ идеални части от общите части на сградата взети ли са предвид общите части на подземния паркинг – маневрено хале и рампа? **/т.10 от отг. ИМ/**
- Да посочи колко е площта на всяко от паркоместата в подземния паркинг по инвестиционен проект и по заверен за екзекутив до 15.06.2006г. , ако има такъв, както и площта на общите части на подземния паркинг – маневрено хале и рампа? **/т.11 от отг. ИМ/**
- Има ли изградени общи за сградата инсталации в подземния паркинг Ако да – какви? **/т.16 от отг. ИМ/**
- Описания в предварителния договор като граница на гараж13 обект3А съществува ли в инвестиционния проект или измененията му към 15.06.2006г. Ако не – кога е предвиден за изграждане и има ли заверена екзекутивна документация за същия? **/т.18 от отг. ИМ/**
- Има ли към 15.06.2006г. административен адрес на УПИ XVI-131а, кв.1, жк. **** гр. В, или обекти в същия с посочен номер или име, улица? Кога имотът или обекти в същия са определени с административен адрес с посочен номер или име, улица? **/т.19 от отг. ИМ/**
- Колко е площта на УПИ XVI-131а, кв.1, жк. **** гр. В към 15.06.2006 г.? **/ т.20 от отг. ИМ/**
- Колко е застроената площ на сградата при съобразяване на подземната и надземната част? **/т.21 от отг. ИМ/**
- Има ли предвидени в инвестиционния проект, обекти съставляващи „прилежаща площ“ по смисъла на пар.1, т.2 от ЗУЕС? Колко е предвидената „прилежаща площ“? **/т.22 от отг. ИМ/**
- Колко е площта на незастроената част от имота след приспадане от площта на УПИ КЪМ 15.06.2006г. на застроената площ по въпрос 21 и на „прилежаща площ“ по въпрос 22? **/т.24 от отг. ИМ/**
- Каква част от площта по т.24 е прехвърлена в собственост на етажни собственици и

каква част е собственост на ответника към датата на изготвяне на заключението? Да отговори на въпроса след справка на вписаните в АВ-СВ-В актове. /т.25 от отг. ИМ/

- Има ли предвидени в инвестиционният проект места за паркиране в незастроената част на имота? Ако да- колко и къде са разположени? Да се приложи извадка от проекта, от който да е видно разположението на същите и дадената им номерация. Вещото лице да посочи колко е предвидената за паркиране площ в имота, съгласно проекта, като посочи площта, предвидена за всяко паркомясто и площта, предвидена за достъп до паркинга и маневриране? /т.26 от отг. ИМ/

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на **500 лв.** вносим от ответната страна в едноседмичен срок от днес.

ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице арх. В. М., след внасяне на депозита в пълният му размер.

Адв. П.: Към настоящият момент нямам други доказателствени искания.

Адв. М.: Към настоящият момент нямам други доказателствени искания.

За събиране на допуснатите в днешното съдебно заседание доказателства, **Съдът намира**, че делото следва да бъде отложено за друга дата и час.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА производството по делото за **12.04.2024 г. от 10.15 часа**, за която дата и час страните са уведомени от днешното съдебно заседание.

УКАЗВА на ответника да осигури явяването на вещото лице Б. Б. по допуснатата допълнителна задача по съдебно – икономическата експертиза, след внасяне на депозита.

УКАЗВА на ответника да осигури явяването на вещото лице арх. В. М. по допуснатата съдебно – техническа експертиза, след внасянето на депозита.

ПРОТОКОЛЪТ е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:58 часа.

Съдия при Окръжен съд – В: _____

Секретар: _____