

# РЕШЕНИЕ

№ 12

гр. Варна, 05.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IX СЪСТАВ**, в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Деница Славова

при участието на секретаря Димитричка Д. Г.а  
като разгледа докладваното от Деница Славова Гражданско дело №  
20213100101855 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявен от **„Пиреос недвижими имоти“ ЕООД**, гр. София против **Р. Н. Н.** иск с правно оснвоание **чл. 124 ал. 1 от ГПК** за приемане за установено в отношенията между страните, че **ответницата НЕ е собственик** на сграда № 7 с идентификатор № 10135.2573.275.3 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“, със ЗП от 63 кв.м., изградена в ПИ № 10135.2573.275 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“ с площ от 1752 кв.м., при граници: ПИ с №№ 10135.2573.273, 10135.2573.1067, 10135.2573.22, 10135.2573.291, 10135.2573.21 и 10135.2573.16.

Излага се, че ищецът е собственик на сградата по силата на частно правоприемство чрез отделяне от „Банка Пиреос България“ АД, а последното по силата на възлагане от публична продан, приключила с влязло в сила Постановление за възлагане на недвижим имот от 18.06.2009 г. на ЧСИ Д.П.-Янк., рег. № 711 на КЧСИ, с район на действие ВОС по изп. д № 20097110400097, в евентуалност по давност, чрез владение упражнявано в периода от 30.06.2009 г. до датата на предявяване на иска в съда - 22.07.2021 г.

Ответникът Р. Н. Н. депозира отговор на исковата молба в срока по чл.

131 от ГПК, с който оспорва изцяло предявения иск, като недопустим и неоснователен. Твърди се, че Н. е собственик на процесната сграда по приращение по чл. 92 от ЗС, в качеството ѝ на собственик на земята, като придобива ПИ № 10135.2573.275 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“ с Постановление за възлагане на недвижим имот от 03.07.2018 г. на ЧСИ М. Ж., рег. № 808 на КЧСИ, с район на действие ВОС по изп.д. № 20088080400034. Излага се, че сградата е несамостоятелен обект, както и че е налице погасено право на строеж по отношение на същата, което не се е трансформирало в право на ползване. Релевира се, че сграда № 7 с идентификатор № 10135.2573.275.3 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“ подлежи на премахване. Оспорват се твърдяните от ищеца придобивни основания върху имота. Претендират се направените по делото разноски.

В съдебно заседание ищецът чрез процесуалния си представител поддържа иска и моли за уважаването му, а ответницата чрез процесуалния си представител моли да бъде отхвърлен същия.

**Въз основа на събраните по делото доказателства, преценени в тяхната съвкупност, съдът намира за установено следното от фактическа и правна страна:**

Предявен по делото е отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124 ал. 1 от ГПК.

Съгласно т.1 от ТР № 8/ 27.11.2013 г. по т.д.№ 8/ 2012 г. на ОСГТК - правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо състояние или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. В производството по този иск ищецът доказва фактите, от които произтича правния му интерес, а ответникът – фактите, от които произтича правото му. При липса на правен интерес производството се прекратява.

В последващата практика на ВКС - [Решение №15/19.02.2016 по дело №4705/2015 на ВКС, ГК, II г.о.](#) Определение № 427/ 12.12.2013 г. по ч.гр.д.№ 3593/13 г. на ВКС, II г.о., е изяснено, че „доколкото правният интерес е абсолютна положителна процесуална предпоставка за съществуване правото на иск, при недоказване на фактическите твърдения, които го пораждат, производството по отрицателния установителен иск подлежи на прекратяване като недопустимо. Тази постановка обаче е в сила само в случай, че ищецът извежда правния си интерес от твърдения, които не включват притежаване на

самото спорно право, което той отрича на ответника”. Тази постановка е в сила само при твърдение за наличие на фактическо състояние, което ищецът защитава, но не и при твърдения за наличие на собствени права на собственост. „Когато ищецът поддържа, че е собственик на спорния имот, по силата на диспозитивното начало в гражданския процес той е в състояние сам да определи обема и интензивността на търсената защита, вкл. като се ограничи до отричане със сила на пресъдено нещо на правото на ответника, т.е. предявявайки отрицателен установителен иск. В този случай доказването, че спорното право принадлежи на ищеца, обаче е въпрос не на процесуална, а на материална легитимация - въпросът за титулярството на правото обуславя произнасянето по съществото на спора, доколкото установяването на собственическите права на ищеца изключва тези на ответника върху същия имот.”

По предявения отрицателен установителен иск, ищецът доказва фактите, от които произтича правния му интерес, а ответникът – фактите, от които произтича правото му, което се отрича.

В конкретния случай ищецът следва да докаже активната си материално-правна легитимация, а именно че е собственик на имота на едно от двете наведени от него в условията на евентуалност придобивни основания: 1. придобиване на имота чрез покупка на публична продажба с Постановление за възлагане на недвижим имот от 18.06.2009 г. на ЧСИ Д.П. – Я. /от „Банка Пиреос България“ АД/ и отделяне на ищеца „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД от „Банка Пиреос България“ АД, и 2. придобиване на имота по давност, текла в периода от 30.06.2009г. до датата на предявяване на иска в съда - 22.07.2021 г.

От доказателствата по делото се установява, че с Постановление за възлагане на недвижим имот от 18.06.2009 г. на ЧСИ Д.П. – Я. е възложен върху „Банка Пиреос България“ АД процесния недвижим имот: сграда № 7... /за идентичността на имота няма спор/ за сумата от 250 000 лв.

Съгласно удостоверение от АВ Варна от 29.05.2019г. е вписано преобразуването на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне на „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД. Съгласно план за преобразуване чрез отделяне от 11.02.2019г. и съгласно определение № 3359 от 15.10.2020 г. по гр.д. № 1659/2020г. на ВОС /с което е отменен отказа на съдията по вписванията за вписване на плана за преобразуване чрез отделяне/, с отделяне от „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, възниква ново дружество с

наименование „Пиреос Недвижими имоти“ ЕООД, което дружеството е правопреемник на недвижимите имоти, описани в приложението към плана за преобразуване, които са:

1. Студио/апартамент №15, с площ 227.29 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда №1 с идентификатор 10135.2558.131.1.15., разположена в поземлен имот с идентификатор № 1013562558.131. заедно с избено помещение № 15 , идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, и 19,1210% ид.части, представляващи 48.38 кв.м.ид.части от мястото, в което е построена сградата, описани с площ и граници;

2. Дворно място с площ 720 кв.м. в , представляващо УПИ IX -247,кв.2 по плана на гр.Долни Чифлик, ведно с изградените в него : жилищна сграда на два етажа, РЗП- 108 кв.м., жилищна сграда на един етаж на етап груб строеж, с площ 74.55 кв.м.; полумасивна постройка на един етаж с площ 60 кв.м., с описаните граници и местоположение;

3. Идеални части /88 кв.м. ид. Части/ от вилен имот във вилна зона“Св.Св.Константин и Елена“ , представляващ поземлен имот с идентификатор 10135.2568.88 по КК и КР на гр.Варна, заедно със самостоятелен обект от сградата, построена в имота- апартамент №12 , със застроена площ 174.50 кв.м., с идентификатор 10135.2568.88.1.1, с описаните граници и местоположение.

Правата и задълженията върху изброените недвижими имоти на преобразуващото се дружество преминават върху новоучреденото дружество с факта на вписване в ТР, на основание чл.263и, ал.5 от ТЗ.

Видно от Плана за преобразуване чрез отделяне от 11.02.2019г. и определение № 3359 от 15.10.2020 г. по гр.д. № 1659/2020г. на ВОС, процесният имот **не е** сред имотите, които преминават в собственост на новоучреденото чрез отделяне дружество – ищец по настоящото дело „Пиреос недвижими имоти" ЕООД. С отделянето процесният имот остава собственост на „Банка Пиреос България" АД. Следователно ищецът не е придобил имота на първото твърдяно от него основание и материално-правната му легитимация остава недоказана.

По отношение на второто твърдяно от ищеца „Пиреос недвижими имоти" ЕООД придобивно основание – давност, същият твърди, че е осъществявана от него фактическа власт върху имота за периода от 30.06.2009 г. до 22.07.2021 г. Не се твърди присъединяване на владението на

предходен владеец, поради което съдът приема, че „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД твърди, че е осъществявало фактическа власт като самостоятелно дружество за цял процесен период. „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД обаче е образувано едва през 2020г. и няма как за него да е текла давност от 30.06.2009 г.

От показанията на разпитания по делото един свидетел - Ст. С. К., се установява, че свидетелят е бил служител на дружества от групата на „Банка Пиреос“ за периода 2016г.-2019 г. Към тази група спада ли: „Банка Пиреос“ АД, „Бета Асет Мениджмънт“ ЕООД, „Варна Асет Мениджмънт“ ЕООД. Този имот бил част от портфолиото имоти, които **банката** притежавала. **Банката** имала Отдел „Имоти“, който изпълнявал функцията по управление на имотите. Спомня си, че с този имот имало доста проблеми, които те оправили. Започнал работа като служител на „Банка Пиреос“ АД от м. юни 2016 г. Работил там около 6 месеца. След това работил в едно от дъщерните дружества на „Банка Пиреос“ АД, но за какъв период и към кое точно дружество не помни. След това от 2017 - 2018 г. до м. май 2019 г. работил отново като служител в „Банка Пиреос“ АД.

От показанията на разпитания по делото свидетел не се установява „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД да е осъществявало фактическа власт върху имота с намерение за своеене за периода 2009-2021г., както и да е отблъснало фактическата власт на всички други правни субекти, вкл. „Банка Пиреос България“ АД след образуването си през 2020г. Напротив – установява се, че свидетелят е осъществявал фактически действия, свързани с владението на имота от името на банката /„Банка Пиреос България“ АД/, за която е работел през по-голямата част от времето, вкл. за период от шест месеца от 2016г. и от 2017г. до май 2019г. Единствено за период от няколко месеца от 2016г.-2017г. свидетелят е работел за дъщерно на банката дружество, но не може да посочи кое е то. То не би могло да е „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД, тъй като „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД не е съществувало като правен субект през 2016-2017г. Свидателят не сочи да е осъществявана фактическа власт върху имота от „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД за никакъв период от време. Дори и да предположим, че такава е осъществявана, то началната ѝ дата би могла да бъде единствено след възникване на дружеството през 2020г., поради което изминалия период от време /от 2020г. до 2021г./ не е достатъчен, за да възникне правото на собственост на ищеца на твърдяното от него правно основание – давност.

Въз основа на гореизложеното съдът намира, че ищецът не е доказал

материално-правната си легитимация, както по главното, така и по евентуално наведеното основание за собственост. В този случай искът подлежи на отхвърляне само на това основание, без да е необходимо извършване на преценка на правата на ответника по същество.

Предвид изхода на спора, на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК, ищецът дължи в полза на ответника разноските за производството.

По възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника, съдът намира, че същото е неоснователно. Минималните размери на адвокатското възнаграждение са определени в Наредба № 1 от 2004г. последно изменена от 4 Ноември 2022г. Изчислено въз основана на чл. 7 ал. 2 т. 4, минималното адвокатско възнаграждение по делото е в размер на 7 526.91лв. В този смисъл адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника не се явява прекомерно.

Съгласно списъка по чл. 80 от ГПК адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника, което есе претендира е в размер на 3016лв. Видно от приложените по делото като доказателства договори за правна защита и съдействие, за процесуално представителство по г.д. № 1855/21г, на ВОС е уговорено адвокатско възнаграждение в размер на 2116 лв., платимо по сметка, като няма представено доказателство за заплащане на сумата от 2116лв. по банков път. За изготвяне на насрещни искове и процесуално представителство по тях е уговорена и платена в брой сумата от 900лв. Насрещните искове обаче не са приети за съвместно разглеждане наред с настоящия иск и е разпоредено образуване на ново производство по тях. В този случай обезщетяването на разноските в размер на 900лв. следва да бъде направено в зависимост от изхода на разделеното производство и по новообразуваното дело. В този смисъл не следва да бъде присъждано като разноски по делото претендираното възнаграждение на процесуалния представител на ответника в размер на 3016лв., като разноските, подлежащи на обезщетяване по реда на чл. 78 ал. 3 от ГПК са в размер на 1675лв. и включват възнагражденията на вещите лица и заплатената д.т. за СУ.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на „ПИРЕОС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕООД, с ЕИК 205643269, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000,

\*\*\*\*\*, представлявано от управителя Е.А.А. против **Р. Н. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\* за приемане за установено в отношенията между страните, че **ответницата НЕ е собственик** на сграда № 7 с идентификатор № 10135.2573.275.3 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“, със ЗП от 63 кв.м., изградена в ПИ № 10135.2573.275 по КК на гр. Варна, к.к. „Чайка“ с площ от 1752 кв.м., при граници: ПИ с №№ 10135.2573.273, 10135.2573.1067, 10135.2573.22, 10135.2573.291, 10135.2573.21 и 10135.2573.16, на основание чл. 124 ал. 1 от ГПК.

**ОСЪЖДА „ПИРЕОС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“** ЕООД, с ЕИК 205643269, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Е.А.А., **ДА ЗАПЛАТИ** на **Р. Н. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес ....., сумата от **1675**лв.. /хиляда шестстотин седемдесет и пет лева/, представляваща разноски по делото, на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчване на съобщението за решението, ведно с препис от акта.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_