

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1318

гр. Варна, 25.09.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в закрито заседание на двадесет и пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

като разгледа докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20233100900001 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Постъпила е искова молба от Д. Т. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. В., ул. „М.“ № \*-\*, ап.\*, ет.\*, срещу „СПАСОВ“ ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище гр. Велико Търново, с която са предявени иски с правно основание чл. 87 от ЗЗД за разваляне на сключения на 19.04.\*\*\*\* г. между страните договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, както и за заплащане на сумата 12000 евро - обезщетение за вредите от развален договор, обективиран в нот. акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот от 19.04.\*\*\*\*г. в частта по т.3.4 и за заплащане на сумата 15750 евро – дължима сума от изпълнителя съгласно уговореното в чл. 6 от предварителен договор от 24.08.2015г. за разликата между дължимата като обезщетение застроена площ и действително получената от ищцата.

Претендира се присъждане на направените по настоящото дело разноски. С исковата молба са направени и доказателствени искания.

След уточненията с поредни молби от 03.05.2023г. и 23.06.2023г. исковата молба е приета като отговаряща на изискванията за редовност, посочени в чл.127, ал. 1 и чл.128 ГПК, поради което съдът е постановил връчване на препис на ответника.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът „СПАСОВ“ ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище гр. Велико Търново, е депозирал писмен отговор, с който оспорва исковата молба. С отговора са направени и доказателствени искания.

По допустимостта на предявения иск:

Съдът прави извода, че предявените иски са процесуално допустими.

По предварителните въпроси:

В отговора на исковата молба е инкорпорирано искане за спиране на настоящото производство на основание чл.229, ал.1, т.4 от ГПК до приключване на производството по

гр.дело №4405/22г., висящо пред ВРС, със същите страни, въз основа на твърдения за наличие на преюдициалност. След служебна проверка относно предмета на предявените искове по гр.дело №4405/22г. съдът констатира липса на сочената връзка между делата, доколкото предявените в настоящото производство иск за разваляне на договор и за заплащане на обезщетение за вреди от развален договор, както и за заплащане на разликата между дължимата като обезщетение застроена площ и действително получената от ищцата не са обусловени от изхода на спора по отношение на претенциите за неустойка за неизпълнение или забава, предявени по гр.дело №4405/22г. С оглед на изложеното искането следва да се остави без уважение.

По доказателствените искания на страните:

По отношение на представените с исковата молба и отговора писмени доказателства, доколкото се явяват допустими, относими и необходими за изясняване на фактическата страна на спора, следва да бъдат допуснати до събиране по делото.

Исканията в ИМ за издаване на съдебни удостоверения следва да бъдат уважени като допустими и относими към предмета на доказване.

Водим от горното и на осн. чл. 146, ал.2 ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането за спиране на настоящото производство на основание чл.229, ал.1, т.4 от ГПК до приключване на производството по гр.дело №4405 по описа на ВРС за 2022г.

**СЪОБЩАВА НА СТРАНИТЕ** следния проект за доклад по делото, на основание чл. 146 от ГПК:

Постъпила е искова молба от Д. Т. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. В., ул. „М.“ № \*-\*, ап.\*, ет.\*, срещу „СПАСОВ“ ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище гр. Велико Търново, с която са предявени следните искове:

1/ за разваляне на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД на сключения на 19.04.\*\*\*\*г. между Д. Т. П. и изпълнителя „СПАСОВ“ ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ул. „Гео Милев“ № 17, представлявано от управителя ВАСИЛ КОСТАДИНОВ СПАСОВ договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот - в частта му по т. 3.4, обективизиран в Нотариален акт, вписан в АВ под акт № \*\*\*, т. XXII, дело № \*\*\*\*, дв. вх.рег.№ \*\*\*\*/\*\*\*\*г., в която е договорено правото на строеж за самостоятелни обекти от бъдещата сграда, при условията на предварителния договор от 24.08.2015г., като Д. Т. П. да получи в изключителна собственост 1/16 идеална част от подземен паркинг с площ от 335.68 кв.м. с 16 броя паркоместа, със застроена площ само на паркинг от 159.68 кв.м., с право на ползване за: ПАРКОМЯСТО № 6 със застроена площ 11.00 кв.м., находящо се на сутеренен етаж на сградата в покрит гараж за 16 автомобили с обща площ от 159.68 кв.м., при граници: калкан и маневрена площ, заедно с 9.98 кв.м.

идеални части от маневрената площ на покрития гараж и 0.8026 % ид.ч., равняващи се на 2.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, поради неизпълнение на поетите задължения от изпълнителя, и в евентуалност

2/ за заплащане на сумата 12000 евро - обезщетение за вредите от развален договор, обективиран в нот. акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот от 19.04.\*\*\*\*г. в частта по т.3.4, представляващо пропусната от ищцата полза, на основание чл. 88, ал. 1, изр.2 ЗЗД, съставляващо пазарната цена, определена към момента на приключване на устните състезание в настоящото производство на неполучените 1/16 идеална част от подземен паркинг с площ от 335.68 кв.м. с 16 броя паркоместа, със застроена площ само на паркинг от 159.68 кв.м., с право на ползване за: ПАРКОМЯСТО № 6 със застроена площ 11.00 кв.м., находящо се на сутеренен етаж на сградата в покрит гараж за 16 автомобили с обща площ от 159.68 кв.м., при граници: калкан и маневрена площ, заедно с 9.98 кв.м. идеални части от маневрената площ на покрития гараж и 0.8026 % ид.ч., равняващи се на 2.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място;

3/ за заплащане на сумата 15750 евро – дължима сума от изпълнителя съгласно уговореното в чл. 6 от предварителен договор от 24.08.2015г. за разликата между дължимата като обезщетение застроена площ и действително получената от ищцата – 35.00 кв.м. по-малко получена застроена площ като обезщетение, съставляваща доплащане на превишението по определената с предварителния договор цена от 450 евро/кв.м. на основание чл.210 от ЗЗД;

ведно със стойността на законната лихва върху главниците, от датата на завеждането на исковете пред ВРС до окончателното им изплащане.

Твърди се в исковата молба, че процесният обект, предмет на договора, обективиран в нот. акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот, вписан в АВ под акт № \*\*\*, т. XXII, дело № 4678, дв. вх.рег.№ 9226 от 19.04.\*\*\*\*г. в частта му по т.3.4 , а именно 1/16 идеална част от подземен паркинг с площ от 335.68 кв.м. с 16 броя паркоместа, със застроена площ само на паркинг от 159.68 кв.м., с право на ползване за: ПАРКОМЯСТО № 6 със застроена площ 11.00 кв.м., находящо се на сутеренен етаж на сградата в покрит гараж за 16 автомобили с обща площ от 159.68 кв.м., при граници: калкан и маневрена площ, заедно с 9.98 кв.м. идеални части от маневрената площ на покрития гараж и 0.8026 % ид.ч., равняващи се на 2.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, не съществува на място и не може да бъде реализиран, което представлява неизпълнение на задължението на ответното дружество „Спасов“ ЕООД да осигури уговорения в нот.акт по т.3.4 обект.

Отправеното към съда с исковата молба искане е за допускане на обезпечение на предявените осъдителни иски за заплащане на сумите 12000 евро обезщетение на вреди от развален договор и 15750 евро – дължима сума от изпълнителя съгласно уговореното в чл. 6 от предварителен договор от 24.08.2015г. чрез налагане на обезпечителна мярка

„ВЪЗБРАНА“ върху следните самостоятелни обекти, собственост на „СПАСОВ“ ЕООД, ЕИК 104619481, въз основа на нотариален акт за учредяване на право на строеж, вписан в АВ под акт № 97, т. I, дело № 102, дв. вх. рег.№ 313/ 11.01.2021 г., изградени в степен на завършеност „груб строеж“, а именно:

- Апартамент № 7 с ид.\*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\* по КKKP, разположен на 4 етаж, кота + 7,36, в жилищна сграда в степен на завършеност „груб строеж“ в ПИ с ид. \*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\*\*\* по КKKP на гр. Варна, находящ се в гр. В., район О., ул. „Ч. в.“ № \*\*, със застроена площ от 29.37 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, баня[1]тоалет и коридор, при граници: ап.№ 6, вътрешен двор, ап.№ 8, асансьор и стълбищна площадка, заедно с прилежаща маза № 7 със застроена площ от 3.77 кв.м., при граници: коридор, стълбище, ул.„Ч. в.“ и маза 9, ведно с припадащите му се 2.7134 % ид.ч., равняващи се на 6.77 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху гореописания поземлен имот,

- Апартамент № 8 с ид.\*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\* по КKKP, разположен на 4 етаж, кота + 7,36, в жилищна сграда в степен на завършеност „груб строеж“ в ПИ с ид. \*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*.\*\*\* по КKKP на гр. Варна, находящ се в гр. В., район О., ул. „Ч. в.“ № \*\*, със застроена площ от 55.38 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, спалня, баня-тоалет и коридор и две тераси, при граници: стълбищна площадка, асансьор, ап.№7, вътрешен двор, калкан УПИ № XIII-4, ул.„Ч. в.“ и стълбище, заедно с прилежаща маза № 11 със застроена площ от 3.74 кв.м., при граници: коридор, маза 10, калкан УПИ № XIII-4 и ул.„Ч. в.“, ведно с припадащите му се 4.9331 % ид.ч., равняващи се на 12.08 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху гореописания поземлен имот, на основание чл.389 ГПК.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „СПАСОВ“ ЕООД, със седалище гр. Варна, е депозирал писмен отговор, с който оспорва предявените иски като недопустими и неоснователни. Твърди се, че липсва правен интерес от предявяване на иска с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД, въз основа на аргумент, че предварителният договор е изпълнен със сключване на окончателния. Сочи се също, че искът за разваляне на договора и обусловения от него иск за обезщетение са погасени по давност с оглед датата на сключване на договора от 24.08.2015г. Твърди се, че подземният паркинг е реализиран на място, ползва се от собствениците, вкл. и паркомясто №6, както и че ищцата е упражнила избор на самостоятелни обекти, сборът от които като брой и площ покриват полагащите й се проценти обезщетение. Изразява се становище за неоснователност и на предявения иск с правно основание чл.88, ал.1 от ЗЗД въз основан на доводи, че не е налице реална вреда, доколкото проектираният подземен паркинг с 16 бр. паркоместа е изграден и се ползва целогодишно от собствениците в сградата, вкл. от ищцата, която е влязла във владение през есента на 2020г.

Предявени са иски с правно основание чл. 87 във връзка с чл.265, ал.2 от ЗЗД, чл.88 и чл.210 от ЗЗД.

Съгласно изложеното в исковата молба и отговора съдът намира, че са налице следните безспорни и ненуждаещи се от доказване факти – между ищите и ответното

дружество бил сключен предварителен договор от 24.08.2015г. за учредяване право на строеж, както и договор за учредяване право на строеж, обективиран в нот. акт №\*\*\*, том \*, рег. №\*\*\*\*, дело №\*\*\* от \*\*\*\*г.

С оглед на предявения иск и съгл. чл.154, ал.1 ГПК ищецът носи доказателствената тежест за установяване твърдените от него факти, от които извлича изгодни за себе си правни последици, а именно по иска с правно основание чл. 87 във връзка с чл.265, ал.2 от ЗЗД да установи, че ответникът не е изпълнил задължението си да осигури уговорения обект по т.3.4 от нот. акт от 19.04.\*\*\*\*г. при условията на предварителния договор от 24.08.2015г., по иска с правно основание чл.88 от ЗЗД – наличието на пропуснати ползи, съставляващи неполучената престация по разваления договор, и техния размер, по иска с правно основание чл.210 от ЗЗД да установи размера на разликата между договорената и действителната площ на процесния обект.

Ответникът носи доказателствената тежест да установи правоизключващи и правопогасяващи спорното право факти съгл. чл.154, ал.1 ГПК, на които основава своите възражения, в т.ч. за изтекла давност и за цялостно изпълнение на договореното.

УКАЗВА на ищцата да уточни в срок до съдебно заседание дали твърди цялостно неизпълнение или неточно изпълнение до степен на негодност на изграденото за неговото договорно или обикновено предназначение.

УКАЗВА на ищцата, че не сочи доказателства за наличие на разлика между договорената и действителната площ на процесния обект, както и за нейния размер.

УКАЗВА на ответника да уточни в срок до съдебно заседание началния момент, от който твърди, че е започнал да тече преклузивният срок за предявяване на исковете с правно основание чл.87 и 88 от ЗЗД.

**ДОПУСКА** до събиране в с.з. приложените към исковата молба и отговора писмени доказателства с изключение на л.185 до л.229 от гр.д. №\*\*\*60/2022г.

УКАЗВА на ищцата да уточни в срок до съдебно заседание точно и ясно каква е връзката с настоящото производство на представената искова молба с приложения от л.72 до л.184 от гр.дело №\*\*\*60/2022г., по която е образувано гр.дело №4405/2022г.

**ДА СЕ ИЗДАДАТ** съдебни удостоверения съгласно искането в ИМ /л.21 от гр.дело №\*\*\*60/2022г./ след заплащане на д.т.

**УКАЗВА** на страните възможността за постигане доброволно уреждане на спора, вкл. чрез Центъра за медиация при ВРС. Центърът предоставя безвъзмездно възможност на страните по делата да разрешат правния спор доброволно, посредством медиация и със съдействието на медиатор, всеки работен ден от 9 до 17 ч. За съдействие към Центъра могат да се обърнат страни по неприключили граждански, частни наказателни и търговски дела, разглеждани в съдилищата от съдебния район на Окръжен съд Варна, вкл. Окръжен съд – Варна. Центърът е разположен на 4 етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-

изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" №12.  
За връзка с Центъра по медиация страните могат да се свържат за дела на окръжен съд  
Варна с Нора Великова, на тел.052 623 362 както и да изпратят запитване по e-mail:  
[mediation@vos.bg](mailto:mediation@vos.bg).

**НАСРОЧВА** производството по т.д. № 1/2023г. на ВОС за разглеждане в  
открито съдебно заседание на 25.10.2023г. от 11.00 ч., за която дата и час да се призоват  
страните.

Препис от определението да се връчи на страните, ведно с призовката за  
насроченото с.з., като на ищеца се връчи и препис от отговора на ИМ.

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