

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1699

гр. Варна, 04.05.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, VI СЪСТАВ, в закрито заседание на четвърти май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

като разгледа докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20233100100120 по описа за 2023 година

Производството е с правно основание чл.140 от ГПК

Производството по делото е образувано по искова молба от "РЕНИТА-ЛУКС" ЕООД, ЕИК 103140460 чрез управителя и представляващ М. Н. Б., със седалище и адрес на управление гр. Варна, кв. Трошево, *** действащ чрез процесуалния си представител адв. И. А. от АК – Варна и съдебен адрес гр. Варна, ул. „*** ПРОТИВ: "СИТИ ЦЕНТЪР" ЕООД (в несъстоятелност), ЕИК:103140439, с адрес на управление: гр. Варна, ж.к. „Трошево“, *** и с адрес за кореспонденция: гр. Варна - ПК 9002, район "Одесос", бул. ***;действащо чрез назначение му синдик И. АТАНАСОВ МАНОЛОВ, с която е предявен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК и цена на иска 237 645 лева.

Ищеца в исковата си молба твърди, че през 2004г. на основание Разрешение за строеж № 173/30.12.2004г., издадено от Община Варна, район Младост, ответното дружество „Сити Център" ЕООД започнало изграждането на жилищна сграда - тяло „А" и „Б", магазини и подземен гараж, находящи се в гр. Варна, ул. Идеал Петров" и ул. „Анна Феликсова". Обектите от тяло „А" получават Акт обр. 14 на 07.02.2005 год., а обектите от тяло „Б" - на 17.04.2007 год.

След изграждането на сградата на „груб строеж" ответника на 15.06.2006г. сключва Предварителен договор за покупко-продажба на недвижимите имоти с ищеца.

В Предварителния договор е страните договорили, че от датата, на

която е сключен, владението на обектите се предава на купувача.

Според чл. 8 от договор ищеца е поел ангажимент да завърши закупените обекти за своя сметка чрез подизпълнителите на продавача „Сити Център“ ЕООД, като същият оказва съдействие и консултации в процеса по узаконяване на сградите и кореспонденцията със съответните институции - Община Варна, АГКК и др.

След приемане на владението ищецът е изградил имотите до издаване на Разрешение за експлоатация с Акт обр. 16.

От сключването на предварителния договор до днес ищеца владее необезпокоявано, непрекъснато и явно придобитите имоти като ги ползва, управлява и отдава под наем. Строителят и ответник по делото „Сити център“ ЕООД никога не е имал претенции спрямо тях.

През есента на 2022 год. синдика изготвя доклад и отчет по т.д. №1301/2013 год. по описа на ОС - Варна, в който установява, че обектите, описани по-горе се отдават под наем от ищеца „Ренита лукс“ ЕООД, като за целта наемателите са представили договори за наем.

Чрез заплахи и в присъствието на полицейски служител синдикът И. Манолов принудил двама от наемателите да подпишат нов договор за наем.

Ищеца твърди, че от 2006 год. по отношение на обектите от тяло „А“ владее на основание Предварителен договор, а към дата на предявяване на иска е придобил и правото на собственост на основание давностно владение, продължило повече от 10 години.

С исковата молба е заявен петитум, с който ищеца моли съда, да постанови решение, с което:

ПРИЗНАЕ ЗА УСТАНОВЕНО, в отношенията между страните по делото, че "РЕНИТА-ЛУКС" ЕООД, ЕИК103140460 представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала М. Н. Б., ЕГН *****, със седалище и адрес на управление гр. Варна, кв. Трошево, ***, Е **СОБСТВЕНИК** на следните недвижими вещи, а именно:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.77, с обща площ 24,63 кв.м., предназначен за - маг.1, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "Идеал Петров" № 1а, ет. 0, обект маг. 1, ведно с

прилежащите към него 5.17 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.3, идентификатор № 10135.3511.594.1.78, идентификатор № 10135.3511.594.1.2, идентификатор № 10135.3511.594.1.11, идентификатор № 10135.3511.594.1.7, идентификатор № 10135.3511.594.1.8.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.78, с обща площ 24,64 кв.м., предназначен за - магазин 2 , брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "Идеал Петров" № 1-а, ет. 0, обект магазин 2, ведно с прилежащите към него 5.17 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18- 64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.2, идентификатор № 10135.3511.594.1.77, идентификатор № 10135.3511.594.1.7, идентификатор № 10135.3511.594.1.8

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.79, с обща площ 21.00 кв.м., предназначен за - маг.3, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "Идеал Петров" № 1-а, ет. 0, обект маг. 3, ведно с прилежащите към него 4,41 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.1, идентификатор № 10135.3511.594.1.2, идентификатор № 10135.3511.594.1.101, идентификатор № 10135.3511.594.1.8, идентификатор № 10135.3511.594.1.80, идентификатор № 10135.3511.594.1.9.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.101, с обща площ 21,00 кв.м., предназначен за - магазин 4, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "**** 0, обект магазин 4, ведно с прилежащите към него 4.59 кв.м. идеални части, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.1 идентификатор № 10135.3511.594.1.2, идентификатор № 10135.3511.594.1.79 , идентификатор № 10135.3511.594.1.71 идентификатор № 10135.3511.594.1.80, идентификатор №

10135.3511.594.1.9.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.2, с обща площ 61,15 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - 1 в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "*** ет. 0, ап. 2, ведно с прилежащите към него 12,85 кв.м., изба 6.36 кв.м. съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.3, идентификатор № 10135.3511.594.1.77, идентификатор № 10135.3511.594.1.78, идентификатор № 10135.3511.594.1.79, идентификатор № 10135.3511.594.1.101, идентификатор № 10135.3511.594.1.1, идентификатор № 10135.3511.594.1.71, идентификатор № 10135.3511.594.1.102, идентификатор № 10135.3511.594.1.70, идентификатор № 10135.3511.594.1.76, идентификатор № 10135.3511.594.1.81, идентификатор № 10135.3511.594.1.11, идентификатор № 10135.3511.594.1.8, идентификатор № 10135.3511.594.1.80.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 10135.3511.594.1.56, с обща площ 172,68 кв.м., предназначен за - жилище апартамент, брой нива на обекта - едно, в тяло "А", находящ се в гр. Варна, община Варна, Варненска област ул. "Идеал Петров " № 1 -а, ет. 6, ап. 56, ведно с прилежащите към него 22,44 кв.м., склад.пом.9 - 6.22 кв.м., съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: ПИ с идентификатор № 10135.3511.594.1.91, идентификатор № 10135.3511.594.1.52, идентификатор № 10135.3511.594.1.51, идентификатор № 10135.3511.594.1.90, идентификатор № 10135.3511.594.1.89, идентификатор № 10135.3511.594.1.99, идентификатор № 10135.3511.594.1.88.

Претендират направените по делото съдебно деловодни разноси.

С исковата молба са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника по делото, с който оспорват предявения иск.

По фактите оспорват, че ищеца е установил на 15.06.2006 год. владение върху процесните имоти по силата на Предварителен договор за покупко-продажба от 15.06.2006г..

От „Предварителен договор от 15.06.2006 год. се установява, че същият е подписан за двете страни /за купувача и продавача / от едно и също лице - Антонио Н. Бухтияров.

С отговор на искова молба ответника оспорва датата на представения документ, както и предаването на владението, като твърдят, че не е подписан на 15.06.2006 год. и договора е съставен за целите на настоящото производство след открИ.е на производството по несъстоятелност на продавача „Сити Център" ЕООД / в несъстоятелност / т.е. документът е антидатиран. Документът е частен и няма достоверна дата.

Твърди, че към момента на подписването му Антонио Бухтияров не е имал правомощие да го сключи поради липса на предварително дадено съгласие на синдика и поради прекратените му правомощия като представляващ дружеството ответник.

Ответника твърди, че доказателство за антидатиране на договор се съдържа в текстовете на договора.

Предварителен договор за покупко-продажба от 15.06.2006г. е антидатиран поради съществени разминавания в индивидуализацията на обектите по договора и по наличните към 15.06.2006 год. строителни книжа и документи.

В отговора се твърди, че в представения Предварителен договор се съдържат текстове на разпоредби от ГПК които не са били действащи към датата на сключване на договора - 15.06.2006 год., те са били обнародвани и приети една след 01.03.2008 год.

Видно от текста на чл. 6 от договора, страните са се договорили след изтичане на срока за сключване на окончателен договор, всяка от страните може „да поиска обявяване на този предварителен договор за окончателен на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, по реда на Глава 31 от ГПК..."

Уредба на Производството за сключване на окончателен договор е уредена в глава 31 едва с новия ГПК приет с ДВ 59 и в сила от 01.03.2008 г.

Тоест в договора от 15.06.2006 год. съставителите са предвидили ред за сключване на окончателния договор при разпоредба, която е публикувана година след сключване на договора.

Антидатирането проличава и в сключения между страните втори

Предварителен договор за покупко-продажба за други имоти собственост на Сити Център ЕООД / в несъстоятелност / отново подписан от Антонио Бухтияров.

Според ответника съществуват и други "неточности" в съставения документ като посочване на правно организационната форма на купувача - „Ренита лукс" ЕООД, като еднолично ООД съществуващо след 20.08.2009 год., макар към 15.06.2006 год. дружеството да е ООД с двама съдружници.

Косвено доказателство за антидатиране на документа е и обстоятелството, че нито предварителния договор, нито сумите, посочени в същия като платени в брой, са отразени в счетоводството на дружествата - страни по сделката.

Десетгодишната давност, на която се позовава „Ренита лукс" ЕООД е изтекла през 2016 год. тоест 3 години след открИ.е на производството по несъстоятелност на „Сити център" ЕООД / 2013 г. /, което към този момент е собственик и на основание чл. 616, ал. 1, т. 1 от ТЗ процесните имоти са включени в масата на несъстоятелността и описа в по-късен момент не променя този факт, доколкото разпоредбите на ТЗ допускат това.

С отговора се оспорва твърдението, че владението е предадено на ищеца.

Ищеца не е установил фактическа власт върху процесните имоти.

Оспорват факта Антонио Бухтияров да е упражнявал фактическа власт върху имотите с намерение представляваното от него дружество „Ренита лукс" ЕООД да ги придобие по давност от 15.06.2006г.

Оспорва владение да е фактически предавано от Бухтияров на новоизбрания управител – сестра му.

Оспорва твърдението, че „Ренита лукс" ЕООД е владяло изобщо имотите, оспорва и ако е владяло това е необезпокоявано и явно от 15.06.2006 год.

Излага твърдения, че владението на ищеца не е постоянно, непрекъснато, несъмнително, спокойно и явно.

Оспорва твърдението, че „Ренита лукс" ЕООД е владяло имотите непрекъснато от 15.06.2006г.

Ищецът не е станал собственик на процесните недвижими имоти тъй

като 10 - годишният давностен период е прекъснат.

Препращащата норма на чл. 84 от ЗС към чл. 113. чл. 115. чл. 116. чл. 117 и чл. 120 от ЗЗД налага извода, че тези разпоредби се прилагат към отделни въпроси в областта на придобивната давност, в това число и относно основанията за прекъсване на давността и започване течението на нова давност от момента на прекъсването и.

Твърди, че с постановяване на Решение от 21.12.2013г. по т.д. № 1301/2013г. на Окръжен съд Варна на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ, имащо незабавно действие спрямо всички, по отношение на „Сити Център“ ЕООД е открито производство по несъстоятелност и е предприето действие за принудително изпълнение спрямо имуществото му.

С предприетото действието за принудително изпълнение този срок е прекъснат.

При прекъсване на давността времето, което е изтекло до настъпването на съответния юридическия факт, с който тя се прекъсва, не се зачита, това време остава без значение.

Моли съда след като вземете предвид изложените доводи да постанови съдебен акт с който да отхвърлите предявения установителен иск за собственост като неоснователен и недоказан.

Претендира сторените в производството съдебно - деловодни разноски, включително и тези за адвокатско възнаграждение.

След като съобрази становищата на страните съдът следва да се произнесе по предварителните въпроси:

Правната квалификация на предявения иск е чл.124 от ГПК.

Предявен е положителен иск за собственост.

Искът е допустим, тъй като обусловен от правен интерес от търсената защита, с оглед претендираните права на собственост.

По така предявеният положителен установителен иск, в тежест на ищците е да докаже, със всички допустими от закона доказателствени средства, при условията на пълно и главно доказване, че ищеца е придобил правото на собственост на соченото основание чрез непрекъснато, трайно, явно и необезпокоявано владение от 15.06.2006 год. насам.

На основание чл.154 от ГПК съдът възлага в тежест на страните независимо от процесуалното им качество, че следва да установят фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения.

Съдът следва да допусне писмените доказателства приложени към исковата молба и отговора, като допустими, необходими и съотнесими доказателства.

По отношение на искането за допускане на гласни доказателства, съдът намира за съотнесими и допустими и следва да ги допустими като, следва да допусне поисканите двама свидетели, с показанията на които ще установява осъществяваното владение върху имота от 15.06.2006 год. до настоящия момент.

По отношение на искането за допускане на СТЕ, съдът намира същото за нередовно, като следва да даде възможност на ищеца, да изправи допуснатите нередовности, като уточни задачата към вещото лице, с препис за ответниците, по което искане съдът ще се произнесе в открито съдебно заседание.

По доказателствените искания на ответника, съдът следва да се произнесе след становище на ищеца по тях.

Производството по делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

На страните по делото следва да бъде дадена възможност, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска, като на ищеца се връчи препис от писмения отговор на ответниците.

На страните по делото следва да бъде дадена възможност, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска, като на ищеца се връчи препис от писмения отговор на ответниците.

С оглед на горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВЯВА на страните следния проект за доклад:

Предявен иск с правно основание с чл. 124 от ГПК.

Предявен е положително установителен иск за собственост, на основание чл.124 от ГПК, с който се иска съдът да признае, че ишците са собственици на процесния имот на твърдяното от тях основание - давностно владение, чрез трайно явно, непрекъснато и необезпокоявано владение от 15.06.2006 год. до настоящия момент.

Не са налице права и обстоятелства, които се признават съобразно разпоредбата на чл. 146, ал.1, т.3 ГПК.

На осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, УКАЗВА на ишците, че е в тяхна тежест да установи, обстоятелствата, които подлежат на доказване, конкретно посочени в мотивите към определението.

На осн. чл. 146, ал.4 ГПК:

ДОПУСКА о като писмени доказателства по делото представените с исковата молба и отговора на исковата молба.

По тяхното приемане съдът ще се произнесе в открито съдено заседание.

УКАЗВА на ищеца, в първото по делото съдебно заседание да заяви дали ще се ползва от оспорения документ „Предварителен договор от 15.06.2006 год.“ на основание чл.193 ал.2 от ГПК, като го предупреждава, че ако не го стори, документът ще бъде изключен от доказателствения материал по делото.

ДОПУСКА в полза на ишците, двама свидетели, при режим на довеждане, с показанията на които да установи факта- от кой момент ищеца е установил владение върху процесния имот, явното, трайно, необезпокоявано и спокойно владение без прекъсване върху имота от неговото начало до настоящия момент.

ОТЛАГА произнасянето си по искането за СТЕ, като нередовно.

Указва на ищеца да уточни въпросите към вещото лице, като с нарочна молба с препис за ответника, като изложи коректни въпроси към него, в областта на знанията които то притежава, които да са относими, допустими и необходими.

Предупреждава ищец, че при неизпълнение на дадените указания, на основание чл.101 ал.3 от ГПК и не изправи нередовност на процесуалното

действие, съдът ще прием,е че то не е извършено

ОТЛАГА произнасянето си по направените от ответника доказателствени искания, по които съдът ще се произнесе след становище на ищеца, като го задължава да депозира такова в двуседмичен срок от връчване на препис от настоящото определение.

НАСРОЧВА производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 12.07.2023 год. от 14.00 часа, за която дата и час да се призоват страните.

На страните да се връчи препис от настоящото определение, което съдържа проекта за доклад по делото, а на ищеца да се връчи и препис от отговора на ответника, заедно с приложенията.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска.

ПРИКАНВА страните към постигане на споразумение, като разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждането на спора, който има преимущество пред спорното производство, като при постигане на спогодба заплатената от ищеца държавна такса се връща в половин размер.

НАСОЧВА страните към МЕДИАЦИЯ като алтернативен способ за разрешаване на спорове, на осн.чл.140 ал.2 ГПК и чл.11 ал.2 Закона за медиацията

РАЗЯСНЯВА, че медиатора може да съдейства на страните за доброволното разрешаване на спора им, който да приключи с постигане на споразумение, одобрено от съда. Освен това, чрез медиацията страните могат да разрешат и други свои конфликтни отношения, извън предмета на съдебния спор и да постигнат и по тях споразумение.

Медиацията може да бъде осъществена в ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ към Окръжен съд - Варна, адрес гр.Варна ул.,„Ангел Кънчев" № 12, ет.4 /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, без заплащане на такси.

За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора за ВОС: Нора Великова - ет. 4, стая 419, на тел. 052 62 33 62, както и на e-mail: mediation@vos.bg.

За предприемане действия по започване на процедура по медиация

следва да уведомят съда.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____