

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 383

гр. Варна, 18.03.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в закрито заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Деница Добрева

като разгледа докладваното от Деница Добрева Търговско дело № 20233100900603 по описа за 2023 година

за да се произнесе, съдът съобрази следното:

Производството е образувано по предявени субективно съединени иски на Д. С. К. - Р., П. Г. Р., И. С. П., Р. М. П. срещу „Антарес Инвест“ ЕООД за разваляне на договор за учредяване на безсрочно право на строеж върху недвижим имот с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Варна, срещу задължение за строителство обективиран в НА \*\*\*\*\*, дело № 331/2021г. на нотариус № 561 НК.

Исковата молба вх. № 26244/30.10.23г. съдържа изискуемите по чл. 127 и 128 ГПК реквизити и приложения, и е редовна. Тъй като се предявява конститутивен иск за разваляне на договор за прехвърляне на вещни права, на осн. чл. 114 от ЗС исковата молба е подлежала на вписване. След вписването ѝ са отпаднали пречките по движение на делото.

## **По размяната на книжата:**

Книжата са връчени на ответника чрез законен представител, като в срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК не е депозиран отговор на исковата молба, поради което размяната на книжа е приключила.

## **По допустимостта на претенциите и предварителните въпроси:**

Легитимацията на страните съответства на твърденията на ищите, че същите са прехвърлители по договор за учредяване на безсрочно право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство, по който ответникът не е изпълнил задълженията си да извърши строителство в уговорения срок.

Искът за разваляне на договор за прехвърляне на вещни права е предявен пред съда по местонахождение на имота, предмет на сделката, на осн. чл. 109 от ГПК.

Не е направено възражение относно реда за разглеждане на делото (чл. 369, ал. 1 ГПК). С оглед предмета на иска и, отчитайки в тази връзка

разпоредбите на чл. 286 и чл.287 ТЗ, съдът приема, че приложение в случая намира разпоредбата на чл.365, т.1 от ГПК и делото следва да бъде разгледано по реда на гл.32 ГПК.

#### **По доказателствените искания:**

Представените от ишците с исковата и уточняващата я молби писмени доказателства съдът намира за допустими и относими към повдигнатия за съдебно разрешаване спор между страните. Същите следва да бъдат допуснати, като събирането им ще се извърши в първото по делото открито съдебно заседание - чл.375, ал.1 ГПК.

На страните следва да се укаже и необходимостта от представяне на списък на разноските, на осн. чл. 80 от ГПК.

За събиране на становище на страните и допуснатите доказателства делото следва да бъде насрочено в открито съдебно заседание, когато да бъде изслушан и окончателен устен доклад на съдията.

По тези съображения, на осн. чл. 374 ГПК, съдът

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ допустими субективно съединени конститутивни искове, предявени от Д. С. К. - Р., П. Г. Р., И. С. П., Р. М. П. срещу „Антарес Инвест“ ЕООД за разваляне на договор за учредяване на безсрочно право на строеж върху недвижим имот с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Варна, срещу задължение за строителство обективиран в НА \*\*\*\*\* , дело№ 331/2021г. на нотариус№ 561 НК, в частта, с която ишците Д. С. К. - Р., П. Г. Р., И. С. П., Р. М. П. са учредили на ответника право на строеж за:**

1.ОФИС №1 НАХОДЯЩ СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 65.50 КВ.М. ведно с 4.2661% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 9.99 кв.м. или с обща площ от 75.49 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

2.ОФИС №2 НАХОДЯЩ СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 37.20 КВ.М. ведно с 2.4229% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 5.67 кв.м. или с обща площ от 42.87 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

3.ПАРКОМЯСТО РЗ / три/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 15.10 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 11.2603% от маневрена площ, както и 1.1774% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.76 кв.м. или с обща площ от 27.61 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

4.ПАРКОМЯСТО Р5 / пет/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 13.50 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 10.0671% от маневрена площ, както и 1.0526% идеални части от общите части на сградата и от

правото на строеж съответстващи на 2.47 кв.м. или с обща площ от 24.69 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

5.ПАРКОМЯСТО Р6 / шест/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 14.50 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 10.8128% от маневрена площ, както и 1.1306% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.65 кв.м. или с обща площ от 26.52 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

6.ПАРКОМЯСТО Р7 / седем/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 12.50 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 9.3214% от маневрена площ, както и 8.08% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.28 кв.м. или с обща площ от 22.86 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

7.ПАРКОМЯСТО Р8 / осем/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 13.50 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 10.0671% от маневрена площ, както и 1.0526% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.47 кв.м. или с обща площ от 24.69 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

8.ПАРКОМЯСТО Р9 / девет/ НАХОДЯЩО СЕ НА СУТЕРЕН, НА КОТА МИНУС 2.90 М. СЪС ЗП ОТ 12.80 КВ.М. в общ гараж за девет паркоместа със ЗП на гаража от 237.60 кв.м., ведно с 9.5451% от маневрена площ, както и 0.9981% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.34 кв.м. или с обща площ от 23.41 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

9.СКЛАД № 1/ едно/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЪРВИ НА КОТА ± 0.00 М. СЪС ЗП ОТ 44.40 КВ.М. както и 0.9981% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 2.34 кв.м. или с обща площ от 23.41 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

10.СКЛАД № 2/ две/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЪРВИ НА КОТА ± 0.00 М. СЪС ЗП ОТ 50.60 КВ.М. ведно с тераса от 10.00 кв.м., както и 1.7976% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 4.21 кв.м. или с обща площ от 54.81 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

11.СКЛАД № 3/ три/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЪРВИ НА КОТА ± 0.00 М. СЪС ЗП ОТ 61.20 КВ.М. ведно с тераса от 9.85 кв.м., както и 2.1742% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 5.09 кв.м. или с обща площ от 66.29 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

12.СКЛАД № 4/ четири/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЪРВИ НА КОТА +0.00 М. СЪС ЗП ОТ 73.80 КВ.М., както и 2.6219% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 6.14 кв.м. или с обща площ от 79.94 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

13.АПАРТАМЕНТ № 1/ едно/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЪРВИ НА

КОТА  $\pm 0.00$  М. СЪС ЗП ОТ 63.40 КВ.М. ведно с изба I-1 разположена на ниво сутерен на кота - 2.90 м., площ от 7.45 кв.м., ведно с 2.24 кв.м ид. части от общите части за избата, както и 3.8863% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 9.10 кв.м. или с обща площ от 74.74 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

14.АПАРТАМЕНТ № 3/ три / НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ВТОРИ НА КОТА +2.90.М. СЪС ЗП ОТ 76.00 КВ.М., както и 4.6350 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 10.85 кв.м. или с обща площ от 86.85 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

15.АПАРТАМЕНТ № 5 / пет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ВТОРИ НА КОТА +2.90.М. СЪС ЗП ОТ 49.50КВ.М. ведно с изба I-3 разположена на ниво сутерен на кота - 2.90 м., площ от 3.65 кв.м., ведно с 1.10 кв.м ид. части от общите части за избата, както и 3.0837% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 7.22 кв.м. или с обща площ от 57.82 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

16.АПАРТАМЕНТ № 6/ шест/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ВТОРИ НА КОТА +2.90 М. СЪС ЗП ОТ 23.90 КВ.М. ведно с изба II- 1 разположена на първи на кота  $\pm 0.00$  м. с площ от 4.02 кв.м., ведно с 1.21 кв.м ид. части от общите части за избата, както и 1.5290 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 3.58 кв.м. или с обща площ от 28.69 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

17.ОФИС №4 / четири/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ВТОРИ НА КОТА +2.90 М. СЪС ЗП ОТ 42.30 КВ.М. ведно с 2.7551% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 6.45 кв.м. или с обща площ от 48.75 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

18.АПАРТАМЕНТ № 7/ седем/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ТРЕТИ НА КОТА +5.80 М. СЪС ЗП ОТ 76.00 КВ.М., както и 4.6350% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 10.85 кв.м. или с обща площ от 86.85 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

19.АПАРТАМЕНТ № 8/ осем/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ТРЕТИ НА КОТА +5.80 М. СЪС ЗП ОТ 76.40 КВ.М. ведно с изба 11—2 на кота  $\pm 0.00$  площ от 3.98 кв.м., ведно с 1.19 кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 4.7301% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 11.08 кв.м. или с обща площ от 88.67 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

20.АПАРТАМЕНТ № 12/ дванадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ЧЕТВЪРТИ НА КОТА +8.70 М. СЪСЗП ОТ 76.40 КВ.М., както и 4.6594% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 10.91 кв.м. или с обща площ от 87.31 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

21.АПАРТАМЕНТ № 13/тринадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ

ЧЕТВЪРТИ НА КОТА +8.70М. СЪС ЗП ОТ 49.50 КВ.М. ведно с изба II-5 с на кота ±0.00 площ от 4.30 кв.м., ведно с 1.29 кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 3.0953% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 7.25 кв.м. или с обща площ от 58.04 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

22.АПАРТАМЕНТ № 14 /четирнадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ЧЕТВЪРТИ НА КОТА +8.70М. СЪС ЗП ОТ 51.30 КВ.М. ведно с изба II-6 на кота ±0.00 площ от 6.07 кв.м., ведно с 1.82 кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 3.2365 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 7.58 кв.м. или с обща площ от 60.70 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

23.АПАРТАМЕНТ № 15 /петнадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ЧЕТВЪРТИ НА КОТА +8.70М. СЪС ЗП ОТ 33.00 КВ.М. ведно с изба II-7 на кота ±0.00 площ от 5.70 кв.м., ведно с 1.71 кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 2.1138 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 4.95 кв.м. или с обща площ от 39.65 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м.

24.АПАРТАМЕНТ № 16 /шестнадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЕТИ НА КОТА +11.60 М. СЪС ЗП ОТ 136.90 КВ.М. ведно с изба I-2 на сутерен на кота - 2.90 м. площ от 9.60 кв.м., ведно с 2.88 кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 7.8712 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 18.43 кв.м. или с обща площ от 158.21 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м., и

25.АПАРТАМЕНТ № 17 /седемнадесет/ НАХОДЯЩ СЕ НА ЕТАЖ ПЕТИ НА КОТА +11.60 М. СЪС ЗП ОТ 66.20 КВ.М. ведно с изба II-9 на етаж първи на кота ±0.00 м. площ от 5.70 кв.м., ведно с 1.71кв.м. ид. части от общите части за избата, както и 3.8250 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж съответстващи на 8.96 кв.м. или с обща площ от 76.87 кв.м. върху ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* целият с площ от 1097 кв.м

При квоти:

49,27% за Д. С. К. - Р.

0,73% в СИО за Д. С. К. - Р. и П. Г. Р.

49,27% за И. С. П.

0,73% в СИО за И. С. П., Р. М. П..

**ПОСТАНОВЯВА** разглеждане на делото по реда на част III, гл.32 ГПК „Производство по търговски спорове”.

**НАСРОЧВА** производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **18.04.2024г.** от **09,50 часа**, за която дата и час да се призоват страните.

На осн. чл. 145 ал.3 ГПК съдът указва на страните възможността от доброволно уреждане на спора: В случаите на постигната спогодба между страните относно дължимостта и изпълняемостта на вземането половината от дължимата държавна такса в исковото производство ще бъде опростена. Съдът може да одобри и постигнато под условие за одобрение доброволно

споразумение, което освен конкретния предмет на спора, урежда и други отношения, включително и преурежда занапред отношенията на страните по повод предприето принудително изпълнение. Одобрената от съда спогодба се ползва с изпълнителна сила и въз основа на нея може да се издаде изпълнителен лист. С оглед предмета на делото, свързан с ипотечно кредитиране, съдът счита, че спорът на страните е подходящ за отнасяне за уреждане чрез съдействие на медиатор. Медиацията е доброволна и поверителна процедура за извънсъдебно разрешаване на спорове, при която трето лице – медиатор помага на страните сами да постигнат споразумението. Само някои от ползите за страните при прилагане на този метод са: по-евтина и по-бърза процедура, страните контролират резултата и крайното решение е резултат само на волята на участниците, но не и на медиатора, процедурата е поверителна както по отношение на документите, така и на крайния резултат и междинните стъпки, позволява запазването на търговските отношения между страните и не-рядко служи за основа на бъдещо партньорство, обикновено приключва със споразумение което страните доброволно изпълняват, тъй като е основано само на техни взаимни интереси. ОБЯВЯВА на страните начален.

**ИЗГОТВЯ** следния ПРОЕКТ за ДОКЛАД по делото на осн. чл.140, ал.3, във вр. с чл.146, ал.1 ГПК :

Ищците се позоват на сключен с ответното дружество договор във формата на нотариален акт НА \*\*\*\*\*, дело№ 331/2021г. на нотариус№ 561 НК за учредяване право на строеж за гореописаните недвижими имоти и при посочените квоти срещу задължение ответникът да извърши на строителство в ПИ с идентификатор \*. Условието относно извършване на строителство са уговорени в сключен преди това предварителен договор от 6.04.2020г. Съгласно същия в срок до 8 месеца от сключване на договора е следвало да се извърши проектиране за сградата. Уговорено е строителството да започне в срок от 45 дни от влизане в сила на разрешението за строеж, а в 12 месечен срок от съставянето на протокол за строителна линия и ниво- ответникът да снабди сградата с акт обр. 14. Позовават се, че ответното дружество не е изпълнило поето задължение за строителство. На изпратената покана от 05.09.2023г. за предоставяне на информация за етапа на изпълнение, дружеството не е предоставило отговор.

Въз основа на изложеното, ищците намират, че са налице предпоставките да упражнят по съдебен ред потестативното си право на разваляне на договора.

Ответникът не е депозирал отговор на исковата молба.

Правна квалификация на исковете: чл. 87, ал. 3 от ЗЗД

**На основание чл.146, ал.1, т.5 от ГПК** съдът указва на ищците, че носят доказателствената тежест да установят: 1/ наличието на валидно правоотношение с ответника по договор за учредяване вещно право на строеж срещу задължение по строителство; 2/ собственото си надлежно изпълнение по договора.

УКАЗВА на ищците, че се е позовали и ангажирали доказателства за

всички правнорелевантни факти.

УКАЗВА на ответника, че доколкото не се е позовал на относими правоизключващи или правопогасяващи възражение, на страна не се разпределя доказателствена тежест.

**ДОПУСКА** до събиране като доказателства по делото приложените към исковата и уточняващата я молби писмени доказателства.

На осн. чл. 7 ГПК допълнително указва на страните да представят справка и доказателства за направени разноси по чл. 80 от ГПК за конкретизиране на точен размер на претенциите им по признаване на отделните разходи, като при пропускане на крайния срок(даване ход на устните състезания) правото на страните да искат изменение на определен от съда размер ще бъде преклудирано.

**ПРЕДУПРЕЖДАВА** страните, че на осн. чл. 142 ГПК неявяването на редовно призована страна не е пречка за разглеждане на делото и при отлагане съдът обявява и отразява в протокол дата за следващо заседание, за което страните и явилите се по делото други участници се считат призовани. Да се призоват страните.

Препис от настоящото определение да се изпрати на страните, със съобщение за насрочено открито заседание, представляващо Приложение № 1 към Наредба № 7 на МП.

Определението не подлежи на обжалване.

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