

## КАЗУС

1. През януари 1912 г. Иван Станилов придобил въз основа на крепостен акт правото на собственост върху поземлен имот с номер 1211, представляващ нива извън рамките на регулационните линии на гр. Бургас, която обработвал до есента на 1944 г., когато починал при неизяснени обстоятелства. Нивата продължили да обработват тримата му синове до 06.07.1953 г., когато отново при неизяснени обстоятелства служители от администрацията на околията гр. Бургас с помощта на полицейски и военни части влезли във владение на тази и десет съседни обработваеми ниви. В периода от 1953 г. до 1995 г. местната власт използвала имота последователно като нива, пасище за овце и паркинг за земеделска техника. С решение на поземлената комисия от януари 1995 г. собствеността върху нивата била възстановена върху единствения останал жив син на Иван Станилов – Иван Иванов. Владението върху нивата обаче не било върнато, като общинските служители заявили устно, че първо общината трябва да изнесе земеделските машини, които били поставени в имота. А това отнемало време, защото били много стари и били необходими специална техника и два крана да ги извозят за скрап. В началото на февруари 2005 г. Община Бургас съставила акт за частна общинска собственост за имота, придобита въз основа на давностно владение. В периода 1953 г. – 2005 г. общински служители охранявали имота, използвали го за служебни нужди, не допусkali в имота чужди лица и поставили на входа табела с големи червени букви „Общинска собственост! Влизането строго забранено!“.
2. Казахстанският гражданин Борат Бехмамбетов много харесвал българското Черноморие, като още от младежките си години бил свикнал да ходи на почивка там. При поредното си посещение в края на май 2005 г., той се заприказвал с баджанака си Шура Тутберидзе, който живеел в България от 20 г. и имал малка строителна фирма в гр. Бургас. Шура му разказал, че бил намерил прекрасен земеделски имот в близост до един от най-големите плажове в околността, че морето било на 50 м. от имота и той бил много подходящ за застрояване с къща за гости или малък хотел. Борат проявил интерес да закупи имота и да застрои вилни постройки за себе си и семействата на дъщерите си, но казал, че не знае нищо нито за местния пазар, нито за законите в България. Шура го уверил, че той може да уреди всичко, понеже бил „врял и кипял“ по българското Черноморие, а Борат само трябвало да му даде пълномощни и да плати парите за покупката. Шура уверил Борат, че е открил много апетитен парцел, от който само трябвало да се извози един стар комбайн.

3. Така през юни 2005 г. със съдействието на близък на Шура адвокат Борат учредил в гр. Бургас търговското дружество „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, чийто едноличен собственик и управител бил той. От името на дружеството дал съответни пълномощия на баджанак си Шура да закупи апетитния имот и си заминал за Астана, където живеел. През юли 2005 г. Шура сключил предварителен договор за покупка на поземлен имот номер 1211 с Община Бургас, представлявана от кмета, който му бил личен приятел. Сделката била одобрена от Общинския съвет. В договора се съдържала клауза, съгласно която окончателният договор ще бъде сключен след плащане на продажната цена и след урегулирането на имота и приемането на подробен устройствен план. Със същия договор страните се съгласили, че общината ще предаде владението върху имота незабавно и ще съдейства и дава съгласие като собственик на имота за издаването на всички необходими документи за урегулиране на имота, за промяна на предназначението му и за извършването на строителство в имота.
4. През януари 2005 г. Иван Иванов – внук на Иван Станилов, се снабдил с констативен нотариален акт за собственост върху имот номер 1211 по реда на чл. 483, ал. 1 от ГПК (отм.). Като направил справки в общината защо още не се предава владението върху имота въпреки пращаните регулярно писма за това, той разбрал за сключения предварителен договор, поради което през август 2005 г. предявил иск пред Окръжен съд – Бургас срещу Община Бургас за ревандикация на имота. Кметът информирал Шура за предявения иск и го уверил, че делото ще бъде спечелено, но Шура се опасявал, че едно дълго съдебно дело много ще забави нещата със строителството. Затова през януари 2006 г. се явил пред нотариус в гр. Бургас и заедно с продавача Иван Иванов подписали нотариален акт за покупко-продажба, по силата на който апетитният имот с площ от 3000 кв.м. бил продаден на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД от Иван Иванов за 100 000 лв., платени в деня на продажбата. В нотариалния акт било записано, че купувачът към момента на подписване на договора се намира във владение на имота. В същия ден Иван Иванов оттеглил предявения срещу общината иск.
5. След сделката Шура се обадил на Борат да му потвърди, че е купил харесания имот, и му казал, че му изпраща пълномощни, които последният да подпише като управител на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, за да може Шура да сключи договор с проектантите за изработване на проект за подробен устройствен план за имота, както и да го представлява пред компетентните административни органи. Шура поискал да получи и като довереник сумата от 100 000 лв., с която да се разплаща от името на собственика на имота за съответните процедури. Борат му ги превел от лична своя сметка (тъй като в сметките на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД нямало достатъчна наличност), като в основанието на превода написал „за регулация на имота край Бургас“.

6. Шура, след получаването на парите, подписал от името на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД договор с „Пърфект Дизайн Архитектс“ ООД, на което платил 40 000 лв. за изработка на проект за ПУП-ПРЗ. Проектът за ПУП бил одобрен от общинската администрация и влязъл в сила след издадена заповед от кмета през септември 2006 г. За одобряването му Шура платил през август 2006 г. от името на дружеството-собственик на имота такси в размер на 12 000 лв. към общината, както и 15 000 лв. такса за промяна предназначението на земята от земеделска в такава за неземеделски нужди през ноември 2006 г. Платил и 5000 лв. през януари 2007 г. за трасиране на границите на имота и поставяне на ограда от мрежа по границите, за която не се изисквало разрешение за строеж.
7. През февруари 2007 г. Шура дал отчет по телефона на Борат какво е свършил до момента, като казал, че преведените му пари са свършили, защото имал много „непредвидени разходи“ и „разрешенията стрували повече, отколкото може да се изпише по фактури“. Борат се усъмнил, че Шура може да е злоупотребил с част от парите, но понеже се познавали от деца и не искал да разваля семейните отношения, го попитал колко още пари му трябва за строително разрешение. Шура му поискал 70 000 лв., които получил по банков път по аналогичен на предходния начин, като този път като основание на превода било записано „за разрешение за строеж на имота край Бургас“.
8. Шура платил 50 000 лв. на същите архитекти за инвестиционни проекти и 15 000 лв. на общината за разрешение за строеж. Разрешението на строеж било издадено заедно с одобряването на инвестиционните проекти и влязло в сила на 26.11.2007 г. Разрешението за строеж било издадено за построяване на „3 двуетажни еднофамилни жилищни сгради всяка със застроена площ от 400 кв.м. и бирария със застроена площ от 250 кв.м.“.
9. Шура се похвалил на Борат за издаденото разрешение за строеж и го посъветвал да наеме охрана на имота, защото можело да започнат да доставят строителни материали за начало на строителството. Борат се съгласил, но Шура му казал, че са необходими допълнителни пари, защото отново имало много „безотчетни разходи“. Борат се подразнил, но отново си замълчал и превел 30 000 лв., от които Шура да заплати разходите за охрана до построяване на сградата до годен за обитаване етап. Преводът този път бил извършен от сметка на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, по която Борат преди това бил превел парите от лична своя сметка. Основанието на превода било „за охрана на имота край гр. Бургас“.
10. Шура уговорил местния жител Естрагон Величков да стане охрана на имота и му направил със строителната си бригада малко бунгало в границите на имота. Естрагон се нанесъл в бунгалото по Коледа 2007 г. и приел да охранява имота срещу възнаграждение от 500 лв. на месец, което Шура му заплащал в брой в края на всеки

месец. Шура все пак разказал на Естрадагон, че парите му ги осигурява един „голям човек от Астана“, който щял да строи вили за семейството си.

11. През януари 2008 г. Шура купил с част от парите, които получил за охрана, тухли (на стойност 4 300 лв.), каквито смятал да използва при строежа на сградите, и ги закарал на имота, като ги струпал покрити с платници в единия му край. Планираното строителство обаче така и не се разгърнало през тази година, тъй като поради разразилата се финансова криза Борат загубил много от задкокеанските си инвестиции, освен това му се родил внук и решил, че през тази година няма повече пари, които да дава за имота в България. Същевременно в края на март 2008 г. на адреса на управление на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, който бил и адрес на управление на строителната фирма на Шура, било залепено съобщение, че представител на дружеството следва да се яви в двуседмичен срок в съда, за да му бъдат връчени книжа като ответник по дело за делба на редица поземлени имоти, сред които и закупеният от дружеството имот край гр. Бургас.
12. Исковата молба била подадена в съда в началото на февруари 2007 г., а била вписана в службата по вписванията в началото на декември 2007 г. Оказало се, че Иван Иванов (внук на Иван Станилов), който се явил като продавач по сделката, бил объркан от нотариуса през 2005 г. с Иван Иванов (синът на Иван Станилов) и че закупеният от „Борат Инвестмънтс“ ЕООД имот бил всъщност собственост на наследниците на Иван Иванов (син на Иван Станилов), починал през 1997 г. Иван Иванов (внук на Иван Станилов) бил само един от тези наследници и притежавал 1/8 от имота. Еднаквите имена в легитимационните документи по чл. 483, ал. 1 от ГПК (отм.) обаче заблудили нотариуса при съставянето на констативния нотариален акт през 2005 г. Шура видял съобщението и се обадил на Борат, че трябва да подпише пълномощно на адв. Съселов, който да представлява дружеството по всякакви производства пред съд и арбитраж като ответник или ищец, защото като започнали да строят, можело да има разни жалби от съседни и било добре веднага да има адвокат, упълномощен да отговаря по тях. Не му казал за предявения срещу дружеството иск за делба. Борат не заподозрял нищо, подписал пълномощното за Съселов и го изпратил.
13. В края на 2009 г. Борат се стабилизирал финансово и се обадил на Шура да му каже, че вече е в състояние да дава още пари за строежа. Шура незабавно откликнал, че е в състояние да извърши строежа поради което изпратил на Борат договор за строителство с „Шура Топ Строй“ ЕООД, на което бил едноличен собственик и управител, в който договор строителят се задължавал да построи сградите до състояние за въвеждането им в експлоатация, като се договорили за цена „до ключ“ в размер на 1 200 000 лв. Борат превел аванс от 200 000 лв. на Шура в първите дни на януари 2010 г., като плащането се извършило между личните им сметки, а в основанието посочил „аванс по договор за строителство от януари 2010 г. за имота край гр. Бургас“. Същевременно Борат казал на Шура, че си е сменил концепцията и

го питал може ли да се измени разрешението за строеж и вместо 3 еднофамилни къщи и бирария да се построи двуетажна сграда за сезонно ползване с обособени апартаменти в нея, както и басейн в дворното място. Шура му казал, че няма проблем, като поискал още 50 000 лв. за изменение на проектите и разрешението за строеж по реда на чл. 154 от ЗУТ. Парите били преведени към него от сметка на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД.

14. Окрилен от получените пари, Шура организирал подписване на Протокол-образец 2 за откриване на строителна площадка на строежа на 10.02.2010 г. и започнал да подравнява дворното място, както и да извършва изкопни работи. Възложил на същите архитекти преработка на проектите, като те го посъветвали да предвидят басейн с обем от 90 куб.м. в двора, който нямало нужда да фигурира в разрешението за строеж, а само трябвало да се предвиди в проекта. Шура изпълнявал изкопа и укрепването му, както и СМР по подземие то на сградата, като се съобразявал с изменения проект, който бил подал за одобрение в общината. За изпълнените СМР издавал фактури на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД от името на „Шура Топ Строй“ ЕООД, като от фактурите приспадал получения аванс в размер на 50 % от стойността на всяка фактура и отбелязвал това на ръка върху фактурите.
15. На 01.03.2011 г., когато Шура изливал плочата на кота +0.00, влязла в сила и заповедта за изменение на разрешението за строеж по реда на чл. 154 от ЗУТ, като била одобрена преработката на проектите за 3 еднофамилни жилищни сгради в една жилищна сграда за сезонно обитаване с отделни апартаменти.
16. През 2010 г. били извършени работи, съответно, издадени фактури, за 120 000 лв., през 2011 г. – за 200 000 лв., а през 2012 г. – за още 230 000 лв. Остатъкът от тези фактури, след изчерпване на приспаданите аванси, бил платен в пропорция 50:50 чрез преводи от сметки на Борат или „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, като в преводите се отбелязвало кои фактури се погасяват с плащането.
17. Въпреки че получавал плащане на всички негови фактури незабавно, Шура напредвал ужасно бавно със строежа и към края на 2012 г. бил изпълнил повечето работи по грубия строеж, но му предстоял монтажът на покривната конструкция и повечето тухлени работи по ограждащите стени. Борат бил вбесен и пристигнал в България лично да види какво става със строежа, след като не бил идвал от 2006 г. поради влошено здравословно състояние и ядовете, които имал с инвестициите си в родината си и на западните пазари. Докато бил на строителната площадка и си говорил с пазача Естрагон, който му благодарил, че толкова години му осигурява препитание, Борат бил заговорен от минаващ по улицата човек, който го попитал кой е и като разбрал, че бил собственика на строежа, започнал да го нарича крадец и измамник, който бил окупира л „бащиното му огнище“. Поразен от случката, Борат извикал Шура и го разпитал какво имал предвид човекът.

18. Така Шура с неохота му разказал за делото и че „била станала грешка“ с покупката на имота, но нещата „щели да се наредят“. Шура признал и че го били викали в полицията през 2010 и 2011 г., защото останалите съсобственици били пусkali жалби срещу строежа и окупирането на наследствения им имот пред полицията, прокуратурата и кмета. Шура уверил Борат, че нищо не се е случило по тези жалби, само му се налагало да се разкарва до РПУ-то, но той „знаел как да си говори с полицаите“. Също така се похвалил, че благодарение на невероятните юридически способности на адвокат Съселов, който три пъти бил опериран от жлъчка, а два пъти бил на погребения, делото за делбата се проточило ужасно много и едва през септември 2012 г. било постановено решение в първата фаза на делбата, с която се допускал при определени от съда квоти до делба поземления имот, в който Шура строил, като съгласно съдебното решение „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, Петър Борчев, Горан Съзлиев, Калоян Тишев, Павлин Снишавски, Иванка Боримечкова, Красимира Вихрова и Дора Тъпчилещова притежавали по 1/8 идеална част от правото на собственост върху имота.
19. Борат побеснял, заплашил Шура, че ще го съди „до края на света“, ако не оправи нещата, след като го е лъгал за толкова неща. Срещнал се с адвокат Съселов, който бил в позакрепнало физическо и емоционално здраве и го уверил горещо, че няма от какво да се притеснява, делото за делба ще се протака още дълго, а той да си завършвал сградата и да се нанасял да си почива. Борат бил разколебан, но след като бил дал толкова много пари до момента, наредил на Шура да продължава строителството и се прибрал в Казахстан.
20. През 2013 г. докато се разхождал край имота и търсел изход от ситуацията, адвокат Съселов се загледал в табелата „Общинска собственост! Влизането строго забранено“, която и до ден днешен стояла на входа на имота. Хрумнала му идея и след консултация с Шура, предявил от името на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД иск срещу Община Бургас по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на сключения през 2005 г. предварителен договор за окончателен. Тъй като исковата молба била много убедително написана, ответникът признал иска, като съдът постановил решение при признание на иска още в края на 2013 г. „Борат Инвестмънтс“ ЕООД заплатило на общината цената на покупката, която инфлацията отдавна била превърнала в полусимволична.
21. През 2013 г. срещу платени от сметки на „Борат Инвестмънтс“ още 110 000 лв., „Шура Топ Строй“ ЕООД изградило покривната конструкция и довършило тухлените работи по строежа. На 14.01.2014 г. бил съставен Протокол-образец 14 за завършване на конструкцията на сградата. На 20.01.2014 г. Шура, след тежък запой с приятели, получил инфаркт и починал. На 28.01.2014 г. в телефонен разговор вдовицата на Шура и сестра на съпругата на Борат обвинила Борат, че с неговите обвинения бил съсипал „бедният ѝ и честен съпруг“ и го бил „вкарал в гроба“, като му казала да си търси друг строител и че не иска да го вижда или чува за него.

22. Изпаднал в безизходица, Борат се обадил на Естрадагон (който продължавал да охранява имота, като от март 2014 г. бил назначен като служител в дружество „Борат Инвестмънтс“ ЕООД) дали познавал строител, който може да довърши строежа, и той му препоръчал фирма „Честни, бързи, коректни“ ООД. Новите строители подписали договор за изпълнение на оставащите СМР по строежа и започнали да изпълняват дейности от май 2014 г., като до април 2017 г. изпълнили всички довършителни работи по сградата, изкопали и построили и оборудвали басейна, направили вертикална планировка, построили масивна ограда и засадили предвиденото озеленяване.
23. Така, към април 2017 г. сградата била напълно завършена, оставало само да бъде присъединена към електроразпределителната и водопроводната мрежа. Цената, която „Борат Инвестмънтс“ ЕООД платило за строителните дейности, била в общ размер на 750 000 лв., от които 100 000 лв. за озеленяване, вертикална планировка, осветление в двора и ограда, 200 000 лв. за отстраняване на недостатъци по грубия строеж, констатирани от новия строител, след като приел изпълненото от „Шура Топ Строй“ ЕООД, 85 000 лева за басейна, 365 000 лв. за довършителни работи по сградата след грубия строеж.
24. Междувременно, въпреки проблемите на адв. Съселов с простатата, както и с още няколко органа, за съществуването на някои от които той дори не подозирал, през юли 2014 г. влязло в сила решението на съда във втората фаза на делбата, като с него имотът, купен от „Борат Инвестмънтс“ ЕООД бил изнесен на публична продажба като реално неподеляем. С оглед особеностите на имота и извършваните в него строителни дейности, нямало кандидати, които да искат да го купят на публична продажба, поради което въпреки двукратно обявяваната такава от ЧСИ през декември 2014 г. и март 2015 г. имотът останал непродан и неподделен.
25. През април 2015 г. адвокат Съселов се обадил на Борат и му предложил да „попритисне“ съсобствениците на терена, за да продадат идеалните си части на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД. Борат му казал, че считал имота за собственост на дружеството му, след всички пари, които бил изсипал в България да го облагородява, но че в името на приключване на тази сага бил готов да плати на „тези кръвопийци“ не повече от 30 евро на кв.м. от правата им върху земята. Съселов почнал да обсипва със заплахи от дела и увещания за пари съсобствениците на терена – Петър Борчев, Горан Съзлиев, Калоян Тишев, Павлин Сниславски, Иванка Боримечкова, Красимира Вихрова и Дора Тъпчилещова, всеки от които имал по 1/8 идеална част от него. Съселов се представял като пълномощник на Борат, но нямал писмено пълномощно, с което да се легитимира.
26. Тъй като действията на Съселов ударили на камък и до април 2017 г. не постигнал никаква договореност с никой от съсобствениците, той предложил на Борат да

предяви искове срещу тях от името на „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, за да ги направел „по-сговорчиви“. Борат се съгласил, като обаче имал едно наум за разклатеното здраве на Съселов и решил да упълномощи да водят евентуалните дела адвокатите от кантора „Зорков, Хитров и съдружници“. След като се запознали с казуса, те предявили искова молба на 09.06.2017 г. пред Окръжен съд – Бургас срещу всички от горепосочените съсобственици. Паралелно с това, през май 2017 г. Борат се свързал със свои познати брокери от Бургас, тъй като за нищо на света не искал вече да почива в злополучния имот и искал да го продаде, за да ограничи загубите, които претърпял от него. Те уредили изготвянето на оценка на имота от лицензиран оценител, съгласно която стойността на урегулирания поземлен имот към май 2017 г. била 430 000 лв., а стойността на сградата до степента на завършеност, в която се намирала същата – 1 500 000 лв.

27. Съселов, който следял събитията, съобщил на съсобствениците на 12.06.2017 г., че вече са ответници и че подновява предложението си да се споразумеят. Горан Съзлиев, Калоян Тишев, Павлин Сниславски и Дора Тъпчилещова се притеснили и приели предложената сделка. Съселов се снабдил с пълномощно от „Борат Инвестмънтс“ ЕООД и през септември 2017 г. сключил договор във формата на нотариален акт с горепосочените лица от името на дружеството, по силата на който купил на цена от 30 евро на кв.м. притежаваните от тях идеални части от правото на собственост върху поземления имот, ведно с идеалните им части от „всички подобрения и приращения върху имота“, като в нотариалния акт било записано, че страните нямат никакви претенции една към друга. Петър Борчев, който навремето бил нарекъл Борат „крадец“, обаче убедил Иванка Боримечкова и Красимира Вихрова да му прехвърлят идеалните си части от „поземления имот и построената върху него сграда“ по цена от 35 евро на кв.м. Иванка Боримечкова и Красимира Вихрова имали затруднения от финансово естество и затова приели офертата от 35 евро на кв.м., като сделката била сключена във формата на нотариален акт в началото на октомври 2017 г.

28. Исковата молба на „Зорков, Хитров и съдружници“ била връчена на ответниците за отговор през ноември 2017 г. Поради натоварения график на съда и ползването на продължителен болничен от страна на докладчика по делото, първото съдебно заседание било насрочено за 14.05.2022 г. с резервна дата: 15.05.2022 г.

***Единият от отборите защитава ищеца „Борат Инвестмънтс“ ЕООД, а другият – съсобствениците ответници.***

***Задачата на ищеца за целите на подготовка на писмена искова молба е да структурира искова молба към 09.06.2017 г., като при пледоарията си може да внесе изменения в структурата на исковете в зависимост от настъпилите до провеждане на първото по делото заседание събития, описани в казуса.***

*Задача на ответника е да се брани срещу предявените от ищеца искове и да предяви насрещни, ако счита, че разполага с такива.*

*За целите на състезанието съществуващи процесуалноправни пречки пред съединяване на определени искове в зависимост от подсъдността им на различни съдилища или разглеждането им по реда на различни производства няма да бъдат вземани предвид и санкционирани от съдиите с оглед изчерпване на всички възможности в рамките на един процес.*