

ПРОТОКОЛ

№ 40

гр. Варна, 22.02.2023 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диана В. Джамбазова

Членове: Росица Сл. Станчева
Юлия Р. Бажлева

при участието на секретаря Юлия П. Калчева
Сложи за разглеждане докладваното от Юлия Р. Бажлева Въззивно гражданско дело № 20223000500480 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 10:16 часа се явиха:

~~~~~  
**ВЪЗЗИВНИКЪТ** „НД – ХЕЛИКОМ“ЕООД гр. Варна чрез представляващ Валентин О. С., редовно призован, представляващият не се явява, представлява се от **адв. И. В.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

## **ВЪЗЗИВАЕМИТЕ:**

**А. Т. К.**, редовно призован, явява се лично, представлява се от **адв. И. М.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

**Р. И. К.**, редовно призована, явява се лично, представлява се от **адв. И. М.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

**Р. Т. К.**, редовно призован, не се явява, представлява се от **адв. И. М.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

**ВЕЩИТЕ ЛИЦА А. Д. Д. и Д. М. Д.**, редовно призовани, явяват се лично, депозирали заключения в срок по чл. 199 от ГПК.

**АДВ. В.:** Да се даде ход на делото.

**АДВ. М.:** Да се даде ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И**

### **ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ДОКЛАДВА ВЪЗЗИВНАТА ЖАЛБА и постъпилият писмен отговор.**

Подадена е въззивна жалба от „НД-Хеликом“ ЕООД, представлявано от управителя В. О. С. чрез адв. И. В. срещу решение № 820/24.06.2022 год. по гр.д. № 1958/2022 год. на Окръжен съд Варна, с което е отхвърлен предявения от него срещу А. Т. К., Р. И. К. и Р. Т. К. иск с правно осн. чл. 19 ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на 27.07.2020 год. предварителен договор в частта, с която ответниците са се задължили да учредят на „НД-Хеликом“ ЕООД право на строеж върху ПИ с идентификатор 10135.2508.1554 по КК на гр. Варна с площ от 756 кв.м. за обектите, подробно индивидуализирани в исковата молба, както и в осъдителната част за разноските. По съображения за незаконосъобразност и необоснованост на решението въззивникът моли за отмяна на решението и постановяване на друго, с което предявеният иск бъде уважен, с присъждане на разноски за двете инстанции.

Направено е искане за допускане на доказателства – поискани, но недопуснати от първоинстанционния съд, а именно – разпит на един свидетел при условия на довеждане в съдебно заседание, относно начина на водене на преговорите за сключване на предварителния договор, поведението на ответниците, избора на обекти от тяхна страна, а така също - за назначаване на тройна СТЕ със задача вещите лица да дадат заключение по въпросите, поставени на предходните експертизи.

В постъпилия отговор от А. Т. К., Р. И. К. и Р. Т. К. чрез адв. И. М. е изразено становище за неоснователност на въззивната жалба и за потвърждаване на решението. Въззиваемите страни считат за неоснователни исканията за събиране на нови доказателства и молят същите да се оставят без уважение. Претендират присъждане на разноските по делото.

С определение № 628/01.11.2022г. съдът е допуснал исканите от въззивника доказателства – разпит на един свидетел и назначаване на повторна комплексна СТЕ.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила молба-становище вх. № 1054/09.02.2023г. от процесуалния представител на въззиваемите адв. И. М., в която се изразяват доводи по съществуващото на спора, както и становище относно произнасянето на въззивния съд с определението от разпоредително заседание относно уваженото доказателствено искане за разпит на един свидетел.

СЪДЪТ връчва препис от молбата-становище на насрещната страна.

**АДВ. В.:** Поддържам въззивната жалба. Оспорвам подаденият писмен отговор. Считам, че правилно сте решили, че в първоинстанционното производство, в нарушение на процесуалните правила, не ни беше дадена възможност да установим спорните моменти в процеса и, че има неизпълнение на задълженията по договора от страна на въззиваемите. Поради това Ви моля да не отменят определението, с което е уважено искането ни за допускане на гласни доказателства.

**АДВ. М.:** Оспорвам въззивната жалба. Поддържам подаденият писмен отговор. Поддържам изложеното в подадената молба-становище.

СЪДЪТ намира, че не са налице основания за ревизиране на определението относно допуснатия разпит на свидетел, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** направеното с молбата-становище искане в тази насока.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпили в срока по чл. 199 от ГПК 2 бр. заключения - вх. № 1144/14.02.2023г. и вх. № 1167/14.02.2023г. по допуснатата комплексна съдебно-техническа експертиза и пристъпва към изслушване на вещите лица като сменя тяхната самоличност:

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Д. Д.** – 56 г., неосъждана, българин, български гражданин, омъжена, без родство и дела със страните по спора, предупреждена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, поддържа представеното заключение.

**На въпроси на адв. М. :**

**В. л. Д.:** Няма как да бъде изграден трафопост тип БКТП. Самият идеен проект може да бъде променен във всеки един следващ момент без да има

нужда от промяна по чл. 154 ЗУТ, защото за него няма издадено разрешение за строеж. Изменение по реда на чл. 154 се процедира само когато имаме вече издадено действащо разрешение за строеж. Този проект като обем, като застрояване може да послужи за издаване на разрешение за строеж, включително за трафопост, като изменението касае само функционалното изменение на съществуващи обекти без процедура по реда на чл. 154, ако е в идейна фаза. Дори и да е одобрен проекта, както сега е съгласуван, той също може да бъде предмет на изменение, само че няма да бъде по реда на чл. 154, защото нямаме издадено разрешение за строеж, а ще бъде на предварителна фаза. Във връзка с предложените два други варианта за разрешаване т.е. изграждане на други видове трафопостове - те могат да бъдат реализирани след ново съгласуване с ЕРП. Само ако сградата е жилищна тогава се прилага този тип изискване за нотариална заверка на съгласието на собствениците, а в случая имаме сграда със смесено предназначение. Процесната сграда е със смесено предназначение, за това аз не мога да дам заключение за необходимостта от нотариална заверка. Когато имаме смесен вид сграда, производствено, обслужващо или друг вид застрояване, това правило по чл. 91, ал. 1 от ЗУТ не е задължително да се прилага в този ограничителен режим, поне така аз тълкувам закона. Уличната регулация на място не е приложена, поради което считам, че квартала не е застроен, но такъв въпрос не ми е поставен в задачата и не мога да бъда категорична в отговора си.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към вещото лице.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. М. Д.** – 40г., неосъждан, българин, български гражданин, женен, без родство и дела със страните по спора, предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, поддържа представеното заключение.

**На въпроси на адв. М.:**

**В. л. Д.:** Съгласно конкретния проект и конкретните становища, сградата не може да се изгради, така както е проектирана и едновременно да се сложи трафопост тип- БКТП. Според мен чл. 91 от ЗУТ е изцяло неприложим, но това е мое мнение.

**АДВ. М.:** Каква е практиката на ЕРП – Север - дава ли разрешение за трансформатори в сгради или избягва да дава?

**АДВ. В.:** Възразявам срещу този въпрос.

**СЪДЪТ** отклонява въпроса, тъй като не е от компетентността на експерта.

**На въпроси на съда:**

**В. л. Д.:** От техническа гледна точка посочените от арх. Д. други два варианта, в конкретния случай според някои правни норми не са допустими, а отделно от това ЕРП-Север няма никакво желание да изгражда трафопостове, вградени в сгради, били те шахтови или друг вид вградени, тъй като това за тях носи много негативи. Според мен не може да се направи вграден трафопост, защото на първо място ЕРП-Север не би се съгласило. Ако жилищния квартал е застроен, както се изисква в чл. 91, ал. 2 от ЗУТ, тогава би могло чисто правно да е допустимо изграждането на такъв вид трафопост, но към настоящия момент кварталът не е застроен, поради което не следва да се коментира такава хипотеза. Изводът ми, че кварталът не е застроен е на базата на личните ми впечатления от посещението на място. Лично мое мнение е, че ЕРП не би дало и не би се съгласило за друго разрешение т.е. за поставяне на трафопост вътре в сградата тъй като в случая са налице други технически възможности към момента, а именно изграждане на трафопост извън процесния имот. Ако трябва да се изгради обект „трафопост - БКТП“ в имота на ответниците, то следва да се преработи проекта, за да отговаря на изискванията за изграждането на трафопоста.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към вещото лице.

**СЪДЪТ** намира, че следва да приеме представените две заключения по допуснатата комплексна съдебно-техническа експертиза, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателства по делото изготвените от вещите лица заключения.

**ОПРЕДЕЛЯ** окончателно възнаграждение на вещите лица в размер на по 700 лв. за всяко едно от тях.

**ЗАДЪЛЖАВА** въззивника да внесе допълнителен депозит в размер на 600 лв.

**ДА СЕ ИЗДАДАТ РКО** на вещите лица след представяне на

доказателства за внасяне на допълнително определения депозит.

**АДВ. М.:** Оспорвам заключението на вещото лице Д. в частта му по т. 1 с изключение на частта от нея на стр. 4, абзац три т.е. не оспорвам констатацията, че не може да бъде поставен в имота трафопост тип БКТП с посочените размери. Оспорвам отговора на въпрос № 3 на стр. 6 и заключението на отговора на въпрос № 8 – болднатия текст на страницата. Оспорването ми произтича от това, че в тези части вещото лице според мен е излязло извън дадените му задачи - обсъдило е хипотези, които не почиват на събраните по делото доказателства и не отговарят на поставените въпроси, които са върху конкретния съгласуван идеен проект и върху конкретните становища, а дава заключение по принцип дали би могло, какви са вариантите и т.н. В този смисъл е оспорването ни и Ви моля заключението да не се кредитира в тези части при постановяване на решението Ви. В другата част заключението на вещото лице Д. се припокрива със заключението на вещото лице Д., така че в тези им части моля да се приемат двете заключения и не ги оспорвам.

**СЪДЪТ ПРИСТЪПВА** към разпит на свидетеля като сменя самоличността му: И.Л.С. – 67 г., българин, български гражданин, неосъждана, без родство и дела със страните по спора, предупреждена за наказателната отговорност по чл. 290 от НК, обещава да говори истината.

#### **На въпроси на съда:**

**Свид. С.а:** Пълномощник съм на дружеството „НД - Хеликом“ЕООД. Имам пълномощно, издадено от управителя на „НД – Хеликом“ ЕООД В.О. С., който е мой син. Познавам страните по делото от процеса във връзка с предварителния договор, който имам подписан с тях като пълномощник за проектиране на сградата в техния парцел. Ние имахме утвърден инвестиционен проект. Инвестиционен проект на идейна фаза направихме поради няколко причини: първо имаше особености в този парцел, а именно, че е със смесено предназначение и в парцела е предвиден трафопост по градоустройственото, което ответниците имаха. Ние се съобразихме с тези дадености и утвърдихме проект по старата наредба с ателиета. Не сме предвидили изграждане на трафопост в имота, тъй като имахме намерение трафопоста да е извън границите на имота и ответниците знаят и са много добре са запознати с това. Правих няколко проучвания в Енерго-про,

правихме среща с отговорника на „Енерго-про“, Отдел „Проучване“, плюс това адв. С., настоящ съдия, прави среща с Директора на „Собственост и стопанство“ в Общината за преместване на трафопоста на общински имот. Ние започнахме да работим с „Енерго-про“ за учредено право на строеж върху общински имот за въпросния трафопост. Страните са в течение на всичко, което е правило дружеството в т.ч. и опитите за изграждането на трафопоста в съседен имот - общински. Техния архитект, който е изработил ПУП-а, изработи градоустройство за трафопоста в общински имот т.е. по ПУП трафопоста е предвиден да бъде в общински имот. Това беше започната процедура. Трафопоста поначало трябва да бъде на достъпно място - това значи, че следва да е на границата на имота. Ние не сме предвидили трафопост в този проект, защото искахме да няма трафопост в имота. Трафопостът, който изискват от „Енерго-про“ беше с големи мощности и не е добре да бъде в техния парцел. По нашият проект, в идейна фаза няма предвиден трафопост, но това не значи, че ние ако не успеехме да го изкараме извън габаритите на техния парцел, нямахме възможност да го вкараме в имота на етап-техническа фаза. Знам от самото начало, че няма възможност да бъде изграден трафопост извън парцела, защото така е заложено в ПУП-а. Собствениците също знаеха, защото те са инвестирали в ПУП-а. Основният ПУП е утвърден, а тази промяна, която искахме ние с учредяване на право на строеж на трафопост на общински имот, трябваше да има ситуация най-малкото, за да почнат процедура „Енерго-про“ с Община Варна и да искат учредено право на строеж на трафопоста, от който те имат нужда, на общински парцел. Процедурата стигна до там, че се изготви „ситуация“, водих разговори с „Енерго-про“ и след това беше прекратен договора за проектиране и строителство от възложителите. До прекратяване на договора от въззиваемите имахме отрицателно становище от „Енерго-про“ за изграждане на трафопоста, но и уговорката, че ако тръгне процедура по учредяване право на строеж на трафопост извън границите на имота на възложителите, „Енерго-про“ ще си променят становището. Съответно ако това не се случи, ние щяхме да намерим решение в техническия проект да има трафопост. Когато получихме отрицателното становище от „Енерго-про“, договорът ми с въззиваемите не беше прекратен. Ние получихме от Енерго-про няколко становища, защото ние дълго време се занимавахме с този трафопост и в момента и съда се занимава с това. Страните знаят, че трябва

да има трафопост в техния парцел. В самата сграда не е възможно да бъде вграден трафопост, тъй като по последните норми на „Енерго-про“ – не може да бъде в подземния гараж, не може да бъде вграден в сградата. Ние не сме правили проект за трафопост и за външно захранване. Това е предмет на друг проект. Не сме искали разрешение и съгласие от Енергото за трафопост вътре в сградата. Ние не сме правили предложение към ответниците за изменение на изготвения от нас идеен проект, така че да бъде изграден трафопост в техния имот, защото имяхме идеята да не бъде в техния имот. Въззиваемите бяха наясно през цялото време с това, което се вършеше по отношение на проектирането и всеки детайл от техния проект. Те искаха трафопоста да бъде извън техния имот.

#### **На въпроси на адв. В.:**

**Свид. С.а:** Идееният проект е утвърден от Община Варна и беше на етап преди издаване на разрешението за строеж. Тези всички проекти бяха в надзорната фирма „М-Инженеринг“, за изготвяне на доклад за издаване на разрешение за строеж. Подавала съм искане за издаване на разрешение за строеж. Проектите са одобрени м. ноември 2021г. и твърдя, че същия месец съм направила искане за издаване на разрешение за строеж /свидетелят извършва справки относно цитираните дати с носени от него документи/. След това се прекрати договора ни и много добре стана, че поне разрешение за строеж не изкарахме, то само това оставаше. Аз оттеглих искането за разрешение за строеж, защото ответниците прекратиха договора. Никой от възложителите не ми е казвал да спрем с проектирането. Не сме водили разговор с тях за спиране на проекта по каквато и да било причина. Възложителите нямаха специални изисквания относно документацията по строителството.

#### **На въпроси на адв. М.:**

**Свид. С.а:** Становището на „Енерго-про“ от 26.02.2021г. относно трафопоста не го съобразихме при изготвяне на идейния проект, защото имаше възможност този трафопост да излезе извън парцела. Имаше възможност трафопоста да се разположи и на границата на имота в парцела на фаза „технически проект“. Това щеше да доведе до промяна на идейния проект за сметка на предвидените с проекта външни паркоместа. Ние не



стигнахме до предложение за технически проект с възложителите. Твърдя, че проекта е одобрен на идейна фаза.

**На въпроси на съда:**

**Свид. С.а:** Ние не сме водили разговори с възложителите къде ще бъде трафопоста ако не може да излезе извън парцела. Аз продължавам да твърдя, че има възможност този трафопост да не бъде изграден в техния парцел. Това е една тремава процедура, при която трябва да се работи в посока Енерго-про да направят с Община Варна учредено право на строеж за изваждане на трафопоста в съседен парцел, собственост на общината. Този трафопост като проект и външно захранване е въпрос на инвестиция от страна на строителя, но в становището си „Енерго-про“ заявяват, че те ще си финансират строителството на трафопоста. Възложителите прекратиха договора с мен, но не мога да посоча конкретната дата. Информираха ме за тези свои намерения на Шишковата градина, където се срещнахме и ми заявиха, че брат му на А. има големи здравословни проблеми и трябва да отиде на лечение в чужбина, поради което и имат нужда да продадат парцела. Това ми казаха като причина за прекратяване на договора.

**На въпроси на адв. М.:**

**Свид. С.а:** Към момента, в който поисках възложителите да ми учредят правото на строеж, въпроса с трафопоста не беше разрешен. Пълномощното, въз основа на което съм подписала договора с възложителите, ми е издадено от г-жа В.Н., която е бивш управител на дружеството и е майка на моя внук.

**АДВ. М.:** По делото сме изложили твърдения и представили доказателства, че е представен нотариален акт и е предложено право на строеж да бъде учредено в полза на фирма „Проектиране и строителство инвест“ ЕООД, а не в полза на въззивника „НД – Хеликом“. Такива доказателства са представени и от въззивника, заедно с исковата молба. Изтрито е с коректор мястото на приемателя на правото на строеж и се вижда, че е „Проектиране и строителство“, както и името на управителя на фирмата, на която е предложено да се учреди право на строеж, а именно г-н О.С., който е съпруг на свидетелката С.

**Свид.С.а:** Да, така е. Съображенията ни за отправяне на такова предложение бяха, че „Проектиране и строителство инвест“ е фирма, която

строи повече обекти и е с по-големи възможности. Имам роднински отношения с управителя на фирма „Проектиране и строителство инвест“ ЕООД.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля.

**АДВ. В.:** Предвид факта, че и в днешно съдебно заседание свидетеля заяви, че е водена кореспонденция с „ЕРП-Север“ и „Енерго-про“, моля съда да ни издаде съдебно удостоверение, което да ни послужи пред тези две дружества, за да ни дадат информация за периода 27.07.2020г. /датата на сключване на предварителния договор/ до 01.03.2021г. какви заявления са подавани от Р. и А. К.и с посочени в исковата молба ЕГН-та за процесния имот. Твърдя, че кореспонденцията с „Енерго-про“ се е водила лично от Р. и А. К.и. Пълномощникът е нямал кореспонденция. Поради това правя искане за издаване на съдебно удостоверение.

**АДВ. М.:** По същество договора за учредяване право на строеж е договор за определен резултат. Резултат няма - нито одобрен проект, нито никакъв друг вариант от ЕРП с подпис и печат. Считам, че тези факти, за които се твърди, не са от значение за спора. Освен това чисто процесуално е абсурдно на тази инстанция без да е правено такова твърдение до момента да се правят нови твърдения и да се иска те да бъдат доказвани. Има един конкретен проект и едно конкретно становище.

**СЪДЪТ** намира направеното доказателствено искане за преклудирано, доколкото предвид твърденията за осъществявана кореспонденция между въззиваемите лично и „Енерго-про“ не се основава на факти, установени от разпита на свидетелката в днешното съдебно заседание, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** направеното доказателствено искане от процесуалния представител на въззивника за издаване на съдебно удостоверение, въз основа на което да се снабди с информация от „Енерго-про“ и ЕРП Север“ какви заявления за процесния имот са подавани от Р. и А. К.и в периода след 27.07.2020г. до 01.03.2021г..

**АДВ. В.:** Нямам други доказателствени искания. Представям списък на разноските – претендирам само ДТ и депозита за експертизите.

**АДВ. М.:** Нямам други доказателствени искания.

**СЪДЪТ** счете делото за изяснено, поради което и

**О П Р Е Д Е Л И**  
**ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО**

**АДВ. В.:** Уважаеми апелативни съдии, моля Ви да уважите подадената въззивна жалба. Моля да ни бъдат присъдени сторените по делото разноси. Моля да ми бъде даден срок за представяне на писмени бележки.

**АДВ. М.:** Уважаеми апелативни съдии, моля Ви да оставите без уважение въззивната жалба, да потвърдите първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно. В договорения 6-месечен срок не е одобрен проекта и не е получено разрешение за строеж. По делото е представен един конкретен проект, който е единствено съгласуван на идейна фаза, но не е искано и не е било одобрявано и получавано разрешение за строеж, което противоречи на договора – право на строеж да се учреди въз основа на одобрен проект и разрешение за строеж. Доверителите ми търпеливо са изчакали много повече от договорените срокове, но след като са се убедили, че въззивника няма да изпълни договора, че няма възможност и че дори сам той заявява, че предлага на друго трето юридическо лице да се учреди право на строеж, са прекратили договора с представения по делото отговор на нотариална покана. С оглед гореизложеното и съображенията, които ще изложа в писмените бележки, които ще помоля да разрешите да представя, Ви моля да оставите изцяло без уважение въззивната жалба и да потвърдите първоинстанционното решение. По отношение на разностите моля съдът да уважи неуважената от първоинстанционния съд част от разностите като разноси за настоящата инстанция, тъй като договора за правна помощ и възнаграждението е за всички инстанции.

**СЪДЪТ** обяви, че ще се произнесе с решение в законния срок като дава възможност на страните в 7-дневен срок от днес да представят в писмен вид съображенията си по съществото на спора.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.17 часа.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_