

# ПРОТОКОЛ

№ 922

гр. Варна, 02.06.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

при участието на секретаря Веска П. Петрова  
Сложи за разглеждане докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20223100101041 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 13:47 часа се явиха:

**Ищецът П. Д. Х.**, редовно уведомен от предходно съдебно заседание, **явява се лично**, представлява се от **адв. Х. Х. от АК - Варна**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

**Ответникът Д. В. И.**, редовно уведомена от предходно съдебно заседание, не се явява, представлява се от **адв. И. И. от АК - Варна**, редовно преупълномощен от адвокат Д. Д. от АК – Благоевград и приет от съда от днес.

**Вещото лице В. Ц. Й. – К.**, редовно призована, **явява се.**

**СЪДЪТ ПРОВЕРИ И КОНСТАТИРА**, че вещото лице Й. е депозирало заключението си в срока по чл. 199 от ГПК.

**Свидетелят П. А. Г.**, редовно призован, **явява се.**

-

## **СТАНОВИЩЕ ПО ХОДА НА ДЕЛОТО:**

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

**АДВ. И.:** 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**

**СЪДЪТ ДОКЛАДВА** постъпило в срока по чл. 199 от ГПК заключение с вх. рег. № 12788/23.05.2023 г. по допуснатата съдебно-техническа експертиза и пристъпи към изслушване на вещото лице, след снемане на неговата самоличност.

**Вещо лице В. Ц. Й. – К.:** 59 годишна, българка, българска гражданка, омъжена, неосъждана, без родство и дела със страните по делото. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Вещото лице обеща да даде заключение по съвест и разбиране.

**В. Л. Й.:** Поддържам представената от мен експертиза.

**АДВ. Х.:** Нямам въпроси към вещото лице. Моля да се приеме заключението.

**В. л. Й. отговаря на въпроси на адв. И.:** На страница 3 от експертизата съм посочила средна пазарна цена от 650 евро на квадрат. По принцип жилищните имоти, когато се продават, те не се продават с осреднена цена с ДДС. Това ДДС се ползва само между фирми, тъй като фирмите са тези, които могат да се регистрират по ДДС и могат да си върнат ДДС-то. Така че това е цената, на база на която по КСС, приложена към експертизата на фирмата строител, която е дала, аз съм обяснила подробно, от тяхното КСС излиза, че спрямо площта съответно на апартаментите, на квадратен метър е 877 евро на квадрат и съм уточнила защо съм стигнала до 650 евро. Към него момент - акт 14, имаме два риска. Единият е 15 процента намаляне за това, че нямаме акт 15 и че нямаме удостоверение за въвеждане в експлоатация и 10 процента. Това са стандартни проценти, които се приемат при определяне оценка и въобще при определяне на стойността, когато имотът е на акт 14. Десет процента – за риск от незавършване на строителството. Това означава тази цена от 650. Понеже, пак казвам, говорим за жилищен имот, който се продава на физическо лице и ДДС не се посочва.

Ищецът е представил количествено-стойностна сметка и тъй като аз се занимавам с пресмятане на имота в различни етапи на строителството, мога да кажа, че тя не се различава от тази към дадения момент, когато е издаден акт 14 и това, което е на пазара, защото средната пазарна цена за този район и за тези имоти, в този вид, в който са и в тази степен на завършеност е в този порядък.

Тяхното КСС, което те са направили включва труд, материали, непредвидени разходи и всичко, което се включва в едно КСС, съответно е в диапазона на средните пазарни цени, на които са се продавали към този момент и към тази степен на завършеност имотите. Например, при продажба на имота не може да се включи една единствена цена, има средна цена, плюс и минус, в зависимост от местоположение, кой строи, как строи, колко строи – това е малко обективен фактор, но средната цена е тази.

Ако имаше акт 15, цената щеше да бъде по-висока. Цената е съобразена с местонахождението на имота. Конкретно говорим за имоти, които се намират в Галата. В Галата търсенето на имоти е малко по-слабо и съответно с по-ниски цени. Основният недостатък е преминаването на Аспарухов мост.

Един строител не строи на 650 евро на квадратен метър. Към този момент, към тази дата, към тази степен на завършеност, това е средната пазарна цена. Зависи на каква степен продавате. Когато продавате на акт 14, винаги е по-ниска цената.

В становище вх. № 26134/08.11.2022 г., на страница 3 е зададен въпрос каква е

средната пазарна стойност на претендираните от ищеца СМР, без включен ДДС. Говорим за 970 евро на кв. м. към днешна дата, което към тогавашна дата е по 800 евро.

Когато говорим за цени на строителството, ако използвам справочника за цените в строителството, той изобщо не важи за Варна. Там е дадена една средна цена от 500 лева, а за миналата, 2022 г. е 740 лева на квадратен метър. Не знам кой строител би построил във Варна сграда за 740 лева на квадратен метър, което няма и 400 евро. Няма как да ползвам тази цена. Пак казвам, работата ми като оценител, изглежда върша доста такава работа, срещам КСС-та и от цялата тази практика и опита, който имам, включително справка и разговор със строителя, това са средните цени - от 850 до към 950 евро на квадратен метър в завършен вид, шпакловка, замазка с всичко за „Галата“ и когато не са до морето. Ако са до морето – там вече е нещо по-различно.

В отговор на последния въпрос, на последна страница, съм посочила средна пазарна стойност, на която се предлагат апартаментите. Не говорим за СМР-тата вече, а за средна пазарна стойност на имотите. КСС, която е приложена за всеки апартамент към делото, посочва крайната стойност като СМР за един апартамент, защото там се включва част от асансьор, при завършен вид.

Записала съм в същия отговор, че жилищните имоти се продават на физически лица без ДДС. Когато Вие искате да си купите апартамент и отидете да питате, строителят не казва, че го продава на 970 евро без ДДС или на еди-колко си с ДДС. Той казва една крайна цена. Така че не можем да говорим в този случай за ДДС. В тази крайна цена, която се казва и да е включил ДДС, той просто си взема ДДС, не мога да твърдя дали е включено. В КСС-то, което е приложено по делото не видях да има ДДС или да пише без ДДС, а само, че това са за СМР-тата, които са извършени. Стойността от 877 евро отговаря за предходна година. Съгласно развитието на цените, те се увеличават, като всяка година се увеличават между пет и десет процента. Тази сума от 970 евро е към датата на изготвяне на експертизата, а другата е към 2022 г., когато е правено КСС-то.

**АДВ. И.:** Нямам повече въпроси към вещото лице. Оспорвам становището, доколкото не беше даден ясен отговор на въпроса каква е стойността на извършените СМР-та от строителя. Въобще като отговор - не разбрах. Аз разбрах, че това са цените, на които се продава готовия продукт. В тази част оспорвам експертизата, иначе да се приеме. Нямам искания в тази насока.

**СЪДЪТ** намира, че следва да приеме заключението на вещото лице В. К., поради което

## **О П Р Е Д Е Л И**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** към доказателствата по делото писменото заключение с вх. № 12788/23.05.2023 г.

**ИЗПЛАЩА** възнаграждение от внесения депозит в **размер на 400 (четиристотин) лева.** /изд. РКО/

**СЪДЪТ ДОКЛАДВА** постъпила молба вх. № 12338/18.05.2023 г. от „Ню Пауър Груп“ ЕООД, ведно с приложени документи.

**АДВ. Х.:** Считам, че тези доказателства са неотнoсими, с оглед на обстоятелството, че са представени от дружеството „Ню Пауър Груп“ ЕООД, а договорите са сключени от физическото лице П. С.. Въпреки това, аз предоставям на съда относно приемането им.

**АДВ. И.:** Да се приемат.

**СЪДЪТ** по доказателствата намира, че следва да приеме представените от дружеството „Ню Пауър Груп“ ЕООД писмени доказателства, като по отношение на тяхната доказателствена стойност, съдът ще се произнесе с окончателния си съдебен акт, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателства по делото постъпилите с молба вх. № 12338/18.05.2023 г. от „Ню Пауър Груп“ ЕООД, писмени документи, по опис – 49 листа.

**АДВ. Х.:** Във връзка с представените доказателства, на основание чл. 142 от ГПК, представям удостоверение за въвеждане в експлоатация на процесната сграда. Представям също сигнал до Община Варна, с който е извършена ревизия на строителството и е установено, че не е налице незаконно строителство. Представям акт образец № 14 на сградата на \*\*\*\*\*. Фактически на тази улица са две сгради – на номер 56, която е процесната и на номер \*\*\*, където е извършено строителството от „Ню Пауър Груп“ ЕООД и на която лицето П. С. е управител. Искам да заявя, че процесните документи, които бяха представени преди малко по делото, са във връзка със строителството на сградата на \*\*\*\*\*, а не на ул. \*\*\*\*\*, както е посочено в молбата. Акт 16 е за процесната сграда, за номер 56, за която се води делото към настоящия момент. Към момента тя е въведена в експлоатация и представям удостоверението. А това е акт 14, който е за другата сграда, съседната, където строител е „Ню Пауър Груп“ ЕООД и представените доказателства са във връзка с това строителство, а не на процесната сграда.

**АДВ. И.:** Моля същите да не бъдат приобщавани, тъй като за тях е изтекъл преклузивния срок. Видно от датите, те са се съдържали в ищеца от преди предходното съдебно заседание. Тогава не се представени. Считам, че на този етап не следва да се приемат и прилагат. Ако считате, че същите следва да се приобщят, моля да не бъдат ценени по същество.

**АДВ. Х.:** Така представените доказателства в днешно съдебно заседание ги представям във връзка с представените доказателства от „Ню Пауър Груп“ ЕООД, от които да е видно, че тези доказателства, които са представени, договорите за сключване на строителството от П. С., са във връзка с другата сграда, а не с процесната.

**СЪДЪТ** намира, че следва да приеме и да приобщи по делото представените писмени доказателства, като същите следва да цени по съществото на правния спор, с оглед направеното възражение, включително и във връзка с възражението за настъпилата преклузия.

Предвид горното, **СЪДЪТ**

## **ОПРЕДЕЛИ**

**ПРИЕМА И ПРИОБЩАВА** представените от ищеца в днешно съдебно заседание писмени доказателства, ведно с молба: копие от писмо рег. № РД22015091ВН\_005ВН от 08.12.2022 г. на Община Варна; копие от удостоверение за въвеждане в експлоатация № 10/29.03.2023 г. на Община Варна, Район „Аспарухово“; копие от Акт № 14 за приемане на конструкцията от 27.11.2012 г.

**СЪДЪТ** пристъпва към разпит на призования свидетел.

**СЪДЪТ** призовава в съдебната зала за разпит в качеството на свидетел: **П. А. Г.**

В залата влиза свидетелят **П. А. Г.**

Преди разпит на свидетеля, съдът пристъпва към снемане на неговата самоличност, като напомня за отговорността по чл. 290 от НК в случай на лъжесвидетелстване и правото на отказ от свидетелстване по реда на чл. 166, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ГПК.

**П. А. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес – \*\*\*\*\*, разведен, неосъждан, български гражданин, без родствени и други връзки на заинтересованост със страните по делото. Желает да свидетелства. Предупреден за наказателната отговорност в случай на лъжесвидетелстване.

**АДВ. И. към свидетеля:** Участвали ли сте по някакъв начин в строителството на сградата, находяща се на улица \*\*\*\*\*? Под участвали, Вие сте инженер-конструктор, имам предвид дали сте подписвали някакви документи, присъствали ли сте на строителството в заповедни книги и т.н.?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Документи по време на строителството не съм подписвал. Не съм присъствал по време на строителството.

**АДВ. И. към свидетеля:** Известно ли Ви е тогава защо във всички документи е вписано Вашето име и Вашите подписи?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Не.

**АДВ. И. към свидетеля:** Някога участвали ли сте, дори на откриване на строителна площадка, в някои процеси?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Не съм участвал.

**АДВ. И. към свидетеля:** Какво наложи да се откажете от авторските си права?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** По същото време, когато трябваше да строят сградата, бях ангажиран със строителството на регионалната библиотека в Бургас и там трябваше да съм на разположение, така че говорих с господин Х. и се разбрахме, че няма да бъда аз авторски надзор, няма да мога да го извърша.

**АДВ. И. към свидетеля:** Кога се оттеглихте от обекта? Някакви документи подписвали ли сте?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Отказах се от правата с нотариално заверена декларация през ноември миналата година. Декларацията е от тогава.

**АДВ. И. към свидетеля:** Познавате ли лицето П. С.?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** П. С., ако става въпрос за него (свидетелят посочва лице, което се намира в залата) – да. Познавам го във връзка с това, че предполагам, имаха работни взаимоотношения с Х.. Под работни взаимоотношения, имам предвид работни взаимоотношения, свързани с работата.

**АДВ. И. към свидетеля:** В някои от протоколите за процесната сграда, Вие полагали ли сте подписи?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Не.

**АДВ. И. към свидетеля:** Ако не сте полагали – защо?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Защото не съм присъствал на обекта и не съм упражнявал авторски надзор.

**АДВ. И. към свидетеля:** Не сте присъствал?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Не съм.

**АДВ. Х. към свидетеля:** Вие бил ли сте инженера, който е изготвил конструкцията на сградата?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Проекта за конструкцията на тази сграда. Конструктивната част на сградата – да, аз съм я изготвил.

**АДВ. Х. към свидетеля:** Знаете ли колко сгради са на улица „\*\*\*\*\*“?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Не.

**АДВ. Х. към свидетеля:** В смисъл такъв, които да са изпълнявани от „Вип Консулт Инжинеринг“ ООД и от П. Х.?

**СВИДЕТЕЛЯТ Г.:** Първо - дори не знам коя е улица „\*\*\*\*\*“. Когато правя конструктивен проект там, обикновено в наименованието на проекта не се вписва административен адрес. Там се вписва урегулиран поземлен имот, номера по кадастрални карти по плана за устройство на общината и т. н. Така че улица „\*\*\*\*\*“ не ми говори нищо.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля.

Съдът освободи от съдебната зала свидетеля **П. А. Г.**.

**АДВ. Х.:** Нямам други доказателствени искания. Представям списък на разноските.

**АДВ. И.:** Нямам други доказателствени искания. Представям списък на разноските.

**СЪДЪТ**, с оглед изразеното становище от страните и липсата на други доказателствени и процесуални искания, намира делото за изяснено от фактическа и правна страна, поради което следва да обяви съдебното дирене за приключило и даде ход на устните състезания.

Водим от гореизложените мотиви, **СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ОБЯВЯВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ ЗА ПРИКЛЮЧИЛО**

**ДАВА ХОД НА СЪДЕБНИТЕ ПРЕНИЯ**

**АДВ. Х.:** Моля да уважите исковата претенция. От събраните по делото доказателства безспорно се установи, че ищецът П. Х. е изпълнил строителството, в качеството си на възложител на процесните имоти – апартамент № 7 и апартамент № 14, като съответно строителството не му е заплатено относно тези направени от него разходи. По делото безспорно се установи, че на ул. „\*\*\*\*\*“ са построени две сгради. Едната е на „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*, а другата е на „\*\*\*\*\*“ 56, в която е процесната сграда. По делото не се представиха доказателства ответницата по някакъв начин да е ангажирала извършването на строителството и тя да е представила документи, от които да се установява, че е заплатила стойността на същото. Не се представиха доказателства във връзка с изискванията на чл. 160 от ЗУТ относно сключването на директен договор с възложителя и строителя. С оглед на това, моля да постановите решение, с което да уважите исковата претенция и моля за Вашето решение в този смисъл. Моля да ми дадете възможност за писмени бележки.

**АДВ. И.:** Моля да отхвърлите исковата претенция. Считам, че от настоящото производство и от събраните писмени и гласни доказателства се установи, че исковата претенция е неоснователна и по-конкретно ищецът П. Х. не е строител на сградата, а възложител. Същото качество има и ответницата, като това е видно от приложените автори. Не бяха представени никакви доказателства и документи за извършени плащания и разходи за процесните два апартамента. Напротив - бяха представени доказателства, с които може да се заключи, че строителството е извършено от трето лице и разходите са плащани от същото. Освен това, от изложеното в съдебно-счетоводната експертиза се установи, че не са налице плащания между „Вип Консулт Инжинеринг“ ООД и „Ню Пауър Груп“ ЕООД, като никъде в тези плащания не беше посочен ищецът П. Х.. Считаме, че същият не е легитимна страна, ако евентуално следва да се възстановяват никакви разходи. Освен това, един от апартаментите, а именно апартамент № 7 към датата на завеждане на исковете, не е бил собственост на ответницата. Следователно същата не е легитимна страна да отговаря по тези искове. Освен това, моля да обърнете внимание и в приложения акт образец № 14, от който е видно, че към датата на прехвърляне на правото на строеж на двата апартамента, сградата е била в завършен вид, а именно акт 14. Няма как ответницата да отговаря за строително-монтажни работи, извършени преди закупуването на имота. Ето защо, моля за решение в този смисъл. Моля да ни бъдат присъдени сторените съдебно-деловодни разноски, за които представихме списък. Моля да ни бъде дадена възможност да представим писмена защита.

Съдът обяви устните състезания за приключили.

**СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на процесуалния представител на ищеца в

десетдневен срок, считано от датата на изготвяне на съдебния протокол, а на процесуалния представител на ответната страна четиринадесетдневен срок, считано от датата на изготвяне на съдебния протокол, да представят писмени защиты.

Съдът обяви, че ще се произнесе с решение на 01.07.2023 г.

**ПРОТОКОЛЪТ** е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:19 часа.

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

**Секретар:** \_\_\_\_\_