

# ПРОТОКОЛ

№ 36

гр. Варна, 23.01.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Дарина Б. Баева

Сложи за разглеждане докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20223100900257 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 12:21 часа се явиха:

След спазване на разпоредбата на чл. 142, ал. 1, предл. II<sup>ро</sup> от ГПК:

**Ищците И. Г. Г., Р. И. Г., И Я. И. Г.** , редовно призовани, не се явяват лично, представлява се от **адв. Д. П.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Ответникът „БОР“ ЕООД**, редовно призован, представлява се от **адв. М. Ж.**, редовно упълномощена и приета от съда от днес.

**Вещото лице П. К. М.**, редовно призовано, не се явява. Депозирало е молба вх. № 977/16.01.2023 г.

**АДВ. П.:** Моля да се даде ход на делото.

**АДВ. Ж.:** Моля да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**, с оглед редовното уведомяване на страните, 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 ГО ДОКЛАДВА**

**и пристъпи към изясняване на фактическата страна на спора**

**АДВ. П.:** От името на моите доверители поддържам предявения иск.

По отношение на проекта за доклад и разпределената доказателствена тежест считам, че тежестта за доказване на съдържанието на Приложение № 1 към предварителния договор и датата на неговото съставяне следва да се възложи на ответника. Затова моля, съдът да ревизира доклада си в тази част.

**АДВ. Ж.:** Поддържаме отговора. Изобщо няма посочена дата на Приложение № 1.

Направили сме възражение, госпожо Председател, тъй като Приложение № 1, представено по делото е на два отделни листа, като е подписана само стр. 3<sup>-та</sup>, а стр. 1<sup>-ва</sup> и 2<sup>-ра</sup> не носят подписите на страните, а и в представените листи няма никакъв свързващ елемент, който да е безспорен за страните. В тази връзка, считам, че съдът правилно е разпределил доказателствената тежест, след като ищецът се позовава на това Приложение и в негова тежест е да установи, че съдържанието на неподписаната страница е част от съдържанието на подписаната. По отношение на датата е по същия начин. Ние не сме участвали в съставянето на този документ, не знаем за съставянето му, не ни е предаван, това са ни основните възражения, че не сме поели задължението от „Капитал Инвест“ да завършим апартаментите със сочената в Приложението степен на завършеност. Не разполагаме с такъв екземпляр, не сме подписвали, не сме участвали в съставянето и не знаем датата, на която е съставен. Затова възражението, което е направено е, че след като се позовава ищецът на документ, който не съдържа дата на съставянето му, редно е да се докаже, че такъв е бил съставен преди ние да придобием от „Капитал Инвест“. Ние не сме твърждали, че е антидатиран. Възражението ни е, че няма дата на съставяне на това Приложение № 1.

**АДВ. П.:** Приложение № 1 е подписано в деня на подписване на предварителния договор на \*\*\*.04.2006 г. Изрично в предварителния договор, на стр. 2<sup>-ра</sup> е посочено Приложение, касаещо степента на завършеност на обектите в напълно готов вид – жилищата и жилищни помещения.

По отношение на това, вярно е, страна по предварителния договор и прилежащото към него споразумение е „Билдингс БГ“ ЕООД. Това дружество обаче е праводател на „Капитал Инвест 2006“ ООД. От своя страна „Капитал Инвест 2006“ ООД е праводател на дружеството „БОР“ ЕООД, което е ответник по делото.

Ние твърдим, че това приложение е приложение към предварителния договор и е съществувало към момента на подписване на предварителния договор и е подписано на същия ден, на който е подписан предварителния договор.

**АДВ. Ж.:** Няма как да знаем дали е антидатирано приложението. В тази връзка, според твърдението на ищцовата страна, съдът е указал, че в тяхна тежест е да докажат датата, на която е съставен. Аз мисля, че за това спорим в момента.

**АДВ. П.:** Приложението не съдържа дата, тъй като представлява приложение към предварителния договор.

Има действително едно Приложение № 1, което съдържа обаче 3 страници, подписите са положени само на стр. 3<sup>-та</sup> и се поставя въпроса дали това приложение е едно цяло и кой трябва да го докаже.

**АДВ. Ж.:** Не оспорваме подписите на стр. 3<sup>-та</sup>, а оспорваме, че тези две страници – 1<sup>-ва</sup> и 2<sup>-ра</sup>, които не са подписани са част от целостта на представеното приложение. Още повече, че се сочи, че към сключването на предварителния договор е съставено Приложение, обозначено като № 1, а представеното по делото не съдържа такова обозначение, то е наименовано приложение към предварителен договор.

**АДВ. П.:** В предварителния договор действително е записано приложение № 1, а приложеният документ е озаглавен само приложение. Твърдението на моите доверители е, че става въпрос за Приложение № 1. Посочено е така, защото по-късно, вече след изготвянето на архитектурните проекти и тяхното одобряване е предстояло да се изготви Приложение № 2. Че ще има Приложение № 2 се говори и в предварителния договор. Има такава уговорка, но вече Приложение № 2 е съставено едва след одобряване на проекта и е подписано едва на 16.06.2006 г. То също е приложено като доказателство по делото. Именно това са имали предвид моите доверители.

**АДВ. Ж.:** Ние не сме участвали в съставянето на тези документи. На нас не ни е известно и ни е трудно наистина да направим конкретни възражения. По отношение на датата и съдържанието на приложението ние нямаме твърдение, че разполагаме с приложение, сочещо друго съдържание. Нямаме нито приложение № 1, нито представеното по делото със степен на завършеност.

По отношение на конкретния документ възраждам, че 1<sup>-ва</sup> и 2<sup>-ра</sup> част представляват част от него.

**АДВ. П.:** Основният въпрос е кой следва да докаже, че 1<sup>-ва</sup> и 2<sup>-ра</sup> страница представляват един и същи документ със стр. 3<sup>-та</sup>.

Аз твърдя, че тежестта на доказване пада върху ответника.

**АДВ. Ж.:** Аз твърдя обратното. Има в този смисъл съдебна практика, включително и на Варненски окръжен съд.

**АДВ. Ж.:** Само ще направя едно уточнение на възражение. На стр. 5<sup>-та</sup> при докладване на отговора от страна на ответника е направено твърдение за изтекла погасителна давност по отношение правата на ищеца на основание чл. 265 ЗЗД, считано от 07.03.2017 г. до датата на предявяване на иска.

В тази връзка, уточнявам, че възражението в отговора на исковата молба е за погасяване на потестативните права на ищите на основание чл. 265 ЗЗД, а не както е посочено, че са погасени по давност. Считам, че срокът

за упражняване на правата по чл. 265 от ЗЗД е преклузивен, който в конкретния случай е започнал да тече на 07.03.2017 г. от момента на възникване на самото потестативно право. В този смисъл, моля да се поправи доклада в тази част.

Нямаме твърдение, че са погасени по давност.

**В съответствие с разпоредбата на чл. 375, ал. 1 от ГПК, СЪДЪТ прави ДОКЛАД НА ДЕЛОТО, като се придържа към Определение № 1684 от \*\*\*.\*\*\*.2022 година и приема доклада за ОКОНЧАТЕЛЕН, като го обективира в протокола от днешното съдебно заседание, с корекциите от днешното съдебно заседание в частта за възражението в отговора на исковата молба и в частта за доказателствената тежест, а именно: вместо съдържанието на Приложение № 1 и датата на съставяне, да бъде записано „целостта на Приложение № 1, а именно, че същото се състои от посочените 3 страници, които са приложени като Приложение към предварителния договор и представени към исковата молба“.**

Постъпила е молба от И. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Р. И. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и Я. И. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, всички от \*\*\*\*, действащи чрез пълномощника си адвокат Д. Д. П. от АК - Варна с искане да се допусне обезпечение на висящи икове с правно основание чл. 258 и чл.265 от ЗЗД, предявени срещу „БОР“ ЕООД, ЕИК 103125106, Варна, за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сума в общ размер 93 671,05 лева, необходима за извършване на неизвършени СМР и за ремонтиране на некачествено извършените СМР в обекти, съсобствени на ищите, а именно: \*\*\*\*\*, намиращи се в новоизградена жилищна сграда, изградена и въведена в експлоатация, ситуирана в ПИ №\*\*\*, с площ от 1314 кв.м., в кв.12 по плана на к.к.Чайка, район Приморски, Варна, понастоящем представляващ поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на гр.Варна.

Твърди се в исковата молба, че ищецът И. Г. Г. и съпругата му Л.И. Г. са били собственици на 70 % идеални части от поземлен имот № \*\*\* с площ от 1314 кв.м., находящ се в к.к. „Чайка“, район „Приморски“, гр.Варна и на \*\*\*.04.2006г. са сключили предварителен договор за отстъпено право на строеж и нотариално прехвърляне на съответните идеални части, проектиране и строителство на жилищна сграда в поземления имот. След поредица от прехвърлителни сделки ответното дружество „БОР“ ЕООД е поело задълженията по предварителния договор и анексите към него за извършване на договореното строителство.

Твърди се, че на ищеца и съпругата му е било учредено право на строеж за следните самостоятелни обекти: Апартамент № \*\*\*, находящ се на втори етаж с площ от 56,04 кв. м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалет и две тераси; Апартамент № 28, находящ се на четвърти

етаж с площ от 33,84 кв. м., състоящ се от: антре, баня с тоалет, дневна с кухненски бокс и тераса; Апартамент № 34, находящ се на лети етаж с площ от 61,60 кв. м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, баня с тоалет тоалет и тераса; Апартамент N 35, находящ се на пети етаж с площ от 56,47 кв. м., състоящ се от: баня с тоалет, дневна с кухненски бокс и тераса; Фризьорски салон, находящ се в полуподземния етаж на кота - 3,40 м. с чиста площ от 30,36 кв. м., състоящ се от: стая, предверие и WC; Снек-бар, находящ се в полуподземния етаж на кота-3,40 м. с площ от 93,90 кв. м., състоящ се от: основна зала, предверие, WC, кухненски тракт, подготвителна, хладилно помещение и WC; Сауна на първи етаж с чиста площ от 33,84 кв. м., състояща се от: входно антре, съблекалня, баня с тоалет, предверие към сауната, сауна, масаж и тераса, както и за тях са разпределени паркоместа № 8,\*\*\*,12 и 13.

Сочи се, че на 28.04.2017г. е било издадено удостоверение № 37 за въвеждане в експлоатация на строежи за жилищна сграда в УПИ XIX-\*\*\* по плана на к.к. „Чайка" II. След изграждане на обектите правото на строеж се е трансформирало в право на собственост в условията на съпругеска имуществена общност на съпрузите И. Г. Г. и Л.И. Г.. Със смъртта на Л.И. Г., настъпила на 23.02.2022г., съпругеската имуществена общност е прекратена и дяловете на ищите от обектите, които са били общи на двамата съпрузи са: 4/6 идеални части за съпруга И. Г. Г. /1/2 на собствено основание и 1/6 по наследство от Л.И. Г./ и по 1/6 за Р. И. Г. и Я. И. Г..

Твърди се, че изпълнителят „Бор" ЕООД в продължение на близо пет години след въвеждането на строежа в експлоатация не е предал реално на собствениците обектите им и липсата на достъп е била причина да бъдат лишени от възможността да приемат извършената работа, като едва на 12.04.2022г. им били предадени ключове за обектите. След получаване на ключовете ищите извършили оглед и установили, че в притежаваните от тях обекти има неизвършени СМР, а друга част са извършени некачествено. Твърди се, че общата стойност на неизвършените и некачествено извършените СМР в 93 671,05 лева, както следва:

1. Апартамент № \*\*\*, ет.2 – неизвършени СМР на обща стойност \*\*\*667,26 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 635,67 лв.;
2. Паркомясто №8 - неизвършени СМР на обща стойност 8,60 лв.;
3. Паркомясто №\*\*\* - неизвършени СМР на обща стойност 8,60 лв.;
4. Паркомясто №12 - неизвършени СМР на обща стойност 8,60 лв.;
5. Паркомясто №13 - неизвършени СМР на обща стойност 8,60 лв.;
6. В апартамент № 28, ет.4 - неизвършени СМР на обща стойност 8638,49 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 647,08 лв.;

7. Сауна, ет.1 - неизвършени СМР на обща стойност 8580,43 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 242,75 лв.;

8. Апартамент № 34, ет.5 - неизвършени СМР на обща стойност 12185,66 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 851,37 лв.;

9. Апартамент N 35, ет.5 - неизвършени СМР на обща стойност 10986,33 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 882,25 лв.;

10. Фризьорски салон - неизвършени СМР на обща стойност 8817,97 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 519,22 лв.;

\*\*\*. Снек-бар - неизвършени СМР на обща стойност 26198,54 лв. и некачествено извършени СМР на стойност 3202,85 лв.

Отправеното искане към съда е да се осъди ответника „Бор“ ЕООД. ЕИК 130125106 да заплати следните суми, представляващи необходими разходи за извършване на неизвършени СМР и за отремонтване на некачествено извършени СМР, а именно:

На ищеца И. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* сумата 62 447,37 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяването на иска, до окончателното изплащане на сумата;

На ищеца Р. И. Г., ЕГН \*\*\*\*\* сумата 15 6\*\*\*,84 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяването на иска, до окончателното изплащане на сумата и

На ищеца Я. И. Г., ЕГН \*\*\*\*\* сумата 15 6\*\*\*,84 лева, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяването на иска, до окончателното изплащане на сумата.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „БОР“ ЕООД, ЕИК 103125106, със седалище гр. Варна, е депозирал писмен отговор, с който оспорва исковата молба по основание и размер. Твърди се в отговора, че ответникът не е пасивно легитимиран по претенцията на ищеца. Сочи се, че с договор от 22.05.2013г. ответникът е придобил от „Капитал Инвест 2006“ ЕООД ид.части от поземлен имот с идент. \*\*\*\*\*, заедно с учреденото в полза на дружеството право на строеж върху конкретни обекти в бъдещата сграда, срещу поемане на задълженията на „Капитал Инвест 2006“ ЕООД по споразумение №967/10.05.2013г. към предварителен договор №2849/\*\*\*.04.2006г. и анекс към него №9086/03.10.2006г., но не е поемал задължения, произтичащи от приложение за степен на завършеност. В евентуалност се твърди, че дори да се приеме, че съглашението обхваща и приложението за степен на завършеност, то в него липсва достатъчна индивидуализация. Оспорва се също, че първа и втора страница на приложението са обвързващи за страните, положили подписи на стр.3 на лист 2, тъй като липсва свързващ елемент между лист 1 и лист 2 и не са положени

подписи на стр.1 и стр.2. Сочи се, че доколкото приложението не съдържа дата, ищецът следва да докаже, че същото е съставено преди договора с „Капитал Инвест 2006“ ЕООД. В евентуалност се твърди, че ответното дружество е изпълнило всички задължения, произтичащи от споразумение №967/10.05.2013г. В евентуалност се твърди погасяване на потестативните права на ищите на основание чл.265 от ЗЗД, считано от 07.03.2017г., датата, на която ищецът И. Г. и Лилия Г. са отказали да подпишат акт 15 поради наличието на неизвършени, недовършени и некачествено извършено СМР до датата на предявяване на настоящия иск. По отношение на претенциите за некачествено извършени СМР се твърди, че ако в обектите на ищите са налице недостатъци, те не се дължат на некачествено изпълнение, а са резултат от липсата на поддръжка от тяхна страна.

В рамките на предоставения от съда срок е постъпило становище от третото лице - помагач „Вида Груп“ ООД, с което не оспорва, че по възлагане от „Бор“ ЕООД е извършило довършителни строително-монтажни работи по вече изградената конструкция на сградата, в която се намират обектите на ищите. Присъединяват се към оспорванията и възраженията с отговора на исковата молба, като потвърждават, че на „Вида Груп“ ООД не са били възлагани за извършване посочените в ИМ СМР. Оспорва наличието на некачествено извършени СМР в обектите на ищите, като в евентуалност прави възражение за погасяване на претенцията по давност.

Предявени са искове с правно основание чл.258, чл.265 и чл.86 от ЗЗД.

Съгласно изложеното в исковата молба и отговора съдът намира за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните факти и обстоятелства: на 28.04.2017г. е било издадено удостоверение № 37 за въвеждане в експлоатация на строежи за жилищна сграда в УПИ XIX-\*\*\* по плана на к.к. „Чайка“, право на собственост на ищите върху процесните обекти при следните квоти: 4/6 идеални части за съпруга И. Г. Г. /1/2 на собствено основание и 1/6 по наследство от Л.И. Г./ и по 1/6 за Р. И. Г. и Я. И. Г., наличието на сключен на 22.05.2013г. договор между „БОР“ ЕООД и „Капитал Инвест 2006“ ЕООД.

С оглед на предявения иск и съгл. чл.154, ал.1 ГПК ищецът носи доказателствената тежест за установяване твърдяните от него факти, от които извлича изгодни за себе си правни последици, вкл. да установи наличието на задължение в тежест на ответното дружество да завърши процесната сграда в степен на завършеност съгласно приложение №1 към предварителен договор №\*\*\*/2006г., тоест че ответникът е поел задълженията на първоначалния изпълнител за изграждане и степен на завършеност на сградата съобразно приложение №1; цялостта на Приложение № 1, а именно, че същото се състои от посочените 3 страници, които са приложени към предварителния договор и

представени с исковата молба; че искът е предявен в рамките на преклузивния срок по чл.265, ал.3 от ЗЗД; вида, количеството и стойността на неизпълнените и некачествено изпълнени СМР в притежаваните от ищите обекти съгласно приложение №1 към предварителния договор.

Ответникът носи доказателствената тежест да установи наведените в отговора правоизключващи и правопогасяващи спорното право факти, на които основава своите възражения, съгл. чл.154, ал.1 ГПК, вкл. че точно и качествено е изпълнил прехвърлените му от първоначалния изпълнител задължения за строителство на сградата съгласно споразумението от 10.05.2013г. в срок до 15.05.2017г.; че достъпът до имота е бил свободен през целия период на строителството и след завършването му, в частност до предаване на ключовете на 12.04.2022г.; че недостатъците в СМР се дължат на амортизацията на вещта и липсата на стопанисване от ищеца.

**СЪДЪТ** докладва, че с Определение № 1684/\*\*\*.\*\*\*.2022 г. е допуснал събирането като доказателства по делото на представените с исковата молбата и с отговора на исковата молба писмени доказателства, назначена е съдебно-техническа експертиза и са допуснати гласни доказателства на страните чрез разпита на един свидетел на всяка от тях.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъдат приети като доказателства по делото представените по делото писмени доказателства, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И :**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** към доказателствата по делото представените с исковата молба заверени преписи от писмени документи, а именно: пълномощно на адв. Д. П.; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 8, том V, рег. № 7895, д. № 709/2005 г.; предварителен договор ПИ-\*\*\*/2006 г. от \*\*\*.04.2006 г.; приложения към предварителен договор ПИ\*\*\*/2006 г. № № 1 и 2; Анекс от 03.10.2006 г. към предварителен договор за ПИ № \*\*\*/2006 г.; нотариален акт № 140, том IV, вх.рег. № 9084, с. № 593/2006 г.; нотариален акт № 42, том V, вх.рег. № 10284, д. № 681/2006 г.; нотариален акт за дарение на недвижим имот № 183, том V, вх.рег. № \*\*\*336, д. № 802/2006 г.; нотариален акт за дарение на недвижим имот № 184, том V, вх.рег. № \*\*\*346, д. № 803/2006 г.; споразумение рег. № 9676 от 10.05.2013 г.; нотариален акт за учредяване на права на строеж върху недвижим имот № 132, том I, рег. № 1014, дело № 132/2013 г.; нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот № 172, том I, рег. № 1592, дело № 158/2013 г.; скица на поземлен имот № 13683/20.05.2013 г.; споразумение рег. № 1724 от 22.08.2013 г.; удостоверение № 37/28.04.2017 г. за въвеждане в експлоатация на строежи;

удостоверение за наследници Изх. № АУ019398ОД/25.02.2022 г.; приемо-



предавателен протокол от 12.04.2022 г.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** към доказателствата по делото представените с отговора на исковата молба заверени преписи от писмени документи, а именно: пълномощно на адв. М. Ж.; констативен протокол рег. № 2671, том 1, акт № 147/2017 г.; констативен протокол рег. № 2735, том 1, акт № 153/2017 г.; писмо до „Бор“ ООД, „Инекс Консулт“ ООД и „Вида Груп“ ООД от 28.10.2016 г.; акт за приемане на конструкцията от 20.03.2014 г.; констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 07.03.2017 г.; заявление Рег. № РД17005132ВН/15.03.2017 г.; констативен протокол от 24.03.2017 г., изд. от Община Варна; снимков материал – 3 листа; констатации и забележки от ищците относно нотариална покана за 07.03.2017 г. и покана чрез констативен протокол рег. № 2671/07.03.2017 г.; покана по чл. 170, ал. 2 от ЗУТ Рег. № АУ078494ВН-012ВН/17.03.2017 г.; докладна записка Рег. № АУ078494ВН-013ВН/\*\*\*.04.2017 г.; заявление за регистриране и въвеждане на строежите в експлоатация, издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация за видовете строежи от IV и V категория Рег. № АУ035274ВН/24.04.2017 г.; жалба Рег. № АГУП17001642ВН/29.08.2017 г.; Решение № 29\*\*\*/27.02.2019 г. по адм. дело № 7810/2018 г. по описа на Върховен административен съд на РБ, Второ отделение; договор за строителство от 09.10.2014 г.

**СЪДЪТ докладва** депозирана молба вх. № 977/16.01.2023 г. от вещото лице П. М., с която същата моли за допълнителен срок за изготвяне на съдебно-техническата експертиза.

**АДВ. П.:** На 21.\*\*\*.2022 г. съм депозирал становище, че поддържам допълнителната искова молба.

Моля да се допусне до разпит един свидетел на ищеца за установяване на твърденията, че до 12.04.2022 г. ищецът не е имал достъп до собствения си обект, тъй като ответното дружество е отказвало да предаде ключовете, както и за още едно обстоятелство с оглед на оспорването, за съдържанието на Приложение № 1 и датата на съставяне, в какъв вид е следвало да бъде предаден имота.

Ще направя и искане за назначаване на съдебно-графологическа експертиза, със задача на вещото лице, след запознаване с оригинала на приложението към предварителния договор от \*\*\*.04.2006 г., приложено като доказателство към исковата молба, да даде заключение дали стр. 1<sup>-ва</sup>, 2<sup>-ра</sup> и 3<sup>-та</sup> от това приложение представляват един и същ документ, в смисъл дали са отпечатани на един и същи принтер в един и същи момент.

Оригиналът се съхранява във Варненски районен съд по гр. дело № 5230/22 г. на ВРС, 39 състав.

**АДВ. Ж.:** Аз нямам възражения. Искането е своевременно.

Оставено е без уважение искането ни за разпит на свидетел за установяване на обстоятелства относно съглашението между „Бор“ ЕООД и „Капитал Инвест 2006“ ООД. Считам, че ограничението по т. 5 на чл. 164, ал. 1 ГПК не е приложимо, когато спорът не е за наличието на съществуващи между страните договорни отношения, а за смисъла на постигнатите договорености. В този случай, когато страните спорят за значението на отделни договорки, считам, че свидетелските показания са допустими. Свидетелят ни е за установяване на обстоятелствата, при които е сключено споразумението и каква е била действителната обща воля на страните.

**АДВ. П.:** Аз възразявам. Каква е била действителната воля на страните е отразено в сключеното споразумение „Бор“ ЕООД и „Капитал Инвест 2006“ ООД.

**АДВ. Ж.:** Тези обстоятелства относно съглашението между „Бор“ ЕООД и „Капитал Инвест 2006“ ООД са общо казано, че не сме постигали договорка по приложението за степен на завършеност. То не е посочено, не е отразено в частта в нотариалния акт, в която се уговаря заместването в дълг. Посочени са документите, към които препраща споразумението и мисля, че е редно да бъде изслушана свидетел Филка К., която е участвала в съставянето и на предварителния договор, и на приложението, по което основно спорим изобщо и тя е нашият праводател, от когото ние сме придобили задълженията по този договор.

В този смисъл сме направили искането за допускане на свидетел, с показанията на който да установим какви са били конкретните договорки при сключването на договора за заместване на дълг.

**АДВ. П.:** Считам, че волята на страните личи от самата уговорка от 22.05.2013 г., която е посочена в нотариален акт № 172. В този нотариален акт, в пункт 2<sup>ри</sup> изрично е посочено, че „Капитал Инвест 2006“ ООД прехвърля на „Бор“ ЕООД срещу поемането от страна на преобретателя на задълженията на прехвърлителя по споразумение № 967 от 10.05.2013 г. към предварителен договор от \*\*\*.04.2006 г.

Значи, най-напред имаме един предварителен договор, след това имаме едно споразумение, по което страна е „Капитал Инвест 2006“ ООД, праводател на „Бор“ ЕООД, където изрично се позовават на този предварителен договор. Явно е, че това споразумение от 10.05.2013 г. е било известно на „Бор“ ЕООД към момента на подписване, тъй като изрично се позовава на тях. А в споразумението от 10.05.2013 г. изрично се препраща към предварителния договор и приложенията към него.

**АДВ. Ж.:** Не е така. Всъщност със споразумението се преуреждат

отношенията между страните във връзка със строителството на сградата и за разлика от предварителния договор в това споразумение няма никъде задължение за довършване и самостоятелно въвеждане на сградата в експлоатация. Едно-единствено задължение е – определен краен срок, в който да се завърши сградата с готови за Акт 15 документи.

Ние не сме страна по споразумението, за което говоря. То е сключено между ищците, останалите собственици и „Капитал Инвест“ и ние всъщност придобиваме задълженията, които произтичат от това споразумение, а то от своя страна препраща към предварителния договор от 2006 г., без да е посочено, че се отнася и до приложението за степен на завършеност, но това е въпрос по същество.

Ние не опровергаваме записаното в нотариален акт № 172. Ние твърдим това, което е записано в нотариалния акт № 172/22.03.2013 г. по описа на Д.В., с който ние сме придобили правата на строеж, съответно идеалните части от поземления имот.

**АДВ. П.:** На стр. 2 на това споразумение от 10.05.2013 г. изрично е посочено, че предварителен договор или договор означава предварителен договор № \*\*\*/2006 г. Пак в това споразумение от 10.05.2013 г. на стр. 4<sup>-та</sup> в т. 4.1.3 изрично е уточнено, че обектите на праводателите трябва да бъдат завършени съобразно спецификациите, договорени в договора, т.е. в предварителния договор и затова аз твърдя, че това е била волята на страните.

**АДВ. Ж.:** Съглашението за заместване в дълг е направено в този нотариален акт № 172. Само на нотариалния акт се позовавам, няма друг договор.

Отношенията между „Капитал Инвест 2006“ ООД и „Бор“ ЕООД по придобиване на правата са единствено в т. 2 от посочения нотариален акт. Няма никакви други договори, сключвани между тях, в които да става ясно.

Позовавам се на т. 2 и искам със свидетелски показания да докажа какви са конкретните обстоятелства.

**По искането за допускане на втори свидетел, при условията на водене от ответната страна, СЪДЪТ ще се произнесе в закрито заседание.**

**СЪДЪТ** намира направеното искане от ищцовата страна за допускане на съдебно-графологическа експертиза за относимо и допустимо към предмета на спора, поради което

#### **О П Р Е Д Е Л И :**

**НАЗНАЧАВА** съдебно-графологическа експертиза, със задача на вещото лице, след запознаване с оригинала на приложението към

предварителния договор от \*\*\*.04.2006 г., приложено като доказателство към исковата молба, да даде заключение дали стр. 1-ва, 2-ра и 3-та от това приложение представляват един и същ документ, в смисъл дали са отпечатани на един и същи принтер в един и същи момент.

Оригиналът на приложение към предварителния договор от \*\*\*.04.2006 г. се съхранява във Варненски районен съд по гр. дело № 5230/22 г. на ВРС, 39 състав.

**ОПРЕДЕЛЯ** за вещо лице Ц. М. Ц., при депозит в размер на 250 лв., вносим от ищите в едноседмичен срок днес, с представяне на доказателства за внасянето му в същия срок, след което ще бъде уведомено вещото лице.

**ОТЛАГА** разпитите на свидетелите за следващо съдебно заседание.

С оглед изготвяне на допуснатата съдебно-техническа експертиза и разпит на допуснатите свидетели, **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И :**

**ОТЛАГА** производството по делото и го **НАСРОЧВА** за **15 март 2023 година** от **\*\*\*:00 часа**, за която дата и час страните са уведомени от днешно съдебно заседание.

Да се уведоми вещото лице П. М. по телефона.

Да се уведоми вещото лице Ц. М. Ц., след внасяне на депозита.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 12:52 часа.

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

Секретар: \_\_\_\_\_