

# ПРОТОКОЛ

№ 147

гр. Бургас, 17.11.2021 г.

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Румяна Ст. Калошева Манкова

Членове: Албена Янч. Зъбова Кочовска  
Кремена Ил. Лазарова

при участието на секретаря МАРИНА Д. ДИМОВА

Сложи за разглеждане докладваното от Румяна Ст. Калошева Манкова

Въззивно гражданско дело № 20212000500413 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 10:00 часа се явиха:

Въззивницата Н. С., редовно призована чрез процесуалният си представител - адвокат А., не се явява. Представява се от адвокат П.А. от \*\*\*\*, надлежно упълномощен.

Въззивникът „Комодоре БГ“ ЕООД, редовно призован, Представява се от адвокат С. и адвокат Т. от \*\*\*\*, надлежно упълномощени.

Въззивникът „Строй А 2000“ ЕООД /в несъстоятелност/, редовно призован чрез временен синдик М.С., се представява от същата.

Въззиваемата страна „Омакс“ ЕООД, редовно призована, се представява от адвокат О.Ш. от \*\*\*\*, надлежно упълномощена.

АДВОКАТ А.: Да се даде ход на делото.

АДВОКАТ Т.: Да се даде ход на делото.

АДВОКАТ С.: Да се даде ход на делото.

СИНДИК С.: Да се даде ход на делото.

АДВОКАТ Ш.: Да се даде ход на делото.

Съдът, предвид липсата на процесуални пречки по хода на делото

## **О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО и го докладва,** съгласно доклада, изготвен с Определение № 331/05.10.2021 година, с което въззивните жалби на Н. С., на „Комодоре БГ“ ЕООД - гр.София и въззивната жалба на „Строй А 2000“ ЕООД - гр.Земен /в несъстоятелност/ против решение № 164 от 19.05.2021г., постановено по гр.дело №1555/2019г. по описа на Окръжен съд – Бургас, са приети за допустими и делото е внесено за разглеждане в днешно съдебно заседание, съгласно разпореждане №169/23.09.2021г.

**АДВОКАТ А.:** Поддържам въззивната жалба на моята доверителка. Нямам възражения по доклада на съда. Няма да сочим нови доказателства. Да се приключи събирането на доказателствата.

**АДВОКАТ Т.:** От името на моя доверител, заявявам че поддържаме подадената от нас въззивна жалба. Нямаме възражения по доклада на съда. Няма да сочим нови доказателства. Да се приключи събирането на доказателствата.

**АДВОКАТ С.:** Поддържаме подадената от нас въззивна жалба. Нямаме възражения по доклада на съда. Няма да сочим нови доказателства. Да се приключи събирането на доказателствата.

**СИНДИК С.:** Поддържаме въззивната жалба. Нямаме възражения по отношение на доклада на съда. Няма да сочим нови доказателства. Да се приключи събирането на доказателствата.

**АДВОКАТ Ш.:** Поддържаме двата отговора на въззивните жалби. Оспорвам жалбите. Нямам възражения по доклада на съда. Няма да сочим нови доказателства. Да се приключи събирането на доказателствата.

По доказателствата съдът

## **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИКЛЮЧВА** събирането на доказателствата.

**ПРИСТЪПВА** към изслушване на устните състезания:

АДВОКАТ Т. Уважаеми апелативни съдии, поддържа изложеното в жалбите, доколкото дотолкова един от основите въпроси, с които сме сезирали въззивният съд и по който се дължи произнасяне от първата съдебна инстанция, е въпросът как следва да се тълкуват договорните клаузи и по какви критерии следва да се определи обема на учреденото право на строеж.

Моля да съобразите две съдебни решения, съставляващи практика на ВКС – едното е № 601/11.06.2009 година на Първо ГО, с докладчик съдия Б.Д., в което се акцентува върху това, че квадратурата на един недвижим имот не е съществен индивидуализиращ негов белег и не е основание, че при погрешно посочване в един типов договор, или какъвто и да е правен акт, подобна грешка не е основание за възникване на съсобственост, а е само основание за намаляване на цена или разваляне на договора, по смисъла на чл. 210 от ЗЗД.

Второто решение, което сме цитирали е № 22 /03.02.2009 година по гр.д. №771/2008г. на Първо ГО, с докладчик съдия К.М., като в това решение се разглежда под „друг зрителен ъгъл“ същият въпрос, като се посочва, че един недвижим имот, за да бъде индивидуализиран основният му индивидуализиращ белег са неговите граници, съществуващи на място, в случая по проект, както ние твърдим. Всички останали индивидуализиращи белези, като площ, кадастрални идентификации, регулационни идентификации са вторични второстепенни като правно значение и нямат пряко отношение към индивидуализацията, ако не съответстват на реалните граници.

От тази гледна точка считаме, че правото на строеж следва да се индивидуализира по архитектурния проект, въз основа на който страните са се договаряли, а не по площоразпределението, което очевидно е неправилно пресметнато. Дори и тази грешка да съществува и да се констатира, релеватни остават границите по проект и се учредява право на строеж върху сграда, която се строи по проект, а не по площоразпределение и затова

считаме, че правото на строеж е учредено в целия обем на сградата, а не в идеални части от нея. Моля да съобразите тази практика.

Ако има грешка, то тя е основание или за унищожаемост на договора или за разваляне на същия /говорим за грешка в предмета на договарянето/, а всички срокове за това нещо са изтекли - както срока за унищожаемост, така и 5-годишният давностен такъв за упражняване правото на разваляне. Моля да ни присъдите и направените по делото разноски.

Не желая решението на съда да ми бъде изпращано на ел. адрес.

АДВОКАТ С.: Уважаеми апелативни съдии, поддържам казаното от колегата Т.. Моля да отмените първоинстанционното решение, по изложените в жалбата доводи, които поддържам. Моля да ми присъдите сторените по делото разноски.

АДВОКАТ А.: Няма да преповтарям казаното от колегата. Само искам да маркирам с две думи, че решението на първата инстанция е необосновано и съдът не е дал отговор на редица наши въпроси и възражения, поставени както с отговора на исковите молби, така и след това в хода на съдебното производство и поради това съдът е допуснал съществено процесуално нарушение, непроизнасяйки се по наведените от нас доводи и възражения, които считаме, че са от изключително съществено значение за правилния изход на делото. Подробни съображения ще развия в писмена защита, като моля да ми дадете срок за това.

На мен може и да ми изпратите решението на съда по имейл, който ще посоча в писмените бележки.

СИНДИК С.: Уважаеми апелативни съдии, поддържам казаното от колегите до този момент. Поддържам въззивната си жалба и изложените в нея доводи и аргументи. Моля да ни присъдите направените по делото разноски.

АДВОКАТ Ш.: Уважаеми апелативни съдии, във връзка с казаното от колегата Т., моля да обърнете внимание, че таблицата за площообразуване е всъщност неразделна част от нот. акт, с който е учредено право на строеж. Моля да се съобразите с това, че учредителят е учредил право на строежа за конкретна квадратура, а процесният самостоятелен обект излиза извън квадратурата, за която учредителят е учредил право на строеж и това считам, че се доказва безспорно, с две експертизи, в първоинстанционния съд.

Моля да оставите в сила първоинстанционното решение, като правилно и законосъобразно и да го потвърдите. Претендираме разноски. Подробни съображения сме изложили в отговорите на въззивните жалби. Представям списък на разноските, с препис за другите страни.

Не желая решението на съда да ми бъде изпращано на ел. адрес.

АДВОКАТ Т.: Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на въззиваемата страна. Моля да съобразите обстоятелството, че договореният и претендиран адв. хонорар е прекомерен, както от гледна точка на цената на иска, така и от фактическата и правна сложност на извършените във въззивната инстанция процесуалнозащитни действия. Моля да съобразите, че в образуваното пред Вас производство не се събираха допълнителни доказателства и по същество не се излагаха нови доводи, различни от вече защитените пред първата инстанция.

РЕПЛИКА на АДВОКАТ Ш.: Адвокатският хонорар е съобразен с тарифата и данъчната оценка на процесния имот, като в него е включен и ДДС, доколкото аз съм регистрирана като физическо лице по ЗДДС. Ще приложа доказателства за регистрацията ми по ДДС.

АДВОКАТ А.: Аз също правя възражения за прекомерност на адв. хонорар на въззиваемата страна и се присъединявам към доводите към колегата Т., относно това.

АДВОКАТ С.: Също правя възражение за прекомерност на адв. хонорар на колегата.

СИНДИК С.: Аз също правя възражение за прекомерност на адв. хонорар на въззиваемата страна, по същите съображения, които изнесе колегата Т..

**СЪДЪТ** счете делото за изяснено и обяви, че ще се произнесе с решение в срок.

**СЪДЪТ** дава възможност на страните, в седмодневен срок от днес, да представят писмени бележки по делото.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание.

Заседанието приключи в 10.25 ч.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_