

ПРОТОКОЛ

№ 13

гр. Варна, 14.01.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на дванадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева

Сложи за разглеждане докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20213100900189 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 10:41 часа се явиха:

Ишците ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН., редовно уведомени от предходно съдебно заседание, не се явяват, представляват се от **адвокат И.Р.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответникът „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, редовно уведомен от предходно съдебно заседание, представлява се от **адвокат А.К.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Вещото лице Т. Хр. Онц., редовно призован, явява се лично, депозирал е заключение.

Адв. Р.: Да се даде ход на делото.

Адв. К.: 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

СЪДЪТ докладва постъпило с вх. № 23 от 04.01.2022 г. заключение по допуснатата съдебно техническа експертиза и констатира, че същото е депозирано в срока по чл. 199 от ГПК.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване заключението на вещото лице, изготвило съдебно техническата експертиза, като пристъпва към снемане самоличността му:

– **инж. Т. Хр. Онц.** - 63 години, българин, български гражданин, неосъждан, без родство и трудовоправни отношения със страните, предупреден за отговорността по чл. 291 от НК, след което същият обеща да даде незаинтересовано и безпристрастно заключение.

Вещо лице О.: Представил съм писмено заключение, което поддържам. Запознат съм с отговорността по чл. 291 НК.

На въпроси на адв. Р.: Тези измервания, на база документи ли правите, или бяхте на място.

Вещо лице О.: Само на база документи, не съм ходил на място.

На въпроси на адв. Р.: Не знаете в този подземен гараж колко обособени паркоместа има.

Вещо лице О.: Няма как да знам, защото не съм ходил.

Страните заявиха, че нямат други въпроси към вещото лице.

На въпроси на съда: Това, което казвате общите части от сградата са отделно, така ли.

Вещо лице О.: Отделно са. Това е 1/25 ид.ч. от подземен гараж, целият с площ от 828.80 кв.м. Отделно от това са общите части от сградата, начислени на база процента, който е изчислен в таблица за площообразуване.

Самият подземен паркинг е тази площ от 828 кв.м., която е изписана. 1/25 ид. част се равнява на 33.15 кв.м. ид.ч. В него влиза самото паркоместо, което обикновено се смята за един оразмерителен автомобил – 12.5 кв.м., съгласно Наредбата. Всичко останало е маневрени пътища и се получава 1/25 ид. ч. от маневрени пътища. 1/25 ид.ч. от 828.80 кв.м. Няма разделение за това, колко се включва в паркоместото и колко е за маневрените пътища.

На въпроси на адв. Р.: Искях да попитам вещото лице, какво е ид. число от маневрената площ прилежаща към това паркоместо и каква е площта на паркоместото, но вещото лице заяви, че не е ходил на място и не е мерил. Както и колко броя паркоместа има.

Вещо лице О.: Съгласно таблицата, която е приложена, първоначално са били 28. После, вероятно по технически причини, са намалени на 25 и на база тях се изчислява 1/25 ид. част. В тази площ F1, обикновено се изписва действителната площ на паркоместото и след това, в площ F2, която е спомагателна площ, където са изби, тавански помещения и др., се изписват

допълнително ид. част от маневрената площ. Накрая сборът е същия, но таблицата става по-ясна, а тук са обобщени нещата.

На въпроси на адв. К.: Би ли имало значение за заключението, какъв е броят на паркоместата, дали са 25 или 28.

Вещо лице О.: След като е 1/25 ид.ч., към момента се смята, че са 25 паркоместа в подземния паркинг.

СЪДЪТ намира, че представеното и днес изслушано заключение на вещото лице по допуснатата съдебно техническа експертиза е компетентно дадено и отговоря на поставените въпроси, поради което и следва да бъде прието и приобщено към доказателствения материал по делото.

Съгласно представената от вещото лице справка - декларация по чл. 23, ал. 2 и чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2/29.06.2015 г. за вписването, квалификацията и на възнагражденията на вещите лица, съдът намира, че на вещото лице следва да бъде определено окончателно възнаграждение в размер на 200.00 лв., поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателство по делото представената съдебно техническа експертиза, ведно с приложената към него справка - декларация на вещото лице.

ОПРЕДЕЛЯ окончателното възнаграждение на вещото лице в размер на 200.00 лева.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на вещото лице по допуснатата съдебно техническа експертиза в размер на **200.00 лв.**, от внесения от ищеца депозит.

(Издаден РКО по вносна бележка от 03.12.2021 г.)

Адв. Р.: Моля да допуснете допълнителна задача, в следния смисъл: след като вещото лице отиде на място, направи проверка и измерване, да заяви колко броя паркоместа има реално очертани в подземния гараж, каква е реалната площ, оставена за маневрена, каква е реалната използвана част за обособеното паркоместо и дали тези площи съответстват на площообразуването, представено по делото.

Считам, че това е от съществено значение, тъй като ние твърдим, че

тези 25 ид.ч. от това подземно паркомясто, ние не можем да използваме, тъй като нямаме възможност, тъй като, първо, има не 25, а 28 паркоместа, и второ, обособеното ни паркомясто, което е, тъй като в самото площообразуване е посочено, в тези 25 %, еди-колко си са за обособено паркомясто, еди-колко си са за общи части, еди-колко си са за други части. Да видим дали това отговаря на площообразуването. Аз смятам, че това е важно за изясняване на делото, тъй като твърдим, че нямаме 25 ид.части реално.

В представеното площообразуване, приложено по делото и което е към заключението на вещото лице, тази 1/25 от този подземен гараж, представлява обособено паркомясто с № 117, което по въпросното площообразуване, самото обособено паркомясто е с площ 29.60 кв.м., има съответните ид. части - 0.2241, което се равнява на еди-колко си кв.м., което общо прави еди-колко си кв.м. Ние твърдим, че това го нямаме обособено.

Адв. К.: Ние не сме продали обособено паркомясто.

Адв. Р.: Напротив, в нотариалния акт пише, че е обособено паркомясто.

Адв. К.: 1/25 ид. част, това е, което е продадено.

Адв. Р.: Записано е изрично в нотариалния акт, че представлява паркомясто № 117, което ще се ползва. Подземният гараж има общ идентификатор, но могат отделните паркоместа могат да бъдат предмет на самостоятелна сделка. Ние заявяваме, че имаме 1/25, но реално имаме много по-малко.

Адв. К.: Заявяваме, че сме продали 1/25.

Адв. Р.: Ако бяха продали 1/25, в паркинга нямаше да има обособени паркоместа, щеше всеки да си спира където иска. Това е спорът, защо има обособени паркоместа, защо там са разчертани и колко са разчертаните. Твърдят, че са продали 1/25, но реално не са толкова, а са продали паркомясто. Ако спра на друго паркомясто, става проблем. След като има площообразуване и в него е отбелязано, че има площ, която реално се продава, смятам, че трябва да се знае дали е така или не.

Адв. К.: Нямаме площ на паркомясто, имаме това, което съответства.

Адв. Р.: Нека да се направи справка колко ид. части от подземния паркинг е продал ответника, на колко човека. Да видим, дали отговаря числото. Нека да се зададе допълнителна задача: с какви параметри е

подземния паркинг, дали отговаря на квадратите.

Адв. К.: Има посочена скица от кадастър. На стр. 18 от делото, с исковата молба.

СЪДЪТ намира, че така поисканите от ищцовата страна допълнителни задачи излизат извън обхвата на доказване по настоящето производство, поради което

ОПРЕДЕЛИ

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищцовата страна за допускане на допълнителни задачи към СТЕ, формулирани по-горе, както и задачата за площта на подземния паркинг, като по делото има представена скица от ищеца.

СЪДЪТ ДОПУСКА до разпит водения от ответника свидетел, като сменя самоличността му, както следва:

Свидетелят М.А.И., ЕГН: *****, 39 г., българска гражданка, неосъждана, без родство и дела със страните, предупреждена за отговорността по чл. 290 от НК.

Свид. И.: Обещавам да говоря истината пред съда.

На въпроси на адв. К.:

Свид. И.: Помня кога беше издадено разрешение за ползване на сградата – бл. 1, находящ се на ул. „Дубровник“, на 28.09.2020 г. Наясно съм с това, защото работя в офиса на „Изолации“ ЕООД, с клиентите и с документите.

Имаме практика да уведомяваме собствениците на индивидуални обекти в сградата за издадени разрешения за ползване. Уведомяваме ги своевременно, в най-кратък срок, тъй като някои от клиентите имат задължения към нас. П.Я. и всички останали, които са закупили имоти в сградата, са уведомени на 29.09., тъй като на 28-ми, когато получихме разрешението за ползване, беше в късния следобед, в края на работния ден. На следващия ден уведомих всички клиенти. Конкретно и П.Я., чрез имейл, с електронно писмо и ѝ се обадох по телефона веднага, след като пуснах имейла. Сигурна съм, че говорих с нея, познаваме се, това не ни е бил първия разговор, познавам ѝ гласа.

Попитах я дали е уведомена по имейл, дали го е получила. Тя не можа

да отговори веднага. Казах ѝ, че е получила разрешение за ползване и има задължение по нотариален акт, което трябва да плати в определения срок по нотариалния акт. Говорихме и за, тъй като тя има пълномощно, издадено на нашия управител, да декларираме имота и да открием партии в Енерго и В и К. Говорихме дали ще ѝ бъде основно жилището, тъй като ние ще го декларираме. Това е основното за което разговаряхме.

Екземпляр от разрешение за ползване получи синът ѝ, дойде да го получи. Имахме издаден оригинал на разрешение за ползване за всеки клиент, което предоставихме за подпис. Има получено.

На въпроси на адв. Р.:

Свид. И.: Удостоверенията за ползване се дават, първо сканирано по имейл, а и в последствие в оригинал, срещу подпис на клиента. Подписват се в списък, който е за нашия офис. П.Я. закупи апартамент в бл. 1 и паркомясто.

Страните заявиха, че нямат други въпроси към свидетеля, след което същата беше освободена и напусна съдебната зала.

Адв. Р.: Нямаме други искания, представям списък за разноси и договор за правна защита и съдействие.

Адв. К.: Нямаме други искания.

С оглед изявленията на процесуалните представители на страните, **СЪДЪТ** счете спора за изяснен от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА СПОРА ПО СЪЩЕСТВО:

Адв. Р.: Моля да уважите исковата претенция, като основателна и доказана. Моля да ни присъдите направените разноси, както и да ми бъде даден срок за представяне на писмени бележки, след изготвяне на протокола.

Адв. К.: Предявените искове от страна на ищеца са неоснователни, тъй като останаха недоказани. Не е осъществен фактическият състав на чл. 210 ЗЗД, както се твърди в исковата молба, като за доказване на което бяха събрани доказателства. Те не формират извода, че искът е основателен. Уговаряната площ и прехвърляна на доверителя ми, отговаря на тази, която е закупил и ползва ищеца. Също така остана недоказан и искът по чл. 193 ЗЗД, тъй като не са налице съществени недостатъци на вещта. Освен това този иск

е погасен по давност. Своевременно сме оспорили представените доказателства, като искам да отбележа, че в предходно съдебно заседание ми беше зададен въпросът дали с отговора на исковата молба съм оспорила анекса и разписките, отговорих „не“, но се указа, че с отговора съм оспорила присъединяването на тези доказателства към доказателствения материал.

От друга страна, насрещният иск беше доказан по основание и размер. Претенцията, която има доверителят ми, е за неустойка в изчислен подробно в насрещния иск размер, като става ясно по какъв начин е достигнато до тази цифра. Беше установено със свидетелски показания, с разпечатка от телефонните разговори и с доказателство за изпратен имейл и моментът, в който е била уведомена ищцата за въвеждане в експлоатация на сградата, от който момент започва да се изчислява падежа на нейното задължение за заплащане на сумата, предвидена в нотариалния акт.

Моля да ни присъдите разноски, като съм представила списък с отговора на исковата молба.

След изслушване на устните състезания, **СЪДЪТ** счете делото за изяснено и от правна страна и обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

СЪДЪТ дава възможност на ищцовата страна в седмичен срок и на ответната страна в 10-дневен срок, от изготвяне на протокола, да изложат писмено становище по съществото на правния спор, с препис за насрещната страна.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 11:04 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____