

ПРОТОКОЛ

№ 53

гр. Варна, 27.01.2022 г.

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

Председател: Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Елена Ян. Петрова
Сложи за разглеждане докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20213100900437 по описа за 2021 година.
На именното повикване в 10:35 часа се явиха:

Ищецът „ДЗИ – Животозастраховане“ ЕАД, представляван от Главния изпълнителен директор К.Ч. и от Изпълнителния директор Б.В., редовно призован, не се явява, представлява се от **адв. П. П.**, редовно упълномощена и приета от съда от днес.

Ответникът „Премиер Фонд“ АДСИЦ, представляван от А.С.В., редовно призован, не се явява, представлява се от **адв. О. К.**, редовно упълномощена и приета от съда от днес.

Вещото лице Ж. П. Х., редовно призован, не се явява.

Адв. П.: Да се даде ход на делото.

Адв. К.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, с оглед редовното призоваване 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 пристъпи към изясняване на фактическата страна на спора

Адв. П.: Поддържа първоначалната и допълнителната иски молби, които сме депозирали пред съда. Запознати сме с определението, което е от 13.12.2021 г., с проекта за доклад в него, като нямаме възражение по отношение на обявяването му за окончателен.

Адв. К.: Поддържа изцяло отговора и допълнителния отговор.

Запознати сме с доклада по делото. Нямаме възражение по него.

СЪДЪТ **приканва страните** да уредят доброволно възникналия помежду им спор – чрез сключване на спогодба или чрез съдействие на медиатор в Центъра по медиация.

Адв. П.: Възможно е постигането на споразумение, но към момента не ми е известно да има водени разговори.

Адв. К.: На този етап аз не съм упълномощена да предприема такова действие.

В съответствие с разпоредбата на чл. 375, ал. 1 от ГПК, СЪДЪТ прави ДОКЛАД НА ДЕЛОТО, като се придържа към Определение № 1670 от 13.12.2021 година:

Постъпила е искова молба от „ДЗИ - ЖИВОТОЗАСТРАХОВАНЕ" ЕАД, ЕИК 121518328, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша" № 89Б срещу „ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, ЕИК 148006882, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен" № 5, ет. 2, представлявано от А.С.В., с която е предявен иск за заплащане на 35321,85 лв., представляващи заплатена от „ДЗИЖивотозастраховане" ЕАД, ЕИК 121518328 вместо „Премиер Фонд" АДСИЦ, ЕИК 148006882 стойност на СМР, представляващи неотложен ремонт на общи части – покрив на съсобствена административна сграда, находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17, съгласно припадащите се идеални части на ответника от 63,27%, ведно със законната лихва от датата на завеждане на исковата молба в съда до деня на окончателното изплащане на сумата. Претендира се присъждане на направените по настоящото дело разноски. С исковата молба са направени и доказателствени искания.

Твърди се в исковата молба, че „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД е собственик на административен офис, находящ се в масивна сграда, в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17, построена в имот с идентификатор 02508.86.13. Като собственици на самостоятелни обекти в посочената сграда са „Банка ДСК" ЕАД и „Премиер Фонд" АДСИЦ. На 17.08.2018 год. било проведено общо събрание на етажната собственост на сградата в гр. Балчик, ул. 2 „Черно море" № 17. Присъствалите упълномощени представители на собствениците на самостоятелни обекти, формирали 100% от идеалните части от общите части в административната сградата, поради което събранието

било обявено за редовно. По т. 2 от дневния ред единодушно били потвърдени процентите идеални части от всички собственици, както следва: за „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД - 18.37 %, за „Банка ДСК" ЕАД - 18,36 % и за „Премиер Фонд" АДСИЦ - 63,27 %. По т. 3 от дневния ред отново единодушно било взето решение за извършване на неотложен ремонт на покрива на сградата, при следните условия: в срок до 30 календарни дни от дата на провеждане на общото събрание да се съберат минимум 3 бр. оферти, при идентични условия, както и всички разходи за извършването на ремонтните дейности да бъдат разпределени съгласно потвърдените проценти идеални части за всеки един от собствениците в сградата. Протоколът бил подписан от всеки един от представителите на дружествата, собственици на обекти в сградата.

С писмо изх. № 92-1065/30.07.2019 год., изпратено до началника на управление „Логистика" при „Банка ДСК" ЕАД и до прокуриста на „Премиер Фонд" АДСИЦ, „ДЗИЖивотозастраховане" ЕАД отправило предложение, на база представените оферти за ремонт на покрива на сградата, да бъде избран за изпълнител „Монолит" ООД, както и да се сключи договор, в който да са упоменати гаранционни срокове, срокове на изпълнение, крайна сума и суми за всяко едно дружество собственик на самостоятелен обект в сградата. В отговор от „Премиер Фонд" АДСИЦ било отправено предложение за закупуване на притежавания от застрахователя обект в сградата и предложена съответната цена. С по-рано изпратено писмо до застрахователя ответното дружество е изразило становище, че въпреки взетото единодушно решение на проведеното общо събрание на ЕС от 1/08.2018 год. за извършване на неотложен ремонт на покрива и на фасадата на сградата, находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 1, не считат че същият ще промени облика ѝ и ще да спомогне за възстановяване на нейната функционалност, поради което отказват за участват в разходите за ремонтните дейност и предлагат да закупят притежавания от ищцовото дружество обект в процесната сграда.

С писмо вх. № 92-1065/08.10.2019 год. „Банка ДСК" ЕАД изразява становище за съгласие ремонтът на покрива на сградата да бъде възложен на „Монолит" ООД. С писмо изх. № 92-1065/06.11.2019г. ищцовото дружество е информирало „Премиер Фонд" АДСИЦ, че за нуждите по установяване на действителното състояние на покривната конструкция на сградата на ул.

„Черно море" № 17, е възложено изготвянето на техническа експертиза, изпълнена от „УАСГ-ЦНИП" ЕООД, съгласно която към момента на извършения оглед на покрива на сградата, същият се е намирал в аварийно състояние, като не е можел да изпълнява ограждащата си и хидроизолираща функции; - дървената носеща конструкция в зоните, решени като скатен покрив (по периферията на сградата) били напълно компрометирани и не подлежали на ремонт; - дървената носеща конструкция на средната зона, решена като плосък покрив, се намирала в предаварийно състояние, като някои елементи се нуждаели от незабавно усилване и/или подмяна.

Ответното дружество било уведомено, че с оглед взетото решение на ОС на етажната собственост се провеждат разговори за започване на неотложните ремонтни дейности и отново било поканено да встъпи в правата и задълженията си като възложител. В отговор от 18.11.2019 год., ответникът излага, че „продължава да има интерес от извършване на ремонт на сградата, находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17", но след постигане на споразумение за продажба на притежаваната от „ДЗИЖивотозастраховане" ЕАД собственост в сградата.

На 19.11.2019 год. между „Банка ДСК" ЕАД и „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД, от една страна като възложители и „Монолит" ООД, от друга страна като изпълнител, било сключено Споразумение за извършване на ремонтни работи, с предмет изпълнителят да извърши на свой риск и срещу възнаграждение СМР – ремонт на общи части - покрив на съсобствена административна сграда, находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17, съгласно приложение № 1, представляващо неразделна част от съглашението. Съгласно т. 3.3. от споразумението, частта за „Премиер Фонд" АДСИЦ, равна на 63,27% от стойността на окончателно приетата количествено-стойностна сметка, е договорено да бъде заплатена от „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД, съгласно припадащите се идеални части на ответника като собственик. След извършване на договорените СМР бил подписан Протокол № 1 /образец 19/ от 06.12.2019 год. от представители на възложителите и на изпълнителя. За ремонта на покрива възложителите следвало да заплатят на изпълнителя възнаграждение в общ размер на 68382,1 лв. с ДДС. Дължимата за „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД и за „Премиер Фонд" АДСИЦ сума в размер на 55827,16 лв. с ДДС, представляваща 81,64 % от стойността на окончателно приетата количествено-стойностна сметка по

протокол №1 от 06.12.2019 год., е била преведена от „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД по сметка на изпълнителя „Монолит" ООД на 20.12.2019 год.

Ищцовото дружество твърди, че ответникът не е изпълнил задължението си да заплати стойността на СМР, представляващи неотложен ремонт на общи части - покрив на съсобствена административна сграда, находяща се в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17, съгласно припадащите му се идеални части от 63,27%, равняващи се на сумата от 35321,85 лв., като вместо него това е било сторено от ищцовото дружество. Позовавайки се на разпоредбите на чл.41 от ЗС, чл.6, ал.1, ал.1, т.9 и чл.38 от ЗУЕС, ищецът обосновава претенцията си за заплащане на внесените от него суми, съответстващи на притежаваните от ответника ид.части.

С допълнителната искова молба се поддържат изложените в ИМ твърдения и факти.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „Премиер Фонд" АДСИЦ е депозирал писмен отговор, с който оспорва предявените искове като неоснователни. Оспорва се, че е взето решение на ОС на етажната собственост на процесната сграда по установения съгласно чл.11, ал.1, т.10а вр.чл.50, ал.1 и ал.2 или по чл.49, ал.2 от ЗУЕС ред за създаване и поддържане на фонд „Ремонт и обновяване“ на ЕС, за набиране на средства за извършване на ремонт на сградата и за определяне на дължими парични вноски от 4 собствениците в ЕС.

С допълнителния отговор ответникът поддържа твърденията си, че не е налице неизпълнение на процесния договор.

Предявен е иск с правно основание чл.62 вр. чл.61 от ЗЗД.

Съгласно изложеното в исковата молба и отговора съдът намира, че са налице следните безспорни и ненуждаещи се от доказване факти – сградата в гр. Балчик, ул. „Черно море" № 17 е собственост на „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД, „Банка ДСК" ЕАД и „Премиер Фонд" АДСИЦ при следните идеални части: за „ДЗИ-Животозастраховане" ЕАД - 18.37 %, за „Банка ДСК" ЕАД - 18,36 % и за „Премиер Фонд" АДСИЦ - 63,27 %;

С оглед на предявения иск и съгл. чл.154, ал.1 ГПК ищецът носи доказателствената тежест за установяване твърдените от него факти, от които

извлича изгодни за себе си правни последици, а именно – работата е била предприета уместно и е била добре управлявана, вкл. че покривът на процесната сграда е бил в аварийно състояние към 2018г., извършен е ремонт от „Монолит“ ООД по договор от 19.11.2019г., размера на дължимата по договора за СМР сума, вкл. като аванс и окончателно плащане, заплащане от ищеца на припадащата се на ответника част от стойността, одобрение от страна на ответника относно извършване на ремонта.

Ответникът носи доказателствената тежест да установи правоизключващи и правопогасяващи спорното право факти съгл. чл.154, ал.1 ГПК, на които основава своите възражения, в т.ч. за липса на взето решение по установения в ЗУЕС ред.

СЪДЪТ намира, че допуснатите до приемане в съдебно заседание писмени доказателства представени от страните, следва да бъдат приобщени към делото.

Воден от горното, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото, представените с исковата молба документи, както следва: Справка за изчисляване на вземанията по чл. 366 от ГПК; Копие от Нотариален акт за собственост на недвижим имот по писмени доказателства № 742, том VIII, рег. № 2401, дело №279 от 2004 г.; Копие от Протокол за проведено Общо събрание на етажната собственост чрез упълномощени представители на собствениците на помещения в административна сграда находяща се в гр. Балчик, ул. Черно море № 17 от 17.08.2018 г.; Копие от Техническа експертиза за установяване състоянието на покривна конструкция и хидроизолация на офис на ДЗИ, ул. Черно море № 17, гр. Балчик – 18 листа; Копие от писмо с изх. № 30/14.11.2018г.; Копие от писмо с изх. № 92–1065/30.07.2019 г.; Копие от писмо с вх. № 92–1710/02.09.2019 г.; Копие от писмо с вх. № 92–1065/08.10.2019 г.; Копие от писмо с вх. № 92–1396/05.11.2019 г.; Копие от писмо с изх. № 92–1396/ 06.11.2019 г.; Копие от писмо с изх. № 92–1065/06.11.2019 г.; Копие от писмо с изх. № 48/13.11.2019 г.; Копие от Оферта за ремонт на покрив, сачак и фасада на сграда „Банка ДСК“ ЕАД, ул. Черно море № 20, гр.Балчик; Копие от Оферта 6216/13.07.2019 г.; Копие от Оферта за ремонт на покрив и фасада на административна сграда на ДЗИ и Банка ДСК; Копие от Споразумение за

извършване на ремонтни работи от 13.11.2019 г. – 6 листа; Копие от Протокол № 1 от 06.12.2019 г.; Копие от фактура № 2203/10.12.2019 г.; Копие от платежно нареждане за кредитен превод от 20.12.2019 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба документи, както следва: Копие от Споразумение за доброволно уреждане на финансови взаимоотношения по повод на извършен неотложен ремонт; Извлечение от e-mail; Копие от писмо с изх. № 48/ 13.11.2019 г.

СЪДЪТ констатира, че е допусната съдебно – техническа експертиза, по която не е изготвено заключение, поради липса на достатъчно време.

СЪДЪТ, докладва постъпило заявление от вещото лице с вх. № 1793/ 25.01.2022 г., в която заявява, че задачата е в неговата компетентност и приема да изготви доклад на експертизата.

Адв. П.: В днешно съдебно заседание водим единия свидетел. Срещнахме трудност по отношение на осигуряването на втория свидетел, тъй като същият е служител на „Банка ДСК“ – третият собственик на самостоятелен обект в процесната сграда, което лице участва в проведеното събрание на етажната собственост на 18.08.2018 г. С оглед призоваването му, Ви моля да му издадете съдебно удостоверение, което да послужи пред „Банка ДСК“ и посредством което да се снабдим с информация относно пълните три имена на лицето Ю.Б., както и посочване на служебен или друг адрес за призоваване. След постъпване на информацията от банката, Ви молим на посочения адрес същият да бъде призован за следващото съдебно заседание. С оглед информацията, която ще постъпи от банката във връзка със съдебното удостоверение моля да ми дадете възможност да ангажираме допълнителни доказателства и евентуално да поискаме друг свидетел да бъде посочен за разпит. Не знаем дали същият все още е служител на банката. Г.И. е била другият представител на „Банка ДСК“, който е присъствал на проведеното заседание на 18.08.2018 г.

Сигурни сме, че желаем да бъде разпитан точно този свидетел, но не разполагаме с повече данни за него. Ако съдът прецени, че би улеснило процеса да бъде открит същия чрез НБД, ще внесем съответната такса и ще помолим, това да бъде извършено от съда.

Адв. К.: Възразявам предвид факта, че искането можеше да бъде

отправено до съда преди днешно съдебно заседание. Предвид това, че въпросният свидетел е едно от лицата, присъствали на Общото събрание, не възразявам, тъй като би било добре да се уточнят някои факти и обстоятелства.

СЪДЪТ, с оглед изявлението на процесуалните представители на страните

О П Р Е Д Е Л И:

ДА СЕ ИЗВЪРШИ служебна справка в НБД, относно постоянния и настоящ адрес на лицето Ю.Б., *след представяне на доказателства за внесен депозит в размер на 5.00 /пет/ лева, вносими от ищеца в едноседмичен срок, считано от днес.*

ДА ИЗДАДЕ съдебно удостоверение на ищеца, което да послужи пред „Банка ДСК“ ЕАД, по силата на което да се снабди с информация относно трите имена и служебен адрес на лицето Ю.Б., служител на „Банка ДСК“ ЕАД към 17.08.2018 година, *след представяне на доказателства за внесен депозит в размер на 5.00 /пет/ лева, вносими от ищеца, вносими от ищеца в едноседмичен срок, считано от днес.*

ДА СЕ ПРИЗОВЕ като свидетел лицето Ю.Б., след установяване адреса за призоваване, *след представяне на доказателства за внесен депозит в размер на 40.00 /четиридесет/ лева, вносими от ищеца в едноседмичен срок, считано от днес.*

СЪДЪТ, като взе предвид направеното доказателствено искане за събиране на гласни доказателства намира, че следва да бъде допусната водената в днешното съдебно заседание от ищцовата страна свидетелка, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА до разпит в днешното съдебно заседание като свидетел лицето **Б.Т.Н.**, като вписва същата в списъка на лицата за призоваване.

СЪДЪТ, пристъпи към разпит на свидетеля, с оглед на което сне самоличността ☐, както следва: Б.Т.Н., ЕГН: *****, българка, българска гражданка, неосъждана, предупредена за наказателната отговорност по чл. 290 НК, след което обеща да говори истината.

На въпросите на адв. П.:

Свидетелката Н.: Служител съм на „ДЗИ“ повече от тридесет години, в офиса, находящ се в град Балчик, на ул. Черно море № 17.

Проблемът с покривната конструкция на тази сграда е отдавна. Първоначално беше по – малък. По малко течеше в някои части на сградата. После започна повече да тече и покривът беше почти пред срутване. При силен вятър падаха керемиди. Постоянно трябваше да слагаме кофи, кошчета, за да събираме водата. То стана като басейн в някои от помещенията. Дори чистачката на банката напусна, защото □ омръзна да мете, да събира вода и да изхвърля с кофите вода. В нашата част бяхме извикали майстори, които да направят частичен ремонт, за да не тече непрекъснато, но след година – две пак започна да тече. Наложих се да преместим офиса в по – сухата част на сградата. Това е след 2008 – 2009 година.

Пред август 2018 г. вече беше много лошо състоянието. Беше почти пред срутване: отгоре падаха тела; падаха винкели от полилеите; желяза; мазилка падаше; покривът беше станал целия в зелено, виждаше се арматурата от него. Всички се качваха на покрива, гледаха и стигнаха до извода, че е наложително да се ремонтира. Освен това, от тази влага се носеше лоша миризма. Влизайки в офиса и клиентите казваха, че мирише на неприятно, на мухъл, на старо, на влага. По стените в банката имаше напластен мухъл.

Офисът се намира на партерния, на първия етаж. Водата течеше през плочата от горния етаж. Покривът, гредичките бяха изгнили. Имаше дупки около капандурите. Над партерния етаж има втори етаж – собственост на „Премиер“ и през тяхната плоча течеше в нашите стаи. Сградата на „Премиер Фонд“ не е обитаема от много години, още откакто беше банката – „Добруджанска Търговска банка“, мисля, че през месец септември 1996 година. След това година – две имаше един служител, който беше в офиса, но оттогава не е обитавана.

Непрекъснато сме повдигали въпроса, че сградата е в лошо състояние, че могат да падат и други работи отгоре. Беше невъзможно да се минава. Паркетът се наду. Беше в ужасно състояние и не търпеше отлагане. До този извод стигнаха всички присъстващи през месец август. Тогава за първи път успяха да се съберат всички собственици на сградата и да видят състоянието на сградата.

Имаше покана за въпросното събрание. Отделно бяха уведомени всички собствениците. Докато не махнаха вратата, поканата си седеше на нея. На събранието присъстваха: Евгений Ташев, като представител на „Премиер Фонд“, за „Банка ДСК“ – Ю.Б. и юристката им, а от страна на „ДЗИ“ присъства Крум Джаников, който е представител на централно управление. Първо направиха оглед и после се проведе събранието – през август 2018 г. И аз присъствах на събранието. Всички бяха добронамерени и бяха стигнали до извода, че е неотложен ремонта на покрива и трябва да се направи. Представителят от „ДЗИ“ предложи да се избере съвет, който да движи нещата, но се стигна до извода, че ще правят общо ремонта. Ще се представят различни оферти и ще изберат най – изгодната. От различни фирми идваха на оглед.

Ремонтът на покрива започна през 2019 година и до месец ноември приключи. Към момента състоянието е много добро. Като цяло сградата не е ремонтирана, но отгоре покривът е стабилен и е добре направен. Вече няма течове и дори започна да изчезва лошата миризма. Постоянно държахме отворено и въпреки това се усещаше миризмата.

На въпросите на адв. К.:

Свидетелката Н.: Проблемът е отдавна. С течение на времето, при всеки проливен дъжд, водата течеше и ставаше по-зле. Нападаха осветителните тела отгоре. Виждаха се винкелите на бетонната плоча. Все по-зле ставаше, не ставаше по – добре. На предходни общи събрания не съм присъствала. При другите покани представител на „Премиер Фонд“ не е идвал. Имаше покани от „Банка ДСК“ мисля, че през 2013 г. Между нас и „Банка ДСК“ е имало обсъждане за ремонти, но не можеше да се организира среща с третия собственик. На събранието през месец август 2018г. се реши да се представят оферти и тогава да се разгледа, какво ще струва ремонта. Не съм участвала при събирането на офертите, поради което не мога да отговоря на какъв принцип са събирани същите. Тогава се реши и „Банка ДСК“, и „ДЗИ“, и ако „Премиер“ имат някого предвид, да представят оферти и съвместно ще изберат най – добрата. Това се реши на събранието през август 2018 г., но не знам как е станал самият избор.

На въпросите на Съда:

Свидетелката Н.: Не съм запозната с процедурата. Решението беше, че

всички заедно ще избират от офертите.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля, след което същият беше освободен и напусна залата.

Адв. П.: Моля Ви да дадете възможност на вещото лице да изготви за следващото съдебно заседание, експертизата.

Искам да питам ответната страна, дали има оспорване по отношение на представената към исковата молба фактура № 2203/10.12.2019 г. и платежен документ от 20.12.2019 г. за извършване на плащане? Оспорва ли се, че е било налице такова плащане, с оглед издадената фактура в полза на изпълнителя?

Адв. К.: В отговора на исковата молба няма оспорване.

Адв. П.: Тъй като е разпределена доказателствената тежест на ищеца, искахме да изясним това обстоятелство. Ако няма оспорване ще се ползваме от тези писмени документи и няма да ангажираме допълнителни други доказателства чрез съдебно – счетоводна експертиза, ако платежните документи ще бъдат достатъчни доказателство, че е заплатено.

Адв. П.: Нямаме други искания за днешно съдебно заседание.

Адв. К.: Нямаме други искания за днешно съдебно заседание.

За изготвяне на допуснатата съдебно – техническа експертиза, както и за изслушване на допуснатите гласни доказателства, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА производството по делото за ново разглеждане за 09.03.2022 година от 10:30 часа, за която дата и час, страните се считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице Ж.П. Х..

ДА СЕ ПРИЗОВЕ свидетеля Ю.Б., след посочване на адрес за призоваване.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което е приключило в 10:59 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____