

ПРОТОКОЛ

№ 8

гр. Варна, 12.01.2023 г.

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

Председател: Десислава Г. Жекова

при участието на секретаря Дарина Б. Баева

Сложи за разглеждане докладваното от Десислава Г. Жекова Търговско дело № 20223100900259 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 10:01 часа се явиха:

След спазване на разпоредбата на чл. 142, ал. 1, предл. II^{ро} от ГПК:

Ищецът Я. И. Г., редовно призован, не се явява лично, представлява се от **адв. Д. П.**, редовно упълномощен и приет от съда отпреди.

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

Третото лице-помагач „ВИДА ГРУП“ ООД, редовно призовано, не изпраща представител.

Вещото лице П. К. М., редовно призовано, не се явява. Депозирало е молба вх. № 29641/15.12.2022 г.

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

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

СЪДЪТ, предвид редовното призоваване на страните, намира, че следва да бъде даден ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА

Пристъпва към разглеждането му по реда на чл. 143 и сл. ГПК.

СЪДЪТ **прикани** страните към спогодба и разрешаване на спора чрез медиация.

АДВ. П.: Пет дела има помежду страните, правим опити, но няма възможност към момента за постигане на спогодба.

АДВ. Ж.: Към момента няма възможност да постигнем спогодба.

СЪДЪТ **дава възможност** на страните да изложат становището си във връзка с изготвения проект за доклад на делото и дадените указания.

АДВ. П.: От името на моя доверител поддържам предявения иск.

Възражения по проекта за доклад нямам. Единствено, с оглед указанието на съда, че е в тежест на ищеца да докаже датата на съставяне на Приложение № 1 към предварителния договор, считам, че след като ответникът оспорва, това е в негова тежест, затова ще моля да промените доклада в тази част.

АДВ. Ж.: Оспорваме исковата молба. Поддържаме отговора.

По доклада ще направя едно уточнение, на стр. 5 от определението при докладване на отговора на исковата молба е посочено, че упражнените от ищеца права по чл. 265 ЗУТ са погасени по давност към 27.04.2022 г. В тази връзка, уточнявам, че възражението на ответника в отговора на исковата молба е за погасяване на потестативните права на ищеца на основание чл. 265, ал. 3 ЗУТ, а не както е посочено, че са погасени по давност. Считам, че срокът за упражняване на правата по чл. 265, ал. 3 ЗУТ е преклузивен, който в конкретния случай е започнал да тече на 07.03.2017 г., т.е. от момента на възникване на самото субективно право и в този смисъл моля да се поправи докладът.

По отношение на възражението на колегата П., моля да не се променя определението, с което е разпределена доказателствената тежест по отношение на датата на поправянето. Приложението е представено от ищеца, позовава се на него, той е правопораждащият юридически факт, от който черпи ищеца в случая права, затова считам, че в негова тежест е да установи, както целостта на съдържанието на представеното по делото на три отделни страници приложение, така и на неговата дата на съставяне.

АДВ. П.: С оглед възражението на колегата за изложеното в проекта за доклад на стр. 5^{-та}, заявявам, че началният срок, от който следва да бъде предявен искът не е 07.03.2017г., а е 27.04.2017 г., на която дата сградата е въведена в експлоатация. До 23.04.2017г. ответното дружество е имало възможността да довърши обектите, съгласно уговореното в приложението към предварителния договор.

Доколкото разбирам, тежестта за доказване съдържанието на Приложение № 1 съдът възложил на ответника, а на ищеца - само датата на съставяне на приложението.

СЪДЪТ, след като изслуша страните, намира, че следва да обяви за окончателен изготвения проект за доклад на делото с Определение № 1634/04.11.2022 г., като го допълни с въведените в днешно съдебно заседание уточнения от страните, като съдът не намира налице основание да измени разпределената в проекта за доклад доказателствена тежест.

С оглед на изложеното, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И :

ОБЯВЯВА за окончателен изготвения проект за доклад на делото с

Определение № 1634/04.11.2022 г., допълнен с изложените в днешно съдебно заседание твърдения и възражения от страните, в следния смисъл:

Производството е образувано по искова молба на Я. И. Г., ЕГН *****, чрез адв.Д. П., срещу БОР ЕООД, Варна, за осъждане на ответното дружество, в качеството му на правоприменик на задълженията по предварителен договор и анекси към него, подписани с друго дружество/праводател на ответника/, за завършване на сградата и обектите от нея, да заплати сумата от общо 30 738.97 лева, представляващи стойността за отстраняване недостатъци на изграденото – разходите за извършване на неизвършени договорени СМР и отремонтване на некачествени СМР в собствените на ищеца обекти от сградата, а именно: ****, ведно със законната лихва от предявяване на иска на 27.04.2022г. до окончателното изплащане на задължението.

В исковата молба ищецът твърди, че е собственик на недвижими имоти, находящи се в жилищна сграда в ***, а именно: ап.19 на трети етаж с площ от 56.04 кв.м.; ап.44, находящ се на седми етаж с площ от 24.18 кв.м.; ап.45, находящ се на седми терасовиден етаж, с площ от 34.11 кв.м. и паркомаясто №10 в двора на сградата, находящо се на кота -2.80, ет.-1, с площ от 15.50 кв.м. Ищецът твърди, че е придобил правото на собственост въз основа на договор за дарение от 11.12.2006г. от праводателите И. Г. и Л. Г.а.

Твърди, че на 11.04.2006г. П.Б., И. Г., Л. Г.а и Д. Д. като собственици на терена и БИЛДИНГС БГ ЕООД, ЕИК 103979601, са сключили с дружеството Предварителен договор за отстъпено право на строеж и нотариално прехвърляне на ид.части от терена на праводателите, проектиране и строителство на бъдеща сграда. Съобразно този предварителен договор, праводателите следвало да учредят право на строеж на правоприменика БИЛДИНГС БГ ЕООД, ЕИК 103979601 с прехвърляне на съответни ид.части от имота срещу задължение на последния да изгради за своя сметка и предаде с акт за въвеждане в експлоатация недвижими имоти по арх.проект; праводателите следвало да получат хотелски апартаменти от първи до пети етаж и изрично посочени обекти от бъдещата сграда като правоприменикът се задължавал да изготви и представи за одобрение идейни и работни проекти както и да изгради и въведе сградата в експлоатация във вид съгласно Приложение №1 и приложение №2 към договора. В приложение №1 била посочена степен на завършеност на обектите от бъдещата сграда.

Твърди се подписан на 03.10.2006г. Анекс към предварителен договор, с нот.заверка подписите на страните, вкл.новия изпълнител, с който правоприменикът БИЛДИНГС БГ е заменен с друго дружество - КАПИТАЛ ИНВЕСТ 2006 ЕООД, ЕИК 1480386522 по предварителния договор. Именно на това дружество са прехвърлени ид.части от имота – място в к.к.Чайка, с площ от 1314 кв.м., представляващо ПИ №199 по плана на к.к.Чайка, с посочени граници - с нот.акт №140/03.10.2006г. на нотариус П.С., от праводателите П.Б., И. Г., Л. Г.а, Д. Д. и Т. Д.а срещу задължение на

строителя до построи жилищната сграда съгласно ПУП – ПРЗ, от която прехвърлителите ще получат 30% от общата РЗП на сградата съгласно сключения предварителен договор от 11.04.2006г.

Твърди се, че на 23.10.2006г. било издадено разрешение за строеж, което поради изтичане на срока било презаверено на 14.03.2013г.

На 09.11.2006г. с нот.акт №42/09.11.2006г. на нотариус П.С. рег.№335 в НК, всички съсобственици на терена, вкл. Капитал инвест ЕООД са си учредили право на строеж за конкретни обекти от бъдещата сграда.

На 10.05.2013г. всички съсобственици на правото на строеж, посочени в предходния нот.акт, са сключили Споразумение с нот.заверка подписите на страните рег.№967, за преуреждане на отношенията си по повод на имота.

След презаверяване на разрешението за строеж на 14.03.2013г., съсобствениците си учредили отново взаимно право на строеж за обекти от сградата с нот.акт №132/17.05.2013г. на нотариус Р.Т. , рег.№148 в НК като съгласно този нот.акт на ищеца Я. И. Г. било учредено право на строеж за следните обекти: ап.19, ап.44 и ап.45.

Твърди се, че с нот.акт №172/22.05.2013г. на нотариус Д.Б. , рег.№012 в НК, КАПИТАЛ ИНВЕСТ 2006 ООД прехвърлило на ответното дружество БОР ЕООД, собствените си 919.80 кв.м. ид.ч. от поземления имот с ид.№*** /бивш ПИ №199 в кв.12/ ведно с учреденото право на строеж за обекти от сградата, срещу заплатена цена от 150 000 лева. Купувачът БОР ЕООД поел задълженията на КАПИТАЛ ИНВЕСТ 2006 ООД, уговорени със Споразумение от 10.05.2013г., с нот.заверка на подписите, подписано като допълнение към предварителния договор от 11.04.2006г. Твърди се, че по този начин купувачът БОР ЕООД заместил продавача в задълженията му, произтичащи от подписания на 11.04.2006г. предварителен договор и анексите към същия. Твърди се, че именно на това основание ответното дружество е следвало да изгради и предаде на ищеца обектите от сградата в съответната степен на завършеност, което задължение не е било изпълнено в качествено и количествено отношение.

Твърди се подписано ново Споразумение от 22.08.2013г. с нот.заверка на подписите на страните Л. Г.А, И. Г., Т. Д.А, Д. Д., Р. Г.А, Я. Г. и БОР ЕООД, за разпределение на паркоместа в сградата като на ищеца се следвало паркоместото №10 в двора.

Твърди се издадено на 28.04.2017г. Удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация като след този момент страните са придобили правото на собственост върху конкретни обекти от сградата.

Твърди се, че ответното дружество почти пет години след това не е предало на собственика –ищец обектите на собственост и същият не е имал достъп до имота. Поради това извършената работа не е могла да бъде приета като едва на 12.04.2022г. ищецът твърди, че са му предадени ключовете за обектите.

Ищецът твърди, че след този момент е констатирал неизвършени и некачествено извършени СМР в собствените си обекти, стойността на които възлиза общо на сумата от 30 738.97 лева. В исковата и уточняваща молба от 13.05.2022г. /на л.57 по делото/ неизпълнението се конкретизира спрямо отделните обекти на собственост и вида неизпълнение, съответно като неизвършени и некачествено извършени СМР. Поддържа се твърдение, че степента на завършване на обектите е била договорена в Приложение №1 към Предварителен договор ПИ - 199/2006г. като строителят не е изпълнил задължението си да предаде обектите в завършен вид и съобразно уговореното /с праводателите на ищеца/. Спрямо всички обекти са налице както неизвършени работи, така и лошо изпълнени /неизпълнение в качествено отношение/ като само в паркомясто №10 са налице единствено неизвършени СМР.

В допълнителната искова молба /л.190 по делото/ ищецът поддържа твърдение, че легитимацията на ответника по иска следва от подписания Анекс от 03.10.2006г. към Предварителен договор от 11.04.2006г., въз основа на който е извършена замяна на първоначалния длъжник Билдинг БГ ЕООД с Капитал инвест ЕООД, а след това последното е прехвърлило на ответника Бор ЕООД притежаваните от него 919.80 кв.м. ид.ч. от имота и правото на строеж за обекти от бъдещата сграда. Твърди се, че купувачът Бор ЕООД изрично поел и задълженията на прехвърлителя си, произтичащи от подписаното на 10.05.2013г. споразумение с останалите съсобственици. Именно в това споразумение се препращало към уговорената изначално степен на завършеност на сградата и обектите от нея, съгласно предварителния договор от април 2006г. и приложение №1 към него. Твърди се, че в това споразумение Бор ЕООД е заместило в дълг праводателя си Капитал инвест ЕООД спрямо останалите собственици на терена, за построяването на сградата. Поради това ищецът поддържа, че именно БОР ЕООД е следвало да извърши строителството на сградата със свои средства и във вид, уговорен в приложение №1.

Ищецът твърди, че след снабдяване с ключове за обектите си на собственост, т.е. след 12.04.2022г., е констатирал наличието на отклонение в договорените СМР – неизвършени изобщо такива и в отклонение от договореното качество. Твърди че за предходния период не е имал достъп до имотите си.

Твърди се, че след като купувачът по нот.акт 172/2013г. БОР ЕООД е поел задълженията на Капитал инвест ЕООД по споразумението със собствениците от 10.05.2013г., то е поел и задълженията, предмет на това споразумение, а именно уговорените с предварителен договор от 2006г. и приложения 1 и 2 към него.

Ищецът не оспорва /с ДИМ/, че е отказал да подпише Акт обр.15 за сградата именно поради констатираните несъответствия в изграденото. Изрично се заявява, че констатираните забележки са били оповестени на

строителя и на Община Варна още на 14/15.03.2017г. от страна на ищеца, чрез пълномощника му И. Г.. Твърди се, че независимо от това, ответникът не е отстранил недостатъците на сградата до предявяване на иска. Твърди се, че ответникът не е изпълнил задължението си да въведе сградата в експлоатация до 15.05.2017г. /съгласно споразумението от 10.05.2013г./ както и след 28.07.2017г., а е предал ключове за сградата на собствениците, вкл. ищеца едва на 12.04.2022г. Не се отрича същевременно, че в интервала от време ищецът не е искал ключове за да влезе в обектите си на собственост. Спори се относно началния момент на течение на погасителната давност, съобразно възражението на ответника за погасяване на иска, като ищецът счита, че такава е започнала да тече след въвеждане на сградата в експлоатация, а не считано от по-ранния момент 07.03.2017г. Оспорва възражението на ответника, че недостатъците в СМР се дължат на липсата на поддръжка от собственика. Поддържа исквете за заплащане стойността на разходите за отстраняване несъответствията на предадените обекти с договореното в приложение №1 към ПД №199/2006г.

В срок е постъпил отговор на исквата молба от ответното дружество, представлявано от адв.М. Ж., в който се оспорва основателността на иска. Оспорва се наличието на правоотношение между страните, съотв. мат.легитимация на ищеца да претендира заплащане на разходите за поправяне на некачествено извършени работи и за извършване на неизвършени СМР. Ответникът оспорва пасивната си легитимация по исквете въз основа на посоченото от ищеца основание – приложение № 1 към Предварителен договор, в което била уговорена за степен на завършеност на обектите и сградата.

Ответникът твърди, че с договор от 22.05.2013г., обективиран в нот.акт №172/2013г. е придобил от Капитал инвест 2006 ЕООД ид.части от поземлен имот с ид.№*** ведно с учредено в полза на дружеството право на строеж за обекти от новострояща се сграда, но че към прехвърлените на БОР ЕООД права и задължения не попадат тези в посоченото от ищеца приложение към предварителен договор. Ответникът възразява, че е поел задължение за степента на завършеност на обектите и сградата съобразно приложение №1, което не е било описано в придобивния му акт НА №172/2013г. на нотариус Д.Б.. Твърди че единствените прехвърлени задължения са тези по Споразумението от 10.05.2013г. Ако се приеме, че и тези задължения са предмет на прехвърлените на ответника от Капитал инвест 2006 права и задължения, то ответникът счита същите за неиндивидуализирани. Поради това претендира неоснователност на иска. Твърди освен това, че ищецът не е изразявал съгласие с извършеното заместване в дълг между стария и новия длъжник, поради което не се явява кредитор на ответното дружество за неизпълнените СМР в сградата.

Оспорва се съдържанието на първа и втора страница от приложение №1 към предварителния договор за степен на завършеност с твърдения, че между двата листа липсва свързващ елемент и подпис на задълженото лице. Прави

се довод, че всички останали документи са нотариално удостоверени, а този не като липсва и посочена дата на съставянето му. Твърди се, че поради липсата на дата, ищецът следва да установи, че приложението е било съставено преди подписания договор за заместване в дълг между Капитал инвест и Бор ЕООД от 10.05.2013г. Не оспорва подписите на приложението, а съдържанието /целостта на отделните страници/ на документа.

В евентуалност, ответникът поддържа възражения и за:

Твърди че е изпълнило надлежно и в срок всички поети задължения по споразумението от 10.05.2013г. като строителството е било завършено в началото на 2017г. Твърди се, че грубият строеж е бил изпълнен от Комфорт ООД, а довършителните работи от ВИДА ГРУП ООД, чието привличане се иска в процеса като трето лице помагач на ответника. Твърди, че на последното не са възлагани посочените като неизвършени СМР в исковата молба, тъй като БОР ЕООД не е имал също такова задължение. Твърди се, че след завършване на сградата всички съсобственици били поканени да подпишат документите за приемане на акт обр.15 за годността на сградата, но отказали да се явят и подпишат поради забележки относно извършените СМР в обектите им. Ищецът бил поканен да се яви пред нотариус В.Г. на 07.03.2017г. за подписване на необходимите книжа, но на датата пълномощникът на ищеца Ив.Г. да подпише документите като заявил неизвършени, некачествено извършени и недовършени СМР. Мотивите за отказа са били обективирани в протокол, съставен от нотариуса. Твърди се, че на 15.03.2017г. И. Г. подал заявление до кмета на община Варна съгласно чл.223 ЗУТ като били обективирани всички неизвършени и некачествено извършени работи, описани в исковата молба. Съобразно това, ответникът оспорва твърдението в исковата молба, че ищецът едва пред 2022г. е узнал за претендираните недостатъци в обектите на собственост. Оспорва се и твърдението, че ищецът не е имал достъп до обектите си преди април 2022г. Твърди се, че представител на собствениците и пълномощник на ищеца - И. Г. - е присъствал почти всеки ден на строежа до завършването на сградата. Ответникът оспорва твърдението, че е препятствал достъпа до сградата и обектите. Напротив, твърди, че още през 2017г. собствениците са били канени да получат ключове и магнитни карти, но те отказали. Не оспорва протокола от 12.04.2022г., но твърди, че същият е бил предварително подготвен. Твърди че поради отказ на съсобствениците да подпишат акт обр.15, такъв акт е бил подписан служебно по искане на ответното дружество, а с удостоверение от 28.04.2017г. сградата е въведена в експлоатация.

Според ответното дружество, изявлението за недостатъци в сградата има значение с оглед приложението на чл.264, ал.3 ЗЗД като считано от 07.03.2017г. до подаване на иска са изтекли повече от 5 години. Поддържа се искане за отхвърляне на иска като неоснователен.

С отговора на исковата молба е направено искане за конституиране на трето лице помагач на ответника – ВИДА ГРУП ООД. Сочи се, че същото

дружество по възлагане от ответника е извършило довършителните работи в сградата. Приложена е и молба за привличане на третото лице помагач на основание чл.219 ГПК.

С допълнителен отговор /л.198/ ответното дружество чрез адв.Ж. поддържа възраженията си за: липса на правоотношение между страните, въз основа на което ответникът да се явява задължено лице по Приложение №1 към Предварителен договор от 2006г.; за липса на неизпълнение по договора за СМР /съответните поражащи го актове/, тъй като ответникът е имал задължение единствено да завърши сградата до акт обр.15; че ищецът винаги е имал достъп до обектите си и че ответникът не е ограничавал достъпа; че е имал задължението да въведе сградата в експлоатация до 15.05.2017г.; възражение за изтекла погасителна давност, считано от 07.03.2017г. /на която дата ищецът е отказал да подпише акт обр.15/ Твърди се, че въвеждането на сградата в експлоатация е от значение но не за възраженията по чл.265 ЗЗД, а за ангажиране гаранционната отговорност на строителя. Ответникът поддържа оспорване верността на първа и втора страница от приложение №1 за степен на завършеност като твърди, че няма екземпляр от същото. Сочи, че тежестта на доказване в този случай е на страната, която се ползва от документа, която го представя. Поддържа искане за конституиране на трето лице помагач като твърди, че възраженията на ищеца са неоснователни. Интерес от привличането е налице за привличащия. Правят се доказателствени искания.

В първото открито съдебно заседание ответникът уточнява, че възражението на ответника в отговора на исковата молба е за погасяване на потестативните права на ищеца на основание чл. 265, ал. 3 ЗУТ, а не както е посочено, че са погасени по давност. Счита, че срокът за упражняване на правата по чл. 265, ал. 3 ЗУТ е преклузивен, който в конкретния случай е започнал да тече на 07.03.2017 г.

С определение №1460/29.09.2022г. съдът по искане на ответното дружество е конституирал ВИДА ГРУП ООД като помагач на ответното дружество, на основание чл.219 ГПК. На последното е предоставена възможност за становище по иска и привличането.

Със становище вх.№24434/20.10.2022г. ВИДА ГРУП ООД, представлявано от управителя Г.Д., заявява, че не оспорва, че по възлагане на БОР ЕООД същото е извършило довършителни работи по вече изградената конструкция на сградата, където се намират обектите на ищеца. Твърди че нему не е възлагано извършването на посочените в исковата молба СМР, които е следвало да бъдат извършени според ищеца от БОР ЕООД. Присъединява се към всички възражения и доводи на ответното дружество БОР ЕООД. Излага, че щом приложението за степен на завършеност не е изрично посочено в т.2 от нот.акт №172/2013г., то не може да се приеме, че е извършено заместване по отношение на тези задължения на Капитал инвест 2006 ЕООД от Бор ЕООД. Отделно от това, степента на завършеност била

посочена в приложение №1 към предварителен договор от 11.04.2006г., но такава не било представено от ищеца по делото. Считат претенцията на ищеца за неоснователна касателно обезщетението за неизвършените СМР. По отношение на некачествено извършените СМР, ТЛП излага, че всички видове СМР са извършени от ВИДА ГРУП ООД качествено, в съответствие с одобрените инв.проект, договора за строителство и нормативните актове. В хода на строителството не са били давани на Вида груп указания за отстраняване на недостатъци на извършените СМР от проектанти, строителен надзор или други участници в строителството. В съставения КА за установяване годността на строежа не се установени лошо изпълнени и неизпълнени работи. Ако се установят такива, трето лице поддържа възражение за погасяване на претенцията за некачествено извършени СМР съгласно чл.265, ал.3 ЗЗД. Възраженията на възложителя са били заявени на 07.03.2017г., поради което след изтичане на петгодишен срок от тази дата и до настоящия момент, правото на иск за заплащане на разходите, необходими за извършване на неизвършените СМР и за поправка на некачествено извършените, е погасен по давност. Предявеното едва с исковата молба от 27.04.2022г. право е след изтичане на давностния срок. Поради това се твърди неоснователност на исковете и на това основание.

ПРАВНА КВАЛИФИКАЦИЯ: искът намира основание в разпоредбите на чл.265, ал.1, т.2 ЗЗД и чл.86 ЗЗД.

НЕ СЕ СПОРИ ОТНОСНО извършването на строителството на процесната сграда от правоприемник на първоначална страна по предварителен договор Билдинг БГ ЕООД, последният заместен в правоотношението по договора за строителство от Капитал инвест 2006 ЕООД съгласно Анекс от 03.10.2006г., последният и суперфициар и праводател на ответното дружество съгласно НА №172/22.05.2013г. и споразумение от 10.05.2013г., съотв. споразумение от 22.08.2013г.; че ищецът е собственик на посочените в исковата молба обекти от сградата; че ищецът чрез пълномощника му са отказали подписване на акт обр.15 за сградата на 07.03.2017г.; че ключове за обектите на собственост ищецът е получил на 12.04.2022г.; въвеждане на сградата в експлоатация.

В ТЕЖЕСТ НА ИЩЕЦА: да установи, наличието на правоотношение, което възлага в тежест на ответното дружество завършването на сградата в уговорената в приложение №1 към предварителен договор №199/2006г., степен на завършеност, съотв. че БОР ЕООД е поело задълженията на първоначалния изпълнител Билдинг БГ ЕООД за изграждане и степен на завършеност на сградата съобразно приложение №1; целостта на съдържанието на Приложение №1 и датата на съставянето му; че ищецът е бил лишен от достъп до имота след март/април 2017г. до 12.04.2022г.; неприемане на работата поради твърдяното неизпълнение; вида, количеството и стойността на неизпълнените и некачествено изпълнени СМР в обектите на собственост на ищеца съгласно приложение №1 към предварителния договор както и всички положителни за ищеца факти и обстоятелства.

В ТЕЖЕСТ НА ОТВЕТНИКА е да установи възраженията си по иска - пълно и качествено изпълнение на прехвърлените му от Капитал инвест 2006 ЕООД задължения за строителство на сградата съгласно споразумението от 10.05.2013г., до 15.05.2017г.; осигурен достъп до имота през целия период на строителството и след завършването му, в частност до предаване на ключовете на 12.04.22г.; че недостатъците в СМР се дължат на амортизацията на вещта и липсата на стопанисване от ищеца както и всички положителни факти и обстоятелства, от които черпи изгодни правни последици.

Като относими и допустими съдът намира, че следва да приеме представените по делото писмени доказателства, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с исковата молба заверени преписи от документи, както следва: пълномощно на адв. Д. П.; нот. акт № 8, том V, рег. № 7895, д. № 709/2005 г.; предварителен договор ПИ-199/2006 г. от 11.04.2006 г.; приложения към предварителен договор ПИ 199/2006 г. - 2 бр.; Анекс от 03.10.2006 г. към предварителен договор за ПИ № 199:2006 г.; нот. акт № 140, том IV, вх.рег. № 9084, с. № 593/2006 г.; нот. акт № 42, том V, вх.рег. № 10284, д. № 681/2006 г.; споразумение рег. № 9676 от 10.05.2013 г.; нот. акт № 132, том I, вх.рег. № 1014, д. № 132/2013 г.; нот. акт № 172, том I, рег. № 1592, д. № 158/2013 г.; споразумение рег. № 1724 от 22.08.2013 г.; удостоверение № 37/28.04.2017 г. за въвеждане в експлоатация на строеж; удостоверение за наследници Изх. № АУ019398ОД/25.02.2022 г.; нот. акт № 184, том V, рег. № 11318, д. № 803/2006 г.; приемо-предавателен протокол от 12.04.2022 г.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с отговора на исковата молба заверени преписи от документи, както следва: пълномощно на адв. Е. Д. и адв. М. Ж.; пълномощно на И. Г. Г. рег. № 4760/29.06.2015 г. на Нотариус рег. № 196; констативен протокол рег. № 2671 от 07.03.2017 г. на нотариус В. Г.; констативен протокол рег. № 2735 от 08.03.2017 г. на нотариус В. Г.; уведомление от Ив.Г. от 28.10.2016 г.; Акт обр. 14 от 20.03.2014 г.; Акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа от 07.03.2017 г. - 2 бр.; заявление рег. № РД17005132ВН от 15.03.2017 г.; констативен протокол от 24.03.2017 г. на Община Варна, ведно със снимков материал; констатации и забележки относно четирите точки от нотариална покана за 07.03.2017 г. и покана чрез констативен протокол рег. № 2671/07.03.2017 г. от 14.03.2017 г.; снимков материал - 11 бр.; покана по чл. 170, ал. 2 ЗУТ, рег. № АУ078494ВН_012ВН от 17.03.2017 г.; докладна записка рег.№ АУ078494ВН_013ВН от 11.04.2017 г. на Община Варна; 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 от 24.04.2017г.; жалба рег. № АГУП17001642ВН от 29.08.2017 г.; Решение № 2911/27.02.2019 г. на Върховен административен съд, Второ отделение; договор за възлагане на

строителство от 09.10.2014 г.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства по делото представеното с уточняваща молба вх. № 18888/09.08.2022 г. от ответника авизо преводно нареждане за сумата от 30738.97 лв.

СЪДЪТ докладва постъпила молба вх. № 29641/15.12.2022 г. от вещото лице П. М., с която уведомява съда, че се е запознала с материалите по делото, извършила е оглед, измервания и снимки, но експертизата е изключително обемиста, поради което моли да ѝ се даде възможност да я изпълни за следващо съдебно заседание.

СЪДЪТ намира, че следва да даде възможност на вещото лице да изпълни експертизата за следващо съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на вещото лице да изготви заключение за следващо съдебно заседание.

АДВ. П.: Моля да се допусне и разпита като свидетел И. Г. Г..

АДВ. Ж.: Ние също водим един свидетел.

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

Свидетелят И. Г. Г. , **, ЕГН *****,** българин, български гражданин, неосъждан, предупреден за отговорността по чл. 290 от НК, след което същият обеща да говори истината.

- Я. Г. ми е син. Желая да свидетелствам.

Свид. Г. на въпроси на адв. П.: Аз съм баща на Я. И. Г.. Имах пълномощно от сина ми Я. във връзка със строителството на обектите в КК „Чайка“. Аз също имам там мои обекти.

Разрешението за ползване беше издадено на 27 или 28.04.2017 г.

Аз по професия съм строителен инженер, конструктор, проектант, инвеститорски контрол, мениджър проекти и т.н. Изпълнявал съм много дейности в тази област. Последният ми трудов стаж е в тази област като строителен инженер, конструктор.

Още от първия момент, от началото на укрепването на самия парцел съм в течение на строителството на сградата в обекта. Имаше свлачище и предварително укрепване с пилотна конструкция няколко години преди това.

Бях назначен от Ф. К., тъй като имах договор с нея още в предварителния договор, че трябва да бъде контрол на обект, тъй като искам да надзиравам своите си обектите и обектите на моите роднини, които са доста в този обект и тя се съгласи. Тъй като нямаше друг инженер по нейните си обекти, изпълнявам същата функция на нейни обекти.

АДВ. П.: Спомняте ли си предварителният договор кога беше подписан?

АДВ. Ж.: Госпожо Председател, ще помоля да се придържаме, свидетелите и на двете страни са допуснати за установяване на обстоятелствата, свързани с достъпа на ищеца до апартаментите.

СЪДЪТ допуска въпроса на адв. П..

Свид. Г. на въпроси на адв. П.: Предварителният договор беше подписан през 2006 г., но точната дата не си спомням в момента.

Имаше приложение към този предварителен договор. Около 3 седмици преди подписване нотариално на предварителния договор, съставихме едно приложение за завършеност на имотите, което около една седмица дискутирахме и две седмици преди подписването на предварителния договор то беше изцяло готово в завършения му вид, но то беше подписано заедно с предварителния договор в деня на подписването му при нотариуса, но във фоайето, тъй като Ф. К. каза, че не е задължително и това да се подписва пред нотариус, за да не правим допълнителни разходи и тъй като имаше и други хора да чакат пред нотариуса.

Предварителният договор заверихме пред нотариус. Ф. К. каза, че не е задължително приложението да бъде заверявано пред нотариус и не иска да прави предварителни разходи още в началото на обекта. Освен това, имаше много хора, освен нас, които чакаха.

Приложението за степен на завършеност и предварителния договор подписахме в един и същ момент, но приложението го подписахме във фоайето.

Има друго приложение към предварителния договор, което се изготви няколко месеца след това, тъй като първо се изготвя идеен проект, който трябва да бъде одобрен в кметството или общината, в зависимост от това къде се одобрява, след което в този конкретен проект с точно определена площ се изготвя приложението за собствеността на отделните имоти на отделните собственици и тогава се в подписва това първо приложение за разпределение на имотите.

След месец март 2017 г. до 12.04.2022 г. ние със сина ми ключове за имота не сме имали. Мисля, че веднага след подписването аз отидох да проверя нещо дали е променено, не беше променено. След това съм ходил допълнително вероятно към кР. на 2018 г. отново да проверя какво е положението. След месец март 2017 г. вероятно един път съм ходил веднага след като научих, че е готов обекта и другият път беше към кР. на 2018 г.

Ние пуснахме жалба, която беше с много страници, с много забележки, беше пратена на всички инстанции и в кР. на крайщата беше подписано това решение за ползване и се оказа, че няма такава процедура да се оспорва нещо, което вече е било подписано от кметството.

При подписването на Акт 15, малко преди това, ние знаехме, че има Акт № 15, бяхме поканени заедно със съпругата си, да подписваме документи при нотариус, тъй като аз имах пълномощно за всички останали съсобственици, а

за нея нямах пълномощно. Имаше за разглеждане проекти, становища. Отидохме с техния адвокат и дълго време - до обяд се занимавахме с тази дейност. В кР. на дискусиата тя ни връчи за следващия ден отново покана за присъствие за следващия ден и ни връчи покана за приемателна комисия на обекта в същия момент. Кани ни нас при нотариуса, а в същия ден има приемателна комисия на обекта. Тъй като преди това няколко години по-рано се опитаха една група от трима човека от три институции – предприемачи, заедно с две нотариални кантори, да ни отнемат всички имоти и се наложи да се борим с тях и г-н П. /адв. П./ успя да спаси положението да не ни ги отнемат, но се наложи да взема кредит.

Това, за което говоря, поканата при нотариус беше на 7 март 2017 г.

След като беше приет обектът с разрешение за ползване, съм влизал в обектите поне 2 пъти. Единият път не съм знаел, че има такова разрешение за ползване. Вторият път отидох към кР. на 2018 г. вероятно. След това съм отсъствал от града, тъй като трябваше да връщам кредита и работих 2 години в Русе, после се върнах.

След 2018 г. не съм влизал в обекта, тъй като тогава не съм бил в града.

Аз поисках да вляза в обекта 2022 г., вероятно в началото на април или кР. на март, не си спомням. Съпругата ми беше починала и две седмици ме мотаха, за да ми дадат ключ, за да влезем в обекта.

Първият път ми дадоха телефон за връзка със собственика на фирма „Бор“. Той не се води собственик, той всъщност е баща на собствениците. С него връзка не съм установявал по никакъв начин, само с управителя на комплекса. Той говори с него нещо и казва, че сега няма време, а след седмица. След седмица каза, че сме поискали еди-какво си с адвокат, но сега нямаме адвокат. Поискаха да имам адвокат и отказаха да ми дадат ключ. Упълномощих г-н П. /адв. П./.

Свид. Г. на въпроси на адв. Ж. : Преди тази дата, на която поисках да ми бъдат предадени ключовете, не съм искал да ми бъдат предадени. Причината е следната: аз първо исках да видя какво е положението – дали е завършено или не. Имаше много забележки. Имаше и незавършени неща. Ако аз поискам ключовете и ми ги дадат, могат да ме обвинят, че аз собственоръчно отивам там и унищожавам неща, за които после мога да имам претенции. Освен това аз искам да бъдат завършени, затова аз исках да бъдат завършени.

Нямаше промяна в състоянието на обектите преди Акт № 15.

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

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

Свидетелят А.Б.К., **, ЕГН *****,** българин, български гражданин, неосъждан, без родство и дела със страните по делото,

предупреден за отговорността по чл. 290 от НК, след което същият обеща да говори истината.

Свид. К. на въпроси на адв. Ж.: Не познавам ищеца Я. Г. лично. Не съм го виждал никога.

До м. август 2022 г. бях назначен на работа в дружеството „Бор“, вече не съм. Нямам други отношения с тях.

От месец януари 2016 г. до 2022 г. работих във фирмата като комплексен управител на комплекса, по време на строителството и на двете сгради № 197 и 199.

По време на строителството и след това г-н И. Г. идваше доста често на обекта. След като приключи строителството и сградата се въведе в експлоатация през 2017 г. той също идваше в обектите. Колко пъти не мога да кажа, но идваше.

Обикновено, както винаги, той е бил много любезен към нас, звъни ни и ни предупреждава, че идва, за да го посрещнем. При едно от посещенията му даже ни направи забележка, че неговите апартаменти са били отворени, защо не са затворени. Оказахме му достъп. Апартаментите не са били заключени до момента, в който сградата се въведе в експлоатация.

Сградата се заключи, защото вече се въведе в експлоатация. Тя се отдаваше под наем за сезонен туризъм и отдих, имаше хора наематели, а не е прието да се влиза в чуждата собственост.

Аз не зная кои са апартаментите на Я.. Те там са явно общите имоти за цялата фамилия - около 12-13 имота, конкретно кой на кого е не знам.

Вратите на апартаментите на тази група собственици бяха затворени, но не бяха заключени. Беше заключена само долу входната врата.

Не съм отказвал никога достъп на г-н Г. да го допусна в сградата, когато е идвал.

Ние сме му предлагали ключове, но той е отказвал да ги получи.

Свид. К. на въпроси на адв. П.: Не съм в течение с нещата преди 2016 г. относно първите договори за строителство.

От март 2018 г. до настоящия момент не ми е известно дали е правено нещо в апартаментите на фамилия Г.и.

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

За събиране на допуснатите доказателства, а именно заключението на вещото лице по допуснатата съдебно-техническа експертиза, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И :

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** производството по делото за разглеждане на **17 февруари 2023 година от 9:30 часа**, за която дата и час страните са

уведомени.

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

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 10:25 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____