

РЕШЕНИЕ

№ 1298

гр. София, 27.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-23, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Даяна К. Топалова

при участието на секретаря Димитринка Анг. Иванова
като разгледа докладваното от Даяна К. Топалова Търговско дело № 20221100901373 по описа за 2022 година

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърденията, че през 2020 г. сключил с ответника предварителен договор за учредяване право на строеж и прехвърляне на идеални части от земята с нотариална заверка на подписите № 06847/12.05.2020 г. и № 06910/13.05.2020 г. С договора ответникът обещал да учреди право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2507, целият с площ от 5934 кв. м., находящ се в гр. София, район „Искър“, ж. к. Дружба, бул. “*****”, представляващ УПИ I – 2507, „за ЖС, КОО и ПГ“, кв.510, като си запази правото на строеж върху 25 % от постигнатото РЗП на сградата, както и обещал да прехвърли 75 % ид. ч. от земята, срещу задължението на ищеца да инвестира и построи жилищна сграда върху имота. Твърди, че в резултат от негови действия имотът е въведен в регулация, която осигурява възможност за застрояване, в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО. В новообразувания УПИ I – 2507 „за ЖС, КОО, и ПГ“ се предвижда изграждането на две нови сгради с жилищно предназначение с високо застрояване – височина до кота корниз 28 м. (9 ет.). С това твърди, че е изпълнил задължението си по договора и за него е възникнало правото да иска обявяване на договора за окончателен, за което са налице предпоставките, тъй като ответникът е собственик на имота, по силата на апорт, продажна цена не се дължи, тъй като ответникът ще придобие в бъдещата сграда собствеността върху самостоятелни обекти, равняващи се на 25 % от постигнатото РЗП.

С отговора на исковата молба ответникът оспорва иска с твърдения, че договорът е развален, с писмо, получено от ищеца на 16.02.2022 г., на основание чл.15, б.“В“ от договора, тъй като ищецът е изпаднал в забава за изпълнение на задължението си за снабдяване с виза за проектиране, в срока по чл.2, ал.7 от договора (18 месеца), изтекъл на 13.11.2021 г. и след изтичане на допълнителния 3 месечен срок по чл.15, б.“В“. Предвид разваляне на договора за ищеца не съществува право да иска обявяването му за окончателен. В евентуалност твърди, че искът е преждевременно предявен, тъй като не са настъпили условията за сключване на окончателен договор, тъй като не са се осъществили, уговорените, в чл.2, ал.1 от предварителния договор, условия, а именно изработване и утвърждаване от учредителя и от компетентните органи на технически инвестиционен проект, издаване на разрешение за строеж и подписване на окончателен протокол за избор на самостоятелни обекти в бъдещата сграда по чл.1, ал.2, т. 4 от договора, писмена покана и изтичане на 15 – дневен срок от получаването ѝ.

С допълнителната искова молба ищецът оспорва възражението за разваляне на договора, с твърдения, че не са били налице предпоставките на чл.15, б.“в“, поради което уведомлението не е породило ефект, след него на 18.02.2022 г. е проведена среща за продължаване на договорните отношения, поради което оттеглянето на пълномощното преди надлежното изпълнение, в срока по чл.2, ал.7, изр.1 от договора, представлява неизпълнение, от страна на ответника на задълженията му по чл.16, ал.2. В тази връзка твърди, че ответникът е уведомяван за всеки етап по регулацията и всеки етап от снабдяване със строителна документация, а бездействието на ответника и недобросъвестните му действия, възпрепятстват изпълнение на задълженията.

С допълнителния отговор на исковата молба ответникът твърди, че ищецът е строител професионалист, който е знаел предвижданията на проекта за ПУП – ПРЗ на м. Дружба – разширение, който е бил и публично достъпен, и въпреки това се е съгласил и договорил срок от 18 месеца за снабдяване с виза за проектиране, а отделно от това не твърди това да е причина за забавяне снабдяването с виза, нито е искал предоговаряне на срока. Оспорва твърдението да е проведена среща за продължаване на договорните отношения, а твърди, че е проведена среща на 24.02.2022 за уреждане на финансовите отношения от развалянето. Оспорва да е било налице бездействие, от страна на ответника, тъй като липсва дължимо действие, доколкото е предоставил пълномощно в най – широк обем, а оттеглянето е извършено едва след разваляне на договора. Поддържа възражението за преждевременно предявяване на иска.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа и правна страна следното:

Основателността на конститутивния иск при квалификацията на чл.19, ал.3 ЗЗД се обуславя от кумулативното наличие на предпоставките: валидно възникнало между страните правоотношение, с източник сключен предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, елемент от съдържанието на който е задължението на

продавача да обективира волеизявление за сключване на договора във формата на нотариален акт, настъпила изискуемост на задължението, като процесуално условие за уважаване на исковете е и правото на строеж, с обект процесния недвижим имот, да е елемент от правната сфера на обещателя към приключване на устните състезания по делото.

Съгласно разпоредбата на чл.154, ал.1 ГПК ищецът следва да проведе пълно и главно доказване на положителните факти, пораждащи съдебно предявеното му потестативно право, като липсата на кумулативно изискуем елемент от правопораждащия го фактически състав, обуславя извод за неоснователност на иска.

От представения по делото Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, с нотариална заверка на подписите, от 12.05.2020 г. за представителя на „Т.-П.“ ЕООД и на 13.05.2020 г. за представителя на „Т.И.Г.“ ЕООД, се установява, че „Т.И.Г.“ ЕООД, в качеството му на собственик и учредител, се е задължил да учреди на „Т.-П.“ ЕООД, в качеството му на строител – приемател, право на строеж върху поземлен имот, представляващ имот с идентификатор 68134.1504.2507, целият с площ от 5934 кв. м., находящ се в гр.София, район „Искър“, ж. к. Дружба, бул. “*****”, представляващ УПИ I – 2507, „за ЖС, КОО и ПГ“, кв.510, срещу задължението на строителя да проектира, изгради и въведе в експлоатация, жилищна сграда за своя сметка, със свои средства и на свой риск, като поеме всички разходи по проектирането и строителството на жилищната сграда, включително обектите, за които учредителят е запазил правото на строеж, и предаде същата с Разрешение за ползване (Удостоверение за въвеждане в експлоатация) като собственикът ще си запази правото на строеж върху определени обекти от сградата, в размер на 25 % от постигнатото РЗП, които ще получи от строителя срещу учреденото право на строеж и във вид, съгласно условията на договора. С клаузата на чл.2, ал.1 собствениците са се задължили да учредят право на строеж след изработването от изпълнителя и утвърждаването от учредителя и от компетентните държавни органи на техническия инвестиционен проект на сградата, след издаване на разрешение за строеж на сградата и след подписване на окончателен протокол за избор на самостоятелни обекти по чл.1, ал.2, т.4 от договора. Уговорен е 15 – дневен срок за учредяване на правото на строеж след получаване на учредителя на писмена покана, изпратена от изпълнителя. Приемателят се е задължил да извърши проектирането, съгласуването и одобрението на работните/техническите инвестиционни проекти от компетентните административни органи и издаване на разрешение за строеж в срок от 9 месеца от издаване на виза за проектиране. Срокът за издаване на виза за проектиране е 18 месеца от подписване на договора (чл.2, ал.7).

Предвид изложеното следва да се приеме, че страните са обвързани от предварителен договор, по силата на който ответникът („Т.И.Г.“ ЕООД) като обещател се е задължил да прехвърли на ищеца („Т.-П.“ ЕООД) като приемател, на възмездно основание (обекти в сградата в размер на 25 % от РЗП-то, което ще се постигне) право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2507, целият с площ от 5934 кв. м., находящ се в гр.София, район „Искър“, ж. к. Дружба, бул. “*****”, представляващ УПИ I – 2507, „за ЖС,

КОО и ПГ“, кв.510. Изискуемостта на задължението на обещаателя да сключи окончателен договор е уговорено с клаузата на чл.2, ал.1 от договора. Съгласно тази уговорка страните са постигнали съгласие непаричното притезание за сключване на окончателен договор (учредяване право на строеж) да възникне след осъществяване на следните кумулативни предпоставки: 1) изработване и утвърждаване от учредителя и компетентния държавен орган на технически инвестиционен проект на сградата; 2) издаване на разрешение за строеж; 3) подписване на протокол за избор на самостоятелни обекти и 4) покана за сключване на договора и изтичане на 15 дни от получаването ѝ.

Преди да се отговори на въпроса за осъществяване на предпоставките за настъпване на изискуемостта на задължението на обещаателя да учреди право на строеж, следва да се разгледа релевираното от ответника възражение за извънсъдебно разваляне на договора, тъй като за окончателни могат да бъдат обявени само предварителни договори, които са валидно сключени и не са развалени или прекратени.

Възражението на ответника е изведено при твърдения, че за него е възникнало право, уговорено в чл.15, ал.1, б “В“ от договора да развали същия поради забавено изпълнение на задължението на приемателя да се снабди с виза за проектиране, в срока по чл.2, ал.7 от договора, което право е упражнил с изявление, достигнало до ищеца на 16.02.2022 г.

Възникването на преобразуващото право да се развали договора е обусловено от наличие на: 1) неизпълнение на задължение на насрещната страна по договора; 2) неизпълнената част от договора да е значителна; 3) неизпълнението да е виновно, да се дължи на причина, за която длъжникът отговаря; 4) кредиторът трябва да е изправен.

С клаузата на чл.2, ал.7 от договора страните са уговорили срок за издаване на виза за проектиране 18 месеца от датата на сключване на договора. Логическото тълкуване на клаузата, по правилото на чл.20 от ЗЗД, налага извод, че уговореният срок се отнася до подаване на заявление за издаване на виза за проектиране, а ако е уговорено и извършване на предходни действия, които предпоставят издаването ѝ, но не и за самото издаване на визата, тъй като то е резултат не само от действията на заявителя, но и от административна процедура, която завършва с произнасяне на административен орган (в случая главен архитект), върху която заявителят няма контрол.

С клаузата на чл.1, ал.3 от договора, представен по делото, който обективира както предварителен договор за учредяване право на строеж, така и договор за строителство, в частта относима към предварителния договор страните са уговорили във връзка с реализацията на инвестиционния проект за строителство върху описания недвижим имот да се извърши промяна на ПУП с цел да се реализира сградата/сградите по чл.1 и изготвяне на инвестиционен проект от страна на приемателя. С клаузата на чл.8 от договора обещаелят е упълномощил приемателя да извършва от негово име действия във връзка с одобряване на инвестиционен проект, издаване на разрешение за строеж, промяна на ПУП и всички административни процедури във връзка със строителния процес.

От изложеното може да се направи извод, че приемателят се е задължил да подаде

заявление за издаване на виза за проектиране в 18 – месечен срок от сключване на договора, както и от името на обещаателя да проведе процедура по промяна на ПУП. С визата за проектиране се предоставя изходна информация относно изискванията за застрояване на поземлените имоти, съобразно предвижданията на действащия подробен устройствен план и правилата и нормативите за устройство на съответната територия или устройствена зона, във връзка с изработването на инвестиционните проекти. Следователно издаването на виза (скица) е предпоставено от завършена процедура по промяна на ПУП, поради което и доколкото за тази процедура не е уговорен отделен срок следва да се приеме, че срокът за нейното завършване се съдържа в този за снабдяване с виза за проектиране.

От представеното по делото заявление за издаване на виза за проектиране (л.150) се установява, че същото е подадено на 21.09.2022 г. Уговореният срок за издаване на виза за проектиране, корективно тълкуван в посочения по- горе смисъл, е 18 месеца от датата на сключване на договора. Договорът е сключен на 13.05.2020 г., видно от датите на удостоверяване на подписите на страните. Срокът, броен по правилото на чл.72 от ЗЗД изтича на 13.11.2021 г., който ден е неприсъствен, поради което срокът изтича в първия присъствен ден - 15.11 2021 г. (чл.72, изр.3 ЗЗД) и първият ден на забавата е 16.11.2021 г.

С клаузата на чл.15, б.“В“ от договора страните са уговорили продължителност на забавата 3 месеца от уговорените срокове, която е релевантна за възникване на правото на обещаателя да развали договора. Както беше посочено първият ден на забавата е 16.11.2021 г., поради което 3 – месечният срок изтича на 16.02.2022 г., когато е изпратено и писмото с изявлението за разваляне. Към датата на изпращане на изявлението за разваляне (16.02.2022 г.) релевантната забава не е била настъпила, но доколкото е продължила и след тази дата този факт е ирелевантен.

Следователно по делото се установява неизпълнение (забава за изпълнение в уговорения срок) на задължението на приемателя за снабдяване с виза за проектиране.

Забавата е предпоставка за възникване на потестативното право на разваляне само ако е по причина на виновното поведение на длъжника,за която той отговаря.

Съгласно правилото на чл. 63, ал. 1 ЗЗД, страните по договора трябва да изпълняват точно, добросъвестно и съобразно закона задълженията, които са уговорили при сключване на договора в рамките на признатата им от чл. 9 ЗЗД договорна автономия. Отклонението от изискванията на чл. 63, ал. 1 ЗЗД по причини, за които длъжникът отговаря, съставлява неизпълнение на договора и поражда за изправната страна правото да развали договора по реда на чл. 87 ЗЗД. Достатъчно е тази вина да е във формата на небрежност, изразяваща се в неполагането на дължимата грижа /в случая – грижата на добър търговец съобразно чл. 302 ТЗ/. Ако дължимият резултат не е осъществен според уговореното, то се предполага оборимо, че причина за това е неполагането на дължимата грижа от длъжника. Оборването на тази презумпция е в тежест на длъжника. Същият може да я обори, като докаже, че неизпълнението се дължи на външна спрямо него причина, която не е могъл да предотврати или преодолее.

В тази връзка в защитата си срещу разглежданото възражение за извънсъдебно разваляне ищецът твърди, че своевременно е подал заявление за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП, но процедурата се оказала тежка и дълга поради административни проблеми на имота и корекция на улична регулация, които не зависят от него и за които не е бил уведомен от собственика.

Процесният договор е сключен от ищеца в търговско качество във връзка с търговската му дейност, поради което при сключване на договора и изпълнението на задълженията по него, както беше посочено по – горе дължи да действа с грижата на добрия търговец, съответно на естеството на дейността в съответния бранш (чл.302 ТЗ). Тази грижа е абстрактен модел, който включва определена степен на старание, внимание, знания, умения, определен интелектуален и физически потенциал, ниво на познание и професионализъм, които поначало един добър търговец от същия бранш, при същите условия, би положил. Така от търговец, който е строител по занятие се очаква, че при сключване на договор с цел да получи правото да построи определена сграда, когато договаря срокове за изпълнение на задължението за снабдяване със строителни книжа, е извършил проверка на състоянието на имота, върху който ще строи, регулацията му, необходимостта от провеждане на процедура по изменение на ПУП и промяна на уличната регулационна линия и да знае продължителността на съответните административни процедури, уредени в закона, като уговори такива срокове за изпълнение, в които може обективно точно да изпълни. Освобождаването от отговорност е възможно ако въпреки положената грижа на добрия търговец процедурите са се забавили извън обичайното, което един професионалист в бранша може да очаква с оглед законодателната уредба и обичаите в практиката. Самият ищец не твърди причината за забавата да е поради забавяне на процедурите, извън обичайното, а единствено, че е следвало да се извършва промяна на уличната регулация, което е усложнило процедурата. Тази промяна обаче ищецът като професионалист в стротелството е следвало и е могъл да предвиди към момента на сключване на договора, тъй като е публично достъпна, а и видно от уговорките в договора поемателят е знаел, че следва да извърши промяна на ПУП за имота и следва като професионалист да знае продължителността на процедурата като при договаряне на срока за снабдяване с виза за проектиране да съобрази тази продължителност.

От друга страна, от изисканата преписка по заявление вх. № САГ20-ГР00-1371/09.07.2020 г. се установява, че след подаване на заявлението за разрешение за изработване на проект на ПУП на 09.07.2020 г. и коригирано мотивирано предложение със заявление от 18.11.2020 г. на 26.11.2020 г. е издадена заповед на главния архитект на СО, с която е разрешено да се изработи проектът. Заповедта е своевременно съобщена на заинтересованите лица и срокът за възражения е изтекъл на 11.01.2020 г., без да постъпят такива. На 20.01.2021 г. е подадено заявление за експертно становище на налична растителност и съгласуване на декларация. На 19.03.2021 г. е подадено заявление с приложено удостоверение за приемане на проекта за изменение на КKKP и проект за изменение на КKKP. На 20.05.2021 г. е издадено становище на РИОСВ за одобряване на

ПУП. На 13.12.2021 г. е изтекъл срокът за възражения срещу проекта за изменение на ПУП. На 08.02.2022 г. проектът за изменение е приет с решение на Общинския експертен съвет по устройство на територията. На 19.04.2022 г. е изготвен доклад от главния архитект на СО до председателя на СОС за одобряване на проекта за ПУП. С решение на СОС от 26.05.2022 г. проектът е одобрен, решението на СОС е обнародвано в ДВ на 01.07.2022 г. и 1- месечният срок за възражения е изтекъл на 01.08.2022 г., а визата за проектиране е издадена на 21.09.2022 г.

От всичко изложено, във връзка с обсъдената административна преписка, не може да се направи извод, че процедурата се е развила, извън обичайната продължителност, в онези части, за които законът определя срок, или че законовите срокове не са спазени, за да се продължи с тези срокове, срокът за снабдяване с виза, съответно да се отрази на забавата. Следователно забавата за снабдяване с виза за проектиране с малко повече от 7 месеца е по причина на виновеното поведение на приемателя.

Не всяко неизпълнение обаче е от такъв характер, че да доведе до възникване на правото на разваляне на договора. Дали такова право е възникнало се преценява към момента, в който се твърди, че е било упражнено. Правото се твърди да е упражнено с писмо от 16.02.2022 г., към който момент следва да се прецени дали правото на разваляне е възникнало. То би възникнало при всяко неизпълнение, освен когато неизпълнената част от задължението е незначителна с оглед на интереса на кредитора – чл. 87, ал. 4 ЗЗД. С клаузата на чл.15 от договора, на която ответникът се позовава страните са уговорили правото на разваляне да възниква при изтичане на 3-месечен срок на забавата за изпълнение в сроковете. С тази клауза на договора се дерогира единствено диспозитивното правило на чл.87, ал1 ЗЗД като страните са изключили необходимостта от даване на допълнителен срок с отправяне на изявлението за разваляне след изтичане на три месеца от забавата. От тълкуването клаузата обаче не може да се направи извод за дерогиране и на приложението на чл.87, ал.4 ЗЗД, тъй като не са посочени задължения, неизпълнението на които кредиторът ще счита съществени за интереса си, тъй като по същество в нея са посочени неизпълнения на всички задължения по договора..

Прилагането на чл. 87, ал. 4 ЗЗД налага преценката за съотношението между изпълнената и неизпълнената част от задължението, като се има предвид вида на договора и характера на задължението.

С процесния предварителен договор цената на правото на строеж е уговорена като определяема – обекти в сградата, която приемателят се задължава да построи, равняващи се на 25 % от разгънатата застроена площ на сградата. Това е и кредиторският интерес. Предварителният договор има подготвителен характер и клаузата, с която са уговорени предпоставките за сключване на окончателен има за основна цел да обезпечи индивидуализацията на цената на правото на строеж и подготви началото на строителството. От тази гледна точка най – същественият етап от постигане на тази подготвителна цел е изменението на подробния устройствен план, в резултат на което да се постигнат максимално допустими показатели на застрояване, който етап обуславя и

издаване на виза за проектиране. Към момента на отправяне на изявлението за разваляне на 16.02.2022 г. процедурата по промяна на ПУП е била в заключителен етап, тъй като на 08.02.2022 г. проектът за изменение е приет с решение на Общинския експертен съвет по устройство на територията и е предстояло единствено да се вземе решение на СОС за одобряване на проекта, което решение е взето на 26.05.2022 г., а заявлението за издаване на виза за проектиране е подадено на 21.09.2022 г. Така към момента на отправяне на изявлението за разваляне една съществена част от подготвителния етап за сключване на договора е извършена, тъй като към този момент не е изтекъл уговореният 9 – месечен срок за проектиране, съгласуване и одобрение на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Така, предвид етапа на който са се намирали отношенията на страните, към момента на изявлението за разваляне и липса на краен срок за сключване на окончателен договор, от който да се изведе друг интерес на кредитора, следва да се приеме, че е била изпълнена съществена част от задълженията на приемателя (да измени подробния устройствен план за постигане на оптимални показатели за застрояване), който е и в най – голяма степен съответен на интереса на кредитора на този етап, а заявяването за издаване на виза е предпоставено от него и не изисква извършването на други действия. Предвид изложеното може да се направи извод, че от гледна точка на интереса на кредитора неизпълнената част (снабдяването с виза за проектиране) е несъществена и за кредитора (обещаел) не е възникнало потестативното право да развали договора.

Предвид извода за неоснователност на възражението за извънсъдебно разваляне на договора следва да бъде разгледан следващият спорен по делото въпрос за настъпване на изискуемостта на задължението на обещаеля да сключи предварителен договор.

Както беше посочено по – горе с договора страните са постигнали съгласие непаричното притезание за сключване на окончателен договор (учредяване право на строеж) да възникне след осъществяване на следните кумулативни предпоставки: 1) изработване и утвърждаване от учредителя и компетентния държавен орган на технически инвестиционен проект на сградата; 2) издаване на разрешение за строеж; 3) подписване на протокол за избор на самостоятелни обекти и 4) покана за сключване на договора и изтичане на 15 дни от получаването й.

Следователно, предварителният договор е с модалитет, настъпване на изискуемостта на задължението на обещаеля да сключи окончателния договор е под отлагателни условия, посочени в чл.2, ал.1. Сбъдването на условията по изготвяне и утвърждаване на инвестиционния проект и снабдяване с разрешение за строеж е предпоставено и от действията на обещаеля (одобряване на проекта и упълномощаване на приемателя да го представлява пред компетентните органи – чл.8 от договора). Следователно и изпълнението на задължението за сключване на окончателен договор, чиято изискуемост е обвързана от това условие, също следва да се преценява като предоставено на волята и възможностите на обещаеля. По делото обаче, ищецът поемател не е доказал да е представил на ответника (обещаел) инвестиционен проект или проект на част „Архитектура“ за утвърждаване, което касае определянето на цената на правото на строеж, в който случай, ако обещаелят

бездейства и доколкото не е уговорен срок за утвърждаването, да се разсъждава за приложението на чл.69, ал.2 ЗЗД, имащо за цел поставяне на обещателя в забава. Липсата на такова доказване препятства и възможността да се разсъждава и по приложението на чл. 25, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, съгласно който условието се смята за сбъднато, независимо от фактическото му ненастъпване, щом страната, която има интерес от несбъдването му, недобросъвестно е попречила то да настъпи, във връзка с твърденията в исковата молба за оттегляне на пълномощното, от страна на ответника, което от своя страна би се отразило на извода за настъпване на другите уговорени условия по чл.2 от договора.

Предвид изложеното следва, че към настоящия момент не е настъпила изискуемостта на задължението на обещателя да сключи окончателен договор, поради което искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Относно разноските в производството:

При този изход на спора и на основание чл.78, ал.3 ГПК на ответника следва да се присъдят разноски за производството в размер 27 036 лв. с ДДС за адвокатско възнаграждение. Възражението за намаляване на възнаграждението поради прекомерност съдът намира неоснователно, предвид правната сложност на делото и доколкото е уговорено в размер малко над минимума 21 682.25 лв. с ДДС.

При тези мотиви Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Т.-П.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр София, ул.“****“, офис 1 **срещу** „Т.И.Г.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София ул. ****, офис 4 **иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД** за обявяване за окончателен на предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, сключен на 13.05.2020 г. с нотариална заверка на подписите № 06847/12.05.2020 г. и № 06910/13.05.2020 г. върху поземлен имот представляващ УПИ I – 2507, „за ЖС, КОО и ПГ“, кв.510, с идентификатор 68134.1504.2507, целият с площ от 5934 кв. м., находящ се в гр. София, район „Искър“, жк. Дружба, бул. “****“.

ОСЪЖДА „Т.-П.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул.“****“, офис 1 **да заплати на** „Т.И.Г.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София ул.“****“, офис 4, **на основание чл.78, ал.1 ГПК, сумата 27 036 лв.** – разноски за производството за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд – София в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____