

# РЕШЕНИЕ

№ 869

гр. Варна, 06.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла В. ПЕ.

Членове: Красимир Т. Василев  
Мирела Огн. Кацарска

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско  
дело № 20223100500646 по описа за 2022 година

Производството е въззивно, и е образувано по въззивна жалба от **„АНТАРЕС ИВНЕСТ“ ЕООД ЕИК 204364448** против Решение № 260002 от 04.01.2022 година, постановено по гр.дело № 1962/20221 година по описа на ВРС, с което е била уважена исковата претенция на **К. Д. ИВ.**, против дружеството – въззивник и е прието за установено в отношенията между страните, че Договора, обективизиран в н.а. 148/2020 година е привиден; с което е обявен за действителен прикрития Договор, обективизиран в н.а. 148/2020 година срещу поето задължение за строителство; с което е бил развален Договор, обективизиран в н.а. 148/2020 година и с което е бил отхвърлен предявения от „Антарес инвест“ ЕООД против ищцата насрещен иск за осъждането ѝ да им заплати сумата от 12 440 евро, представляваща сбора от дължима неустойка по чл.30 и чл.34 от Предварителния договор от 01.06.2020 година - иск с правно основание чл.92 ЗЗД.

Съгласно аргументите в жалбата, ВРС неправилно е отчел представените по делото доказателства и респективно неговия правен извод също се явява неправилен. Въззивното дружество излага цялата хронология на събитията и прави извод, че на тази база не е допуснал неизпълнение на Договора, още по – малко има виновно поведение в тази насока. Твърди, че не

е нарушил клаузите на сключения от 01.06.2020 година предварителен договор и моли съдът да отмени решението. По отношение на насрещния иск, излага, че като изправна страна може да претендира неустойката и отново настоява съдът да отмени решението и в тази му част, като уважи претенцията.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил отговор от страна на адв.Т. и адв.С., като процесуални представители на ищцата, с които същите оспорват въззивната жалба и молят съда да потвърди решението.

В Допълнителна уточнителна молба, в изпълнение указанията на ВОС разясняват, че насрещното задължение на дружеството – въззивник не касае единствено изготвянето на документацията, но и изпълнението на всички други задължения по този Договор, включително строителството и въвеждането в експлоатация на сградата - т.е. тези задължения са били поети срещу прехвърлянето на собствеността върху 1 км.м. ид. част от Дворното място.

По същество аргументите на страните са само правни и те не са направили доказателствени искани

В съдебно заседание пред ВОС, въззивното дружество е редовно призовано, представлява се от адв.Д., които моли съдът да уважи жалбата, да отмени решението и да уважи насрещния иск.

Въззиваемата К.И., е редовно призована, не се явява, представлява се от адв.Т., които намира, че атакуваното решение е правилно и следва да се потвърди.

След като се запозна с делото от фактическа страна и предвид застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред решаващата съдебна инстанция са били предявени искове, с правно основание чл.17, ал.1 ЗЗД и чл.87, ал.3 ЗЗД от К. Д. ИВ. срещу „Антарес Инвест“ ЕООД, както следва: 1. За прогласяване привидността на договор за покупко-продажба от 16.06.2020г., обективиран в НА №148, том I, рег. №2053, дело №i0i/2020г. на нот. №561-И. О., вписан в СВ под акт №124, том XXXIII, дело №7433, вх. рег. №12895/16.06.2020г. като се обяви

прикрития с него и действително сключения между същите страни договор за прехвърляне на един кв.м. ид.ч. от ПИ №\*\*\* срещу задължение за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищна сграда в ПИ №\*\*\* съгласно условията на предварителен договор от 01.06.2020 година, както и 2. За разваляне на Договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за проектиране, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда поради неизпълнение.

От твърденията в исковата молба става ясно следното: че ищцата е продала на ответното дружество 1 кв.м. ид.ч. от ПИ №\*\*\* с Договор за покупко-продажба от 16.06.2020 година, обективиран в н.а. №148, том I, рег. №2053 на нотариус И. О., вписан в СВ под акт №124, том XXXIII, дело №7433, вх.рег.№12895/16.06.2020 година, срещу продажна цена от 50 /петдесет/ лева, която съгласно договора е била платена от купувача в деня на подписване на договора; че продажбата по договора била извършена в изпълнение на сключен между ищцата и ответника на 01.06.2020 година Предварителен договор за учредяване право на строеж, за покупко- продажба на ид.ч. срещу задължение за извършване на строителство и придобиване право на собственост върху отделни обекти в новопостроена сграда; че с този договор били уговорени условията за бъдещото застрояване на имота. Дружеството - изпълнител е поело задължението да срещу получаване собствеността върху 73 % от РЗП на бъдещата сграда и припадащите се ид.ч. от поземления имот и от общите части на сградата, със свои сили, средства, труд и материали, да извърши всички необходими действия с оглед обезпечаването на всички документи по изработването, съгласуването и одобряването на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж за построяване на новата сграда; че то /дружеството/ е поело задължението още да финансира изцяло и да извърши всички необходими фактически и правни действия за изготвянето и издаването на нужната документация, проекти и разрешения, както и да извърши цялостното строителство на сграда в имота, включително на самостоятелни обекти в нея, предназначени за възложителя/ 27 % от РЗП на сградата/, в завършен вид според договора; че е поело задължението още да следи за качественото изпълнение на СМР съгласно одобрените инвестиционни проекти и при спазването на правилата нормите за тяхното извършване, както и на законовите и подзаконовите нормативни актове, включително да въведе строежа в експлоатация, при

спазване на показателите, съгласно изработения и влязъл в сила ПУП-ПРЗ и снабдяване на сградата с разрешение за ползване. Сочи се, че предварителният договор съдържа изрични уговорки, че възложителят няма задължение да участва в проектирането и строителството на сградата пряко или косвено със свои труд и средства, а неговият принос в строежа се изчерпва със задълженията му да учреди на изпълнителя Право на строеж за конкретни самостоятелни обекти на собственост и да му прехвърли ид.ч. от земята, срещу което ще получи като обезщетение без да заплаща цена за това 27 % РЗП от бъдещата сграда. Според ИМ по силата на чл. 3 от Предварителния договор страните са уговорили, че прехвърлянето на 1 кв.м. ид.ч. от недвижимия имот се прави единствено и само за целите на договора и в случай, че по вина на изпълнителя не се стигне до взаимно учредяване на право на строеж за конкретни индивидуални обекти на собственост, той дължи връщане на възложителя на тази 1 кв.м. ид.ч. в срок до три дни от прекратяването /развалянето на договора. Съгласно чл.31,ал.2 от договора при неизпълнение на задължението на изпълнителя по чл.19,ал.1 за изготвяне на идеен и технически проект на сградата и внасянето им за одобрение/съгласуване в 8 месечен срок от подписването му и за снабдяване с разрешение за строеж, възложителят има право да прекрати едностранно договора, като в този случай възложителят връща прехвърлената ид.ч. от имота. От клаузите на чл.2, чл.3 и чл.31,ал.2 от предварителния договор пряко следвало, че процесният договор е привиден в частта му за прехвърляне на 1 кв.м. ид.ч. срещу цена от 50 лева и прикрива действителното съглашение на страните за прехвърлянето на тази ид.ч. срещу задълженията на дружеството - изпълнител по предварителния договор от 01.06.2020Г. за изграждането на сграда и въвеждането ѝ в експлоатация, както и изрично било записано и в титулната част на предварителния договор. В него били уговорени условията и сроковете за изготвянето и одобряването на строителни книжа, за самото изграждане на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация. Съгласно чл.19,ал.1 от договора изпълнителят се задължил в срок от 8 месеца от подписването на договора или до **края на месец януари 2021** година да подготви/изработи/ идеен и технически проект за сградата и да входира всички необходими документи, както и да се снабди с разрешение за строеж на бъдещата сграда. Или в срок до 31.01.2021Г. следвало да изготви инвестиционен проект и да го внесе за съгласуване и одобрение, с оглед снабдяване с разрешение за строеж.

Съгласно чл.12 от договора изпълнителят се задължил да съгласува с възложителя проектите във всички фази на проектиране преди тяхното внасяне за одобрение от компетентните органи. Съгласно чл.9 от договора след изготвяне на идейния проект в 14 дневен срок от уведомяването и предоставянето му на възложителя, страните следвал ода подпишат анекс към договора, в който да конкретизират обектите, които избират измежду всички предвидени за изграждане в сградата самостоятелни обекти, а на основание чл.21, въз основа на одобрените инвестиционни проекти и издаденото разрешение за строеж, страните следвало взаимно да си учредят право на строеж за конкретни обекти в сградата. След съгласуването и одобряването на инвестиционния проект в отделните му части и снабдяването със строително разрешение в уговорения по чл.19,ал.1 от договора срок, започвали да текат и уговорените в чл.19,ал.2 и чл.20 срокове за изпълнение на цялото строителство.Т.к. изпълнителят не е предприел каквито и да е действия в изпълнение на задълженията си по чл.19,ал.1 от договора – не е възложил изработването на инвестиционен проект/ вкл. идеен и технически проект/ за бъдещата сграда и такива не били изработени, респективно не били депозирани за съгласуване и одобрение от компетентните органи по реда на ЗУТ. Такива проекти не били представени за съгласуване и одобрение от възложителя съгласно клаузите на чл.12 и чл.9 от договора. Това правело невъзможно снабдяването с разрешение за строеж в обозримо бъдеща и отлагало неопределено във времето фактическото започване на строителството. Съгласно чл.31, ал.2 от договора при неизпълнение на задължението на изпълнителя по чл.19,ал.1 да изработи и депозира за съгласуване/ одобрение на идеен и технически проект за сградата в уговорения 8 месечен срок от подписване на договора, респ. да се снабди с разрешение за строеж, възложителят има право да го прекрати/развали/ едностранно без да е необходимо да дава на изпълнителя допълнителен подходящ срок за изпълнение.В молбата се излага още, че съгласно този Предварителен договор след 31.01.2021 година за ищцата е налице основание за прекратяването/ развалянето/ на договора от 01.06.2020Г., на основание чл.31,ал.2 от същия, каквото изявление отправя с исковата молба.

Предявен е бил **насрещен иск** от „Антарес Инвест"ООД против К. Д. ИВ. с правно основание чл.92 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати на ищеца сумата от 12 440 /дванадесет хиляди и четиристотин и четиридесет/

евро, представляваща сбора на дължима неустойка по чл.30 и чл.34 за неизпълнение на задълженията по Предварителен договор от 01.06.2020Г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иск 25.03.2021Г. до окончателното изплащане.Изложени са идентични твърдения за неизпълнение на договора с тези обективирани в отговора на исковата молба.Излага се, че се претендира неустойка по чл.30 от договора, поради неизпълнение от страна на ответницата да прехвърли ид.ч. от ПИ и да учреди право на строеж.Излага се, че се претендира неустойка и по чл.34 от договора е размер на 200 евро за ден забава за периода 26.11.2020Г. до 25.03.2021Г. в размер на 2 440 евро.

От фактическа страна не е спорно, и съдът приема, че по силата на н.а. за собственост върху недвижим имот от 22.12.2015 година №144, том III, К.И. Д.а е призната за собственик на ПИ с идентификатор \*\*\*, находящ се в \*\*\*, с площ от 1485 кв.м., при съседни : имоти с идентификатори : \*\*\*.

Със Заповед №362 от 03.09.2016 година на Кмета на Община Варна е одобрен ПУП за регулация и застрояване за УПИ XIII-1826, представляващ изменение на ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №Г-492/21.12.2007г. на Главен архитект на Община Варна.

Също не е спорно, че на 01.06.2020 година между К. Д. ИВ. и „Антарес Инвест“ ЕООД е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на идеални части от поземлен имот срещу задължение за извършване на строителство и придобиване право на собственост върху отделни обекти в новопостроена сграда, съгласно който К.И. е възложила на „ Антарес Инвест“ЕООД и последното е приело със свои сили и средства, материали и труд да извърши всички необходими действия, свързани с ПИ с идентификатор \*\*\*, находящ се в \*\*\* да обезпечи всички документи по изработването, съгласуването и одобряването на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж за изграждане на нова сграда и самостоятелни обекти в нея, както и документи, необходими за нотариално изповядване на окончателните договори за учредяване на право на строеж и прехвърлянето на идеалните части от имота, цялото строителство на сградата в имота, включително на самостоятелните обекти в нея, предназначени за възложителя, в завършен вид според договора, строителния надзор и въвеждането на строежа в експлоатация. Съгласно чл.2 и чл.3 от договора

възложителят се задължава да прехвърли на изпълнителя един кв.м. ид.ч. от собствеността върху поземления имот за целта на строителството, като това се прави само за целите на договора и в случай, че по вина на изпълнителя не се стигне до взаимно учредяване на право на строеж изпълнителят дължи да върне на възложителя посочения един кв.м. ид.ч. в срок до 3 дни от прекратяването/развалянето на договора. Съобразно чл.9 от договора след изготвянето на идейния проект в 14 дневен срок от уведомяването и представянето му на възложителя, страните следва да подпишат анекс, в който да конкретизират обектите, които ще изберат свободно измежду всички предвидени за изграждане обекти. В чл.19 е предвидено задължение за изпълнителя да подготви идеен и технически проект за сградата и да входираща всички необходими документи в срок до осем месеца и да се снабди с разрешение за строеж на бъдещата сграда, ако не е налице забава от държавна или общинска администрация, като срокът автоматично се удължава за срока на забавата. В чл.27 е предвидено задължение за възложителя да упълномощи възложителя или посочено от него лице да подписва от негово име договори, актове и други документи, свързани с хода на строителството и в случай, че това задължение не се изпълни уговорените с договори ангажменти спират да текат. Съгласно чл.30 А от Договора, ако възложителят без причина в срок от 20 дни, считано от датата на връчване на писмена покана за изпълнение, не учреди Право на строеж на изпълнителя за обектите, освен тези, за които си е запазил право на строеж, не опразни имота с оглед започване на строителството и/или не прехвърли съответните ид.ч. от имота по описаните начини и срокове, изпълнителят има право едностранно да развали договора по реда на чл.87,ал.1 ЗЗД и възложителят дължи на изпълнителя всички направени разходи, проектиране, строителство, нотариални и административни такси, за които изпълнителят следва да предостави съответните фактури и писмени доказателства и неустойка в размер на 100 000 /сто хиляди/ евро. Съгласно чл.34 при забава на изпълнението на което и да е задължение по договора възложителят дължи на изпълнителя неустойка в размер на 20 евро за всеки ден забава, но не повече от 10 000 евро.

От Договор за покупко – продажба, обективиран на 16.06.2020 година, с н.а. 3148, том I, рег.3253, дело №101/ 2020 година ищцата К.И. Д.а е прехвърлила на „Антарес Инвест" 1 /един/ кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор

\*\*\*, находящ се в \*\*\*, с площ от 1485 кв.м., при съседни : имоти с идентификатори : \*\*\* за сумата от 50 лева.

Представен е Договор за възлагане на проектно- проучвателни работи за обект жилищна сграда в УПИ ХХІІІ-1826 от 07.06.2020Г., сключен между „Антарес Инвест" ЕООД и „А1 архитекти" ООД с предмет изработване на идеен и технически проект по част архитектурна за обекта на договора и др.

Представена е административна преписка за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ ХІІІ-1826, кв.58 по плана на кв.В..

В преписката се съдържа пълномощно с рег. №2923/2020^, заверено на 03.07.2020Г. от нот.№561-И. О., с което К. Д. ИВ. упълномощава Е. И. Е. с подробно описани пълномощия във връзка със застрояването на ПИ \*\*\*.

На 08.07.2020Г. Е. И. Е. в качеството си на пълномощник на К.И. е подала заявление за одобряване на проект за ПУП за имот ПИ \*\*\*. съгласно Протокол №22/28.07.2020Г. ЕСУТ при Община Варна не е приела представения проект, тъй като не отговаря на изискванията на ЗУТ, ОУП на Община Варна и Наредба №7/2003Г. ПНУОВТУЗ.

Представена е електронна кореспонденция, водена между страните по делото.

С нотариална покана от 28.01.2021Г. на нот.№561-И. О., връчена на 02.02.2021 година на К.И., „Антарес Инвест"ЕООД е уведомило последната за следното: че архитектурните проекти са изготвени преди повече от два месеца и тя не се е запознала с тях и не е направила избор на конкретни обекти. Посочено е, че при среща от 19.01.2021Г. им е предоставила уведомление от Дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности" с рег. №ОС180005ВН-008ВН от 17.07.2020 година, че ПУП-ПРЗ за УПИ ХІІІ-1826, одобрен със Заповед №Г-326/30.09.2016г. не е интегриран в СГКК-Варна, което обуславя значителен срок за нанасянето му. Отправено е искане за предоставяне на пълномощно с права пред съответните институции. Посочено е, че във връзка с невъзможността за съдействие от нейна страна за осигуряване на достъп и право на преминаване през имот \*\*\*,6 който е съсобственик се ограничава изпълнението на инвестиционните намерения и свободния достъп до имота. Изложено е, че с оглед предстоящата процедура по нанасяне на ПУП в СГКК-Варна и съпътстващите процедури следва да се сключи Анекс за удължаване на срока за изпълнение с четири месеца и в



конкретния случай е приложим чл.23 от договора и същият касае невъзможността на изпълнителя поради действия или бездействия на Община Варна и трети лица. На К.И. е даден срок да предостави пълномощно и да приеме представения идеен проект не по-късно от 28.02.2021Г., като е поканена да се яви в кантората на нотариус И. О. на 01.03.2021Г.

Съгласно Констативен протокол от 01.03.2021Г. съставен от нот.№561-Ив.О. на посочената дата в кантората се явила Р. К. в качеството ѝ на управител на „Антарес Инвест“ЕООД, не се е явила обаче К.И..

Пред ВРС са били разпитани и свидетели - свидетелят Е. И. Е. излага, че „Антарес Инвест“ЕООД я наемат за извършване на технически и административни дейности във връзка със строителство. Била наета и за процедиране на един започнат от тях ПУП като трябвало да се свърже с проектанта, да го докладват евентуално за одобряване.била направила това и участвала в метричното заснемане на имота във връзка с проектирането. След предявяване на пълномощно с рег.№2923 от 03.07.2020 година, намиращо се на л.167 от делото свидетЕ.та заявява, че е получила пълномощното в кантората на нотариус О. и го използвала при даване на заявление за одобряване на ПУП-а, за което заплатила държавни такси.

От своя страна свидетелят Д. Г. И./син на ищцата/ излага, че майка му притежава имот в кв. В., както и че на 01.06.2020Г. сключила договор с „Антарес Инвест“ЕООД. Две ли три седмици след сключването на договора прехвърлила на дружеството по нотариален ред 1 кв.м. от нейния имот. За прехвърлянето му майка му не била получавала пари от посочената в нотариалния акт цена. Трябвало да бъде прехвърлен 1 кв.м. във връзка с договора за строителство, за целите на строителството, така им обяснили от фирмата. През месец юли на неговия и-мейл получил от „Антарес Инвест“ЕООД проект за пълномощно към Е. Е.. На следващия ден майка му посетила кантората на посочения от фирмата нотариус О. и завершила пълномощното, което било свързано с права за документация, свързана с бъдещото строителство в имота на майка му, което било получено от фирмата после. На е-мейла си получил скици и схеми, свързани със сградата, която трябвало да се построи в имота. Това било предпроектно проучване или поне така били озаглавени документите. На база на тези чертежи два пъти направили избор на обекти от бъдещата сграда и изпратили е-мейли на

дружеството, като обектите били описани с номерация, етажи, площи, които взели от чертежите, които им били изпратени от фирмата. След като направил избора си имали няколко срещи в офиса на фирмата, където основен акцент било искане на „Антарес Инвест“ЕООД за удължаване на срока на договора. Явно било, че няма да се справят в оставащото време и затова искали удължаване на срока. Изборът на обекти бил октомври месец 2020 година, а в края - на 25.11.2020 година имали е-мейл, в който имало прикачен файл за удължаване, искане за удължаване на договора - проект за анекс. По повод избора на обекти майка му имала среща с представител на фирмата в офиса на последната. На тях присъствал управителя и имали и една среща при архитекта Н. Г. в неговия офис. Това било октомври месец или началото на ноември. Искали тази среща да се осъществи, защото получили на хартия разпечатка с чертежи, които били доста неясни и се интересували от тях, защото искали да изяснят въпроса защо на южната фасада няма прозорци. Архитектът казал, че това са сурови варианти на архитектура и в окончателния вариант щяло да има врати и прозорци по южната фасада. Към е-мейла от 25.11.2020 година имало прикачени три файла- проекто-анекс за избор на обекти, проекто-анекс за удължаване на срока за проектиране и проект на пълномощно без лице с празно място. Питали управителя защо да правят друго пълномощно при положение, че вече са упълномощили лице и тя отговорила, че трябва да упълномощят нея. Излага, че не е получавал идеен или технически проект освен тези предпроектни проучвания. През месец януари имали три срещи с фирмата, на които се повтаряло едно и също- за продължаване на срока на договора. Държали да бъде удължен, защото нямало да успеят да проектират през оставащото време. Излага, че към 01.06.2016 година имало одобрен ПУП, като по негово искане от 2017 година била започнала процедура по изменение на този ПУП, но процедурата била спряла в голяма община. Уведомил фирмата за това още в самото начало, че Главният архитект му е казал, че няма как да се случи. След подписване на договора, месец юли получил обаждане от Р. да отиде в район Приморски и да оттегли входираното през 2017 година искане за изменение. Отишъл в Район Приморски, където му била връчена заповед за допускане на това изменение и той я предал. След това те входирали на Експертен съвет искане за одобрение на това изменение, но им било категорично отказано. Имот 1825 бил частен и бил предвиден за отчуждаване. Направили избор на обекти, но

не подписали анекс, защото не им представен идеен проект. При предявяване на находящите се на л.107 до 113 чертежи свидетелят отговаря, че това са чертежите, които са им били предоставени от фирмата.

Свидетелят Н. С. Г. излага, че е изготвил по задание на „Антарес Инвест“ЕООД проект за бъдещо строителство в имот 1826 в кв.В., като там трябвало да се разработят възможности за застрояване с обследване какви обекти могат да се случат. Трябвало да се изготви идейно задание, с което възложителя да може да продължи проекта и да го представи на собственика на имота, заданието го изпълнил с идеята, че бил получил виза за проектиране върху, която обследвал за пречки и нямал представа до определен момент. Имали една среща с представител на „Антарес Инвест“ЕООД, К.И. и нейния син. Темата била да се представи това, което е изработил с идея да се разберат и дали го одобряват. Коментирали определени положения- какво може да се премести, какво им харесва на тях. Не знае дали са избрали конкретни обекти. Имало административна пречка за продължаване. Нямало как да се извърши физическия достъп до сградата, тъй като имотът не бил отчужден от Общината. На срещата разисквали този въпрос, че съседите имали претенции към собственика на имота досежно този път. Причината за спиране на строителството било, че нямало достъп до имота.

Също пред ВРС е била изготвена и съдебно техническа експертиза, от чието заключение става ясно, че представените по делото материали са в процес на изработване на проекта във фаза идеен проект по част Архитектура. Графичните материали са в различна степен на завършеност - разпределенията са подробно изработени, ситуацията и вертикалният разрез изискват още работа, фасадни изображения и план на покрив в проекта липсват, а оформлението на всички чертежи е недовършено. Някои от постигнатите в проекта показатели на застрояване липсват - П застр., К инт., П озел. Не е представена обяснителна записка. Липсват останалите части на идейния проект. Представената разработка в този вид не отговаря на нормативните изисквания за обхват и съдържание на инвестиционен проект във фаза Идеен проект. Експерта заключава, че разработката не отговаря и на изискванията за фаза Технически проект. Постигнатият показател П озел. не отговаря на изискванията на влезлия в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №Г-362 от 03.09.2016 година на Заместник кмета на Община Варна. С оглед

на това нарушение и останалите описани пропуски представената разработка по част Архитектура **не отговарят не нормативната уредба да бъдат одобрени**. След като една част от проекта не е одобрена, не може да бъде одобрен и целия проект във фаза Идеен проект, а при липса на одобрен проект няма нормативно основание за издаване на разрешение за строеж на обекта. След направена справка в Община Врана експертът е установил, че не е депозиран инвестиционен проект за съгласуване и одобрение от компетентните органи с оглед осъществяване на строителство в ПИ \*\*\*. не е издавано и разрешение за строеж.

При тези данни ВРС е заключил , че исковите претенции на ищцата са основателни и ги е уважил, като е отхвърлил като неоснователен насрещния иск на дружеството.

#### **Виждането на съда е следното:**

Съгласно константната практика на ВКС – конкретно Решение № 1106 от 4.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 2969/2007 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Т. Н. особен случай на нищожност на сделки поради липса на воля, на съгласие, е симулацията, която се разкрива в две основни разновидности. В първата категория се включват случаите, когато страните сключват определено съглашение само за да създадат привидни правни последици, които те всъщност не желаят, т.е. изявеното не съответства на действително желаното от страните. Извършеното от страните е нищожно, затова то няма вещно-правен ефект – това е т.нар. абсолютна симулация. Втората категория случаи на симулация обхваща сделките, чиито правни последици страните също не желаят да настъпят. Но действителната воля на страните тук не се ограничава само до невъзникване на правните последици на симулативната сдЕ.. Заедно с това страните желаят да породят помежду си други правни последици, които те действително желаят. Тия правни последици възникват от друга правна сдЕ. прикрита от симулативната. В този случай е налице относителна или релативна симулация. При относителната симулация всъщност има две сделки - едната привидна, симулативна, чиито правни последици страните не желаят и другата - прикритата или дисимулирана, чиито правни последици страните действително желаят. По същество привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани, както постановява договорът. Исковите за обявяване на привидността по чл.26

ал.2 33Д и за разкриване на симулацията по чл.17 ал.1 33Д имат различен предмет - единият нищожността на явната сдЕ., а другият - обвързващата сила на прикритото съглашение. От материално-правна страна разпоредбата на чл.17 33Д урежда съотношението между привидната и прикритата сдЕ.. В уговорката по прикритото съглашение могат да участват и лица, които не са страна по привидната сдЕ., без това непременно да води до симулация в субектите. Симулация при сключване на договор е налице при опорочаване волеизявлението на страните по него.

По иск, с който се претендира право, произтичащо от сключен договор, ответникът, който отрича претендираното право, може да оспори иска с възражение, че сключеният договор е привиден. Възражението може да бъде предявено и с насрещен иск (такъв иск не е инцидентен установителен - инцидентният установителен иск има за предмет едно оспорено от насрещната страна преюдициално правоотношение) - разликата е, че в първия случай по възражението за нищожност няма да се формира сила на присъдено нещо, а във втория случай ще се формира. Ако договорът е привиден, той е нищожен на основание чл.26 33Д, независимо от това дали симулацията е абсолютна или относителна. И в двата случая страните не са обвързани от привидния договор. Ако договорът не прикрива друго съглашение, симулацията е абсолютна и страните не са обвързани въобще. Ако договорът прикрива друго съглашение, симулацията е относителна и ищецът може да се брани с реплика, че съществува прикрито съглашение между страните.

В установената практика на ВКС (вж. постановените по реда на [чл. 290 ГПК](#) - [решение № 204/21.09.2011 г.](#) по гр. д. № 1212/2010 г., III г. о., [решение № 172/02.03.2010 г.](#) по гр. д. № 62/2009 г., IV г. о. на ВКС, [решение № 420/21.12.2012 г.](#) по гр. д. № 187/2012 г., III г. о. на ВКС и др.), се приема, че иска за установяване нищожността на привиден договор ([чл. 26, ал. 2, пр. 5-то 33Д](#)) и иска за разкриване на прикритата сдЕ. ([чл. 17, ал. 1 33Д](#)) при относителната симулация са различни и тази разлика произтича от обстоятелствата, на които същите се основават. Съдът не може да обяви за нищожна на основание [чл. 26 33Д](#) сдЕ. само поради симулативността ѝ – длъжен е да установи дали се касае за абсолютна или относителна симулация, като във втория случай трябва да установи характера на дисимулираната сдЕ.. При наличие на прикрита сдЕ. съдът се произнася по установените действителни отношения, ако е сезиран с искане за разкриването им, но

съгласно [чл. 17, ал. 1 33Д](#) съдът прилага правилата им и тогава, когато установените в процеса обстоятелства са несъвместими с наведеното по [чл. 26, ал. 2, пр. 5-то 33Д](#) основание - в последния случай това може да доведе до отхвърляне на иска за установяване на несъответна на действителните отношения привидност. С това се обяснява и необходимостта ищецът да посочи каква привидност претендира - абсолютна или относителна, тъй като специалната норма на [чл. 17, ал. 1 33Д](#), разглеждана във връзка с [чл. 26, ал. 2, пр. 5-то 33Д](#), изисква съдебното решение да е съобразено с възникналите от действителната сдЕ. последици, преценени спрямо основанието на иска.

Заявеното в исковата молба искане за обявяване симулативността на сключения и обективиран в н.а.148/2020 година Договор за прехвърляне на 1 кв.м. от процесния имот и прогласяването за привиден, при наличието на относителна симулация. Следователно, твърденията на ищцата са за поредица от уговорки и взаимоотношения, които разгледани в тяхната взаимовръзка, могат да обусловят извод за относителна симулативност на атакувания договор, доколкото е безспорно установено, че зад тях стоят други неоспорени, валидни правоотношения (за строеж на сграда), чието изпълнение, респ. вредите от неизпълнението, страните са целели и са се съгласили да бъде обезпечено по този начин. Именно този е и смисълът и съдържанието на изявленията и уговорките в Предварителния договор от 01.06.2020 година, където в т.3 изрично е посочено, че той се сключва само и единствено за целите на настоящия договор и в случай, че по вина на Изпълнителя не се достигне до взаимно учредяване Право на строеж, като тогава Изпълнителя дължи да върне на Възложителя този 1 кв.м. идеална част от имота в определен срок.

Или с други думи, според ВОС това изявление има значението на т.нар. „обратно писмо“. Ясно са изразени намерението и волята на страните, че договора, обективиран в н.а. № 148/2020 година се сключва именно за строеж на сграда в процесния парцел.

Също според практиката на ВКС „обратното писмо“ доказва симулацията в отношенията между страните и по тази причина доказването на симулацията със свидетели не е необходимо. Симулацията обаче може да бъде доказана пред съда със свидетелски показания и при наличието на т. нар. "начало на писмено доказателство" - документ, който не е "обратно писмо",

тъй като не доказва симулацията. Този документ може да е случаен и е без значение към кого е адресиран (напр. писмо до трето лице), но трябва да изхожда от страната или да удостоверява нейно изявление пред държавен орган, което прави симулацията вероятна.

При установяване на относителна симулация при иск по чл.17 ЗЗД, съдът постановява приложение на правилата относно дисимулираната сдЕ.. Възможна е и хипотеза, в която е нищожна не само привидната, но и прикритата сдЕ., като сключена в нарушение на закона или с цел заобикалянето му; случаи, в които недопустимият резултат да се постига чрез дублиране на правните способности, характерен за симулацията. Несъмнено, не във всички случаи целта на симулацията е заобикаляне на закона - по общо правило, целта на симулацията е създаването на една привидност спрямо третите лица по отношение на действително съществуващите правни отношения, които не противоречат на закона и морала. Каква е целта на прикритата сдЕ. (или поредица от сделки) и доколко чрез нея страните са се домогвали да постигнат непозволен или забранен от закона резултат е въпрос, който следва да се разрешава от съда съобразно конкретиката на делото. Когато страните по договора са сключили една привидна сдЕ., тя съгласно чл.17 ЗЗД не поражда правни последици, а се прилагат правилата за прикритото съглашение, ако са налице изискванията на закона за неговата действителност. Следва да се отбележи, че истинското намерение на страните може да бъде разкрито чрез всички, допустими от закона, доказателствени средства, и доколкото ищцата е тази, която се позовава на привидността, и тя черпи изгодни за себе си правни последици от този факт, върху нея лежи и тежестта на доказването му. Разпоредбата на чл.165 ГПК я поставя в благоприятното положение да бъде освободена от представяне на „contra letter“, тъй като обратно писмо си създават само страните по сдЕ.та, за да го използват, когато привидността се предявява пред съда от една от тях. Поради това тя основава защитата на тезата си на гласни доказателства, извлечени от свидетелски показания и обяснения на страните.

Съгласно разпоредбата на чл.20 а ал.1 ЗЗД, договорите имат силата на закон за тези, които са ги сключили. В отговора на исковата молба не се оспорва сключването на Договора от 01.06.2020 година. В случая обаче същия този Договор от 01.06.2020 година и конкретно нормата на чл.3 от него играят ролята на писмен документ – *contra lettre*, представляващ писмено

изявление, изходящо от двете страни по предварителния договор, имащ значение за разкриване на евентуалната симулация на първия договор, обективиран в н.а. 148/2020 година. За така нареченото "обратно писмо" или „контра лETER“ законът не съдържа изисквания за специална форма и единственото изискване е за наличие на писмено доказателство, въз основа на което да може ясно и недвусмислено да се установи волята на страните. ВРС е приел, че твърденията за симулация на волеизявлението се доказват с обратно писмо, което може да изхожда и само от страната, която оспорва привидността на договора, стига съдържанието на документа да разкрива ясно и категорично привидността. Когато е налице обратно писмо/contra lettre/, разкриващо съдържанието на прикрит договор и съдържащо волеизявленията на всички страни по прикрития договор, то служи за пълно разкриване на симулацията. Само тогава, с оглед пълното доказване на симулацията, свидетелските показания са допустими. В случая, представеният от ищцовата страна документ "обратно писмо"/вж.л.13-17/ съдържа волеизявление на ответниците, техен подпис, поради което може да се приеме за обратно писмо, и то указва действителната воля на страните- **а именно изграждането на сграда в процесния парцел**. Ето защо, според настоящата съдебна инстанция, ВРС правилно е приел, че се касае за симулация; че симулацията е относителна и че дисимулираната сдЕ. цели строежа на сграда в процесния имот. Следователно при тези данни решението в частта, с която е прието за установено, че Договора, обективиран в н.а. № 148/2020 година е привиден и че действителния договор /прикрития/ е срещу поето задължение за строителство, се явява правилен. Също правилен е извода, че той следва да се развали на основание чл.87 ал.3 от ЗЗД, поради неговото неизпълнение.

#### **По насрещния иск:**

Пред ВРС е бил предявен и **насрещен иск** от „Антарес Инвест"ООД против ищцата К. Д. ИВ. с правно основание чл.92 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати на ищеца сумата от 12 440 /дванадесет хиляди и четиристотин и четиридесет/ евро, представляваща сбора на дължима неустойка по чл.30 и чл.34 за неизпълнение на задълженията по Предварителен договор от 01.06.2020Г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иск 25.03.2021Г. до окончателното изплащане. Изложени са идентични твърдения за неизпълнение на договора с



тези обективирани в отговора на исковата молба, като се претендира неустойка по чл.30 от договора, поради неизпълнение от страна на ответницата да прехвърли ид.ч. от ПИ и да учреди право на строеж.Излага се, че се претендира неустойка и по чл.34 от договора е размер на 200 евро за ден забава за периода 26.11.2020 година до 25.03.2021 година, в размер на 2 440 евро.

За да отхвърли иска, ВРС е приел, че същия се явява недоказан или че от наличните по делото доказателства, може да се направи извод за неизпълнение от страна на дружеството, а не на ищцата.

Тълкуването на въпросните разпоредби дава основание да се приеме, че заплащането на неустойка по чл.30 А от договора е предвидено в случаите, когато възложителят без причина в срок от 20 дни, считано от датата на връчване на писмена покана, не учреди на изпълнителя Право на строеж за обектите, освен тези, за които е запазил правото на строеж, не опразни имота с оглед на започване на строителството и/или не прехвърли съответните ид.ч. от имота по начина и в сроковете, посочени в договора.

Според нормата на чл.139 от ЗУТ преди да се пристъпи към издаване разрешение за Право на строеж следва нарочно разписана процедура , предвидена в закона и в Наредба № 4 ОСИП, която включва 1. идеен проект;2. технически проект; 3. работен проект (работни чертежи и детайли).От изготвената по делото Съдебно техническа експертиза /вж.л.242/представената от Дружеството в този вид разработка не отговоря на нормативните изисквания за обхват и съдържание на Идеен проект; не отговаря на техническите изисквания за ПРОЕКТ.При липса на такъв не е налице нормативното изискване на издаване Разрешение за строеж.Отделно от горното, както правилно е посочил и ВРС писмена покана от страна на Изпълнителя за извършване на претендираните действия , нито се твърди, нито се доказва да е била отправена.

Според чл.34 от Договора от 01.06.2020 година при забава на изпълнението на което и да е задължение по Договора от страна на възложителя той дължи неустойка в размер на 20 евро за всеки ден забава, но не повече от 10 000 евро. В този смисъл са наведени доводи, според които ищцата не е оформила и представила Пълномощно.Също е вярно според посоченото от ВРС, че такова всъщност е оформено и че то се намира на

л.169 – л.170 по делото.Било е оформено в полза на представител на Дружеството – свидетел Е.та Е., при това със изключително разширени пълномощия, пред всички държавни служби, свързани с издаването на документи за строеж и въобще строителство.Също е отразено, че то е безсрочно и важи до оттеглянето му.Изложените съображения обосновават неоснователност и на тази претенция.

С оглед направеното в съдебно заседание възражение за прекомерност във възнаграждението на процесуалния представител на въззиваемата, ВОС намира, че адв.хонорар в размер на 3 000 лева, следва да бъде намален до размера на сумата от 2 466.32 лева.Съдът съобрази, че се касае за два неоценяеми иска – чл.7 ал.1 т.4 от Наредба МПРАВ или 1 200 лева, както и че ищцата се брани по иска за сумата от 12 440 евро, или 1266.32 лева, изчислено по чл.7 ал.2 т.4 от Наредбата.

При тези данни, ВОС намира, че атакуваното решение с явява правилно и като такова следва да се потвърди.

Предвид горното, ВОС,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** изцяло Решение № 260002 от 04.01.2022 година, постановено по гр.дело № 1962/20221 година по описа на ВРС, двадесет и пети състав.

**ОСЪЖДА** „Антарес Инвест“ ЕООД, ЕИК 204364448 със седалище и адрес на управление \*\*\* да заплати на К. Д. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 2 466.32 /две хиляди четиристотин шестдесет и шест и тридесет и два/ лева, представляваща извършени съдебно – деловодни разноси пред ВОС – адвокатски хонорар.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от връчване на съобщенията до страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_