

# РЕШЕНИЕ

№ 1411

гр. София, 10.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-20**, в публично заседание на  
единадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния  
състав:

Председател: Татяна Костадинова

при участието на секретаря Йорданка В. Петрова  
като разгледа докладваното от Татяна Костадинова Търговско дело №  
20221100900505 по описа за 2022 година

**Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД вр. чл. 88, ал. 1 ЗЗД, чл. 92 ЗЗД и чл. 79, ал. 1, пр. 1 вр. чл. 240, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД.**

**Ищецът „Д.Б.Б.“ ЕООД** твърди, че на 01.03.2018 г. сключил с ответника „С.-Б.“ ООД предварителен договор, по силата на който ответникът следвало да му учреди право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1600.633, находящ се в гр. София, срещу задължението на ищеца да плати определена парична сума, за своя сметка да промени предназначението на имота в такова за жилищна сграда и да я построи. Ищецът заплатил дължимата по договора цена, извършил необходимите дейности по проектиране, за сградата било издадено разрешение за строеж и бил одобрен инвестиционен проект-част Архитектура. Между страните бил подписан и протокол за избор и разпределение на обекти от сградата. Ето защо на 09.12.2019 г. и на 02.03.2020 г. ищецът поканил ответника да се яви за сключване на окончателен договор за учредяване на правото на строеж, но последният не се явил. Междувременно, на 19.11.2018 г., ищецът предоставил на ответника паричен заем, който следвало да бъде върнат в срок до 15.12.2018 г., но и това задължение не било изпълнено. Поради всичко изложено ищецът заявява, че желае предварителният договор да се счита за развален и моли съда да осъди ответника да му заплати сумата от 93 882,90 лв., платена като цена по предварителния договор, сумата от 158 062,32 лв. – разходи по изпълнение на договора за изготвяне на проектна документация, за издаване на разрешение за строеж, за одобряване на инвестиционния проект, за такси във връзка с издаване на строителните книжа, за наем на строителни фургони и наем на ограда за периода януари-юни 2020 г., 50 000 евро – неустойка за вредите от развалянето, както и 30 000 лв., представляваща подлежащата на връщане заемна сума, ведно с

възнаградителна лихва (вж. уточнителна молба от 14.10.2022 г.) за периода от 19.11.2018 г. до 30.06.2020 г. (вж. уточнителна молба от 08.01.2021 г.) в размер от 4 500 лв. По предявените срещу него насрещен иск и възражение за прихващане заявява в устните състезания, че строителните книжа са предадени на ответника и моли претенциите да бъдат отхвърлени. Претендира присъждане на законна лихва и съдебни разноски. Възразява по чл. 78, ал. 5 ГПК.

**Ответникът „С.-Б.“ ООД** не оспорва, че по силата на предварителния договор получил от ищеца сумата от 93 882,90 лв., но твърди, че я бил върнал чрез плащане, осъществено в хода на образувано изпълнително производство преди отмяната на постановеното срещу него по настоящите искове неприсъствено решение. Твърди и връщане на заетата сума по същия начин. Отрича да бил виновен за несклучването на окончателния договор. В съставения от нотариуса констативен протокол не било удостоверено, че от страна на ищеца били представени необходимите за сключване на договора документи, вкл. проект на нотариален акт, нито че били осигурени от ищеца необходимите разноски за учредяване на правото на строеж по нотариален ред. Според ответника развалянето се дължало на ищеца, който необосновано и в противоречие с тълкувателната практика на ВКС настоявал да бъде представено решение на общото събрание на съдружниците на ответното дружество. Освен това ищецът можел да предяви иск за обявяване на договора за окончателен, но сам избрал да го развали. Ответникът не оспорва, че ищецът направил част от процесните разходи във връзка с изпълнение на договора – до сумата от 20 542,32 лв. Оспорва разходите за наем на фургони и ограда, тъй като ограждането на имота и поставянето на фургоните не било необходимо преди съставяне на какъвто и да е протокол за строителството, а и в стойността за тези разходи не следвало да се включва ДДС, който ищецът щял да си възстанови, щом сделката била развалена. Наред с това ответникът оспорва претенцията за заплащане на разходите за възлагане на проектно-проучвателни работи с довода, че след разваляне на договора тези разходи следвало да останат в тежест на ищеца. Допълнително сочи, че договореното възнаграждение за тези дейности надхвърляло средния пазарен размер, като същевременно то трябвало да бъде намалено с дължимата се на ищеца в качеството му на възложител по договора за проектиране неустойка за забава в размер от 26 208 лв. Освен това ответникът твърди, че и тези евентуално дължими към ищеца суми били погасени в рамките на образувано от ищеца изпълнително производство, който към 01.11.2019 г. получил плащане в общ размер от 477 957 лв. Предявява насрещен иск за връщане на оригиналите на инвестиционния проект на процесната сграда, а при условията на евентуалност заявява възражение за съдебно прихващане с вземане в размер от 160 000 лв., представляващо паричната равностойност на разходите за изработване на подлежащата на връщане строителната документация – ако искът за връщането ѝ бъде отхвърлен. Претендира разноски, вкл. по насрещния иск, и оспорва дължимостта на разноски за производството по чл. 240 ГПК.

**Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:**

**По иска по чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД.**

Предявеният иск е за връщане на даденото по развален договор.

**Безспорно** е, а и се установява от събраните писмени доказателства, че

на 01.03.2018 г. между страните е сключен **предварителен договор за учредяване право на строеж**, по силата на който ответникът е поел задължение да учреди в полза на ищеца право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1600.633 за изграждане на жилищна сграда, в която ответникът ще запази за себе си право на строеж върху отделни обекти, определени при условията на чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 3 от договора - чрез посочването им в протокол за избор и разпределение. Насрещно ищецът се е задължил да построи за своя сметка сградата, като осигури изменението на ПУП за промяна на предназначението на имота, както и изготвянето и одобряването на необходимите строителни книжа, а също така да заплати допълнително цена за учреденото право на строеж, възлизаща съгласно анекс от 16.05.2018 г. на сумата от 40 000 евро без ДДС (първоначално уговорена в размер от 50 000 евро без ДДС).

Уговорено е окончателният договор да се сключи в десетдневен срок от получаване на отправена от ищеца покана при наличие на следните предпоставки, установени в чл. 10, ал. 1: влязло в сила разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект-част Архитектура; двустранно подписан протокол за избор и разпределение по чл. 3; плащане на дължимата от ищеца цена (изискването за наличие на влязло в сила изменение на ПУП за промяна на предназначението на сградата като условие за сключване на окончателния договор, посочено в чл. 10, ал. 1, т. 4, следва да се счита за отпаднало по силата на анекс от 21.12.2018 г., с който страните уговарят изменението на ПУП да бъде извършено по време на строителството). Техническата подготовка и разходите по сключването на окончателния договор са възложени в тежест на ищеца, а съгласно чл. 17 от договора ответникът е поел задължение в седемдневен срок преди сключване на окончателния договор да представи на ищеца „всички необходими за нотариалното изповядване на сделката документи и протоколни решения на дружеството“.

В периода 01.03.2018 г. – 08.10.2018 г. ищецът е заплатил на ответника сумата от 93 882,90 лв., представляваща паричната част от престацията, дължима за учредяване на правото на строеж. На 08.11.2019 г. е издадено разрешение за строеж, влязло в сила на 28.11.2019 г., както и е одобрен инвестиционен проект-част Архитектура, изготвен по възлагане на ищеца. На същата дата между страните е подписано споразумение за разпределение на обекти в бъдещата сграда. Наред с това на 26.01.2018 г. е издадена скица на поземления имот, а на 19.02.2020 г. – и данъчна оценка, които документи според показанията на свидетеля К.-А.а били набавени от ищеца в качеството му на пълномощник на ответника.

След изпълнение на изискванията по чл. 10, ал. 1 от договора ищецът е поканил ответника да му учреди договореното право на строеж. Поканата е връчена на управителя на ответното дружество М.Б. на 09.12.2019 г. На 02.03.2020 г. същият е получил нова покана от ищеца за явяване на 12.03.2020 г., 13 часа, в нотариалната кантора на нотариус Л., както и в тридневен срок от получаване на поканата да представи „необходимите за изповядване на сделката документи и протоколни решения на дружеството“. Съгласно констативен протокол от 12.03.2020 г. на нотариус Л., на посочената дата в нотариалната кантора се е явил управителят на ищеца, а управител на ответника не се е явил в периода 13.00-14.00 часа.

Поради неявяване на ответника за сключване на окончателния договор ищецът е отправил волеизявление за разваляне на договора, обективизирано в

нотариална покана от 25.06.2020 г. Тъй като според твърденията на ищеца поканата не е била надлежно връчена до момента на предявяване на настоящия иск, същото волеизявление е направено изрично и в исковата молба.

При тези факти **спорни** са следните въпроси: 1). имал ли е право ищецът да развали договора и ако да – 2). погасено ли е задължението на ответника да върне получената по разваления договор цена чрез извършеното в хода на принудителното изпълнение плащане.

#### ***Относно правото на разваляне.***

Развалянето на договора настъпва в резултат от упражняване на потестативно право на изправната (по правило) страна, което възниква при неизпълнение на **съществено** (арг. чл. 87, ал. 4 ЗЗД) **изискуемо** задължение на насрещната страна, което неизпълнение може да й се вмени във **вина**. Ако неизпълнението се дължи на причина, за която длъжникът не отговаря, или на противопоставено от негова страна възражение за неизпълнен договор или за забава на кредитора, то същото не може да обоснове право на разваляне.

В настоящия случай се твърди да е развален предварителен договор за учредяване на право на строеж. Следователно **същественото задължение на ответника е сключването на окончателен договор** и ако то не е изпълнено по причина, за която той е отговорен, без да може да противопостави насрещно възражение по чл. 90 ЗЗД или чл. 96 ЗЗД, то потестативното право на ищеца ще се яви надлежно упражнено и ще е породило своя конститутивен спрямо облигационната връзка ефект.

Както беше посочено, **изискуемостта** на задължението за сключване на окончателния договор е уговорено да настъпи след **покана**, каквато е отправена и надлежно получена от ответника чрез неговия управител. Към момента на отправяне на поканата **са били изпълнени предвидените в чл. 10, ал. 1 от договора изисквания** (вж. гореизложените мотиви относно изискването по т. 4), като същевременно от показанията на свидетеля К.-А.а се установява, че **ищецът е подготвил технически** (по смисъла на чл. 10, ал. 2 от договора) сключването на сделката – от страна на ищеца в качеството му на пълномощник на ответника са набавени скица и данъчна оценка, а свидетелят К.-А.а в качеството си на ангажиран от ищеца адвокат е изпратила на нотариуса проект на окончателния договор, изготвен от нея съобразно договореностите в предварителния договор и споразумението за разпределение на обекти. Въпреки това, според показанията на свидетеля К.-А.а, ответникът не представил протокол на общото събрание, удостоверяващ взето решение за учредяване на суперфицията, а видно от констативния протокол, същият не се е и явил за сключване на окончателния договор.

Съдът кредитира показанията на свидетеля относно готовността на ищеца за сключване на сделката, като намира за неоснователно възражението на ответника, обосновано в писмената му защита, за недопустимост на доказването със свидетели на обстоятелството, че при явяването си пред нотариуса ищецът е бил снабден с необходимите за сключване на договора документи. Това възражение се основава на грешния извод, че констативният протокол, съставен на основание чл. 593 ГПК, удостоверява по официален начин представените от явилите се лица документи. Съгласно предоставената с чл. 593 ГПК удостоверителна функция нотариусът може да констатира, създавайки документ с материална доказателствена сила, че определено лице **се е или не се е явило** пред него за извършване на определено действие, както

и **че е изразило или не съгласие**. Препращането към чл. 580 ГПК е **съответно** - доколкото друго не следва от особените правила за това удостоверяване, а „друго“ следва именно от съдържанието на самото удостоверително изявление. Ето защо, на основание чл. 580 ГПК при съставяне на констативния протокол за явяване/неявяване на лица нотариусът е длъжен да удостовери дата (евентуално час и място на съставяне), своята и самоличността на страните, участващи в охранителното производство. Представянето на *“документите, удостоверяващи наличността на изискванията по чл. 586, ал. 1 ГПК”* обаче **не е факт, който подлежи на удостоверяване при съставяне на протокол за явяване/неявяване на лица**, тъй като не всякога явяването е за сключване на сделка с недвижим имот. Дори обаче да се приеме, че нотариусът удостоверява по официален начин представените пред него документи, то недопустимо за опровергаване със свидетелски показания би било само **изричното** удостоверяване, че определени документи са или не са представени, но **не и липсата на удостоверяване**. Непълнотата на акта не създава официално удостоверяване на факт и няма пречка този факт да бъде установен с всички доказателствени средства.

Ето защо съдът приема, че **ищецът е бил изправна страна** и изпращайки покана до ответника, е направил изискуемо задължението му за сключване на окончателния договор в деня, посочен в поканата. Изправността на ищеца **лишава ответника от правото да оневини своето неизпълнение чрез противопоставяне на възражение за неизпълнен договор**, нито се установява да е налице забава на кредитора, която да доведе до отпадане на последиците на неговата собствена забава. Не се доказва и неявяването на ответника пред посочения в поканата нотариус да се дължи на непреодолима сила, а сочената от свидетеля Б. причина за неявяване – че „не е имало изготвен нотариален акт“, освен че не се доказва, не би могла да се приеме за оневиняваща ответника, доколкото **съставянето на проект на нотариален акт може да се извърши и в деня на сделката, т.е. в присъствието на страните по нея**. Впрочем, показанията на този свидетел не могат да бъдат и ценени в достатъчна степен, тъй като същият дава уклончиви и противоречиви отговори относно въпросите, свързани с предоставената на ответника документация и взимането на решение от общото събрание на съдружниците на ответното дружество за сключване на сделката – от една страна Б. сочи, че при нотариуса не е имало изготвен проект на нотариален акт, а същевременно дори не знае кой се е явил в кантората, вкл. дали там се е явил неговият баща и управител на ответното дружество; заявява, че другият съдружник в ответното дружество не е бил против сделката, но не е разполагал с необходимата за сключването ѝ документация, но едновременно с това потвърждава, че „съдружникът И.С. ... разполагаше с предварителния договор и с протокола за разпределение, както и със строителния проект. Няма друго, което да е искала, искаше документите, с които разполагаме. Тя нито е отказала, нито е одобрила.“

Въз основа на всичко изложено се налага изводът, че изявлението за разваляне на договора, направено в исковата молба, е породило своя потестативен ефект и **договорът е развален**. Възражението на ответника, че разваляне не следва да се допуска, когато в полза на ищеца съществува право да сключи окончателен договор, е неоснователно – ищецът **не е длъжен да избере реалното изпълнение, осъществимо по принудителен път**, пред правото да развали договора. Аргумент за това е разпоредбата на чл. 87, ал. 3,

изр. 2 ЗЗД, съгласно която реалното изпълнение може да бъде съобразено само ако е било **доброволно предложено от длъжника** и съдът е решил да му предостави срок за изпълнение в рамките на процеса. На по-силно основание ищецът не може да бъде задължен сам да предприема действия по осигуряване на реално изпълнение по съдебен ред, нито е релевантно обстоятелството дали волята за разваляне е мотивирана от последваща преценка на развалящия, че договорът не му е изгоден.

**Относно погасяването на задължението за връщане на получената цена:**

Щом договорът е развален, ответникът **дължи да върне получената по него престация**. В случая се претендира връщане на паричната престация в размер от 93 882,90 лв., чието получаване от ответника не се оспорва, а и се установи от писмените доказателства.

Възражението на ответника, че е погасил задължението за връщане чрез извършеното плащане в рамките на изпълнителното производство, образувано въз основа на издадения преди отмяната на неприсъственото решение изпълнителен лист, е неоснователно. Плащането в рамките на принудителното изпълнение **не е съобразим в настоящия процес погасителен способ**, тъй като при съобразяването му, което би довело до отхвърляне на иска, ответникът би имал право на обратен изпълнителен лист, а това би противоречало на приетия в мотивите извод, че сумата се дължи. Формално, аргумент за този извод е разпоредбата на **чл. 309, ал. 2, изр. 2 вр. чл. 245, ал. 3 ГПК**, съгласно която при отмяна на влязло в сила решение (каквото характер има и неприсъственото) **и постановяване на различно решение**, се издава обратен изпълнителен лист.

Ето защо искът за сумата от 93 882,90 лв. следва да бъде уважен, а събирането на тази сума в рамките на изпълнителното дело ще бъде отчетено като погашение на присъдения дълг след влизане в сила на решението.

**По иска по чл. 92 ЗЗД.**

Съгласно чл. 21, ал. 6 от договора при разваляне поради забава на ответника да изпълни задължението си по чл. 17 от договора, продължила повече от месец, ищецът има право да получи **всички заплатени от него разходи за извършване на дейността** по изграждане на сградата и **неустойка в размер от 50 000 евро**.

Посочената разпоредба налага да бъде извършено **тълкуване в две насоки**: какво е задължението, скрепено с неустойка, и какъв е обемът на неустоечното вземане.

Съгласно чл. 17 ответникът е длъжен в седемдневен срок преди сключване на окончателния договор да представи на ищеца всички необходими за нотариалното изповядване на сделката документи и протоколни решения на дружеството. Само по себе си неизпълнението на това задължение не би могло да се дефинира като съществено и обуславящо право на разваляне, ако все пак окончателен договор е сключен (напр. ако документите са представени в деня на учредяване на правото на строеж). Същевременно предвидената от страните последица от неизпълнението му, свързана с разваляне на договора и връщане на даденото по него, налага извода, **че волята на страните е била да обвържат развалянето и неустоечното задължение с неключването на окончателния договор** по вина на ответника, включително, но не само, ако не е представил

необходимите документи. В настоящия случай съдът достигна до извод, че окончателният договор не е сключен по вина на ответника – неявяването му без оневиняваща причина, и това е достатъчно да обоснове правото на ищеца да получи уговорената неустойка, независимо от това дали е представен и дали е било необходимо да бъде представен протокол за решение на общото събрание на учредителя за сключване на сделката.

**Двете предвидени от страните санкционни последици** при разваляне в процесния случай са „възстановяване на направените от ищеца разходи във връзка с изпълнение на задълженията по изграждане на сградата“ и „заплащане на неустойка в размер от 50 000 евро“. Първото задължение, ако не беше предвидено в договора, щеше да произтече от разпоредбата на чл. 88, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, а ако се претендира наред с уговорена неустойка – от разпоредбата на чл. 92, ал. 1, изр. 2 ЗЗД. В случая обаче **то е предвидено в договора като безусловно задължение за обезщетяване на отнапред определен вид вреди** за изправната страна. Ето защо според настоящия състав с разпоредбата на чл. 21, ал. 6 от договора страните са уговорили неустойка, състояща се от **два компонента** – определяем относно размера, но определен относно вида на обезщетяваните вреди, компонент и фиксирана сума, която обезщетява **всички други възможни вреди** от развалянето. Подобна уговорка не противоречи на чл. 9 ЗЗД и поради това съдът приема, че разходите по изпълнение на задължението за построяване на сградата се дължат именно на неустоечно основание и **наред с фиксираната неустойка**.

Дори обаче да се приеме, че стойността на направените разходи се претендира като обезщетение за вреди от развалянето, то няма пречка да бъде присъдена **при условията на чл. 92, ал. 1, изр. 2 ЗЗД** отново **наред с неоспореното нито по основание, нито по размер задължение за неустойка** в размер от 50 000 евро, доколкото фиксираната неустойка е **предназначена да обезщети друг вид вреди** (това изрично следва от договора) **и не се оспорва че същите са настъпили** (доколкото ответникът не е оспорил дължимостта на сумата от 50 000 евро **и едновременно с това** е признал частично задължението си за възстановяване на направени от ищеца разходи).

Поради изложеното ответникът дължи както фиксирания размер на неустойката от 50 000 евро, така и стойността на доказаните разходи на ищеца по изпълнение на договора, извършени преди развалянето му. Размерът на последните обаче е спорен. В отговора ответникът признава извършването и стойността на следните разходи: 18 833 лв. – такса за издаване на разрешение за строеж; 1 325,32 лв. - такса за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект; 60 лв. – за проект за ПБЗ; 100 лв. – такса за съгласие за допускане на устройствена процедура; 68 лв. – такси за административно обслужване; 156 лв. – такса за становище или общо 20 542,32 лв. Спорна е дължимостта на разходите за изготвяне на проектна документация за изграждане на сградата (131 040 лв.) и за наем на ограда и фургони (6 480 лв.).

От приетите писмени доказателства се установява, че с договор от 09.03.2018 г. **ищецът е възложил** на трето лице изготвяне на цялостната проектна документация срещу заплащане на възнаграждение в размер от 131 040 лв. с ДДС (109 200 лв. без ДДС) и **е заплатил** договореното възнаграждение, видно от представените пет платежни нареждания, а **работата е била изпълнена** – факт, който се установява от съставения в

хода на настоящия процес приемо-предавателен протокол относно предаване на строителната документация, в който са изброени различните части на инвестиционния проект. Ето защо следва да се приеме, че ищецът е извършил разходи във връзка с изграждане на сградата и изразяващи се в изготвяне на строителната документация (чрез трето лице), поради което същите следва да му бъдат възстановени по силата на поетото с чл. 21, ал. 6 от договора задължение. Възражението на ответника, че стойността на платеното възнаграждение не се равнява на пазарната цена за такъв вид дейност, следва да се приеме за неоснователно предвид определения от самия ответник размер на стойността на изработването на строителната документация, претендиран като активно вземане по възражението за прихващане.

Неоснователно е и възражението на ответника, че от стойността на направения разход следва да се приспадне неустойката, дължима на ищеца от третото лице-изпълнител по договора за изработване на проектите. Вредите, за които длъжникът не би отговарял, ако кредиторът е могъл да ги избегне по смисъла на чл. 83, ал. 2 ЗЗД, могат да съставляват заплащане на разход, значително надхвърлящ пазарния, или пък неполагане на грижа за ограничаване размера на вредоносните последици, но не могат да се изразяват в непредприето от кредитора намаляване на направения от него разход чрез прихващане със свое вземане, тъй като неизвършването на прихващане не съставлява неположена грижа на добрия стопанин. Ето защо съдът счита, че ответникът е отговорен да покрие разхода за изготвяне на строителните книжа в размера, в който той е направен от ищеца, а не в размера, който ищецът би дължал, ако се извърши прихващане с негово насрещно вземане срещу изпълнителя. Дори обаче да се приеме, че е приложима разпоредбата на чл. 83, ал. 2 ЗЗД, то в процесния случай не може да се направи безспорен извод, че в полза на ищеца е възникнало неустойечно вземане срещу третото лице, тъй като не всякога късното изпълнение се дължи на забава. Както сочи и свидетелят Б., канализационната инфраструктура първоначално не е била предвидена за изграждане, но по време на проучването е било установено, че съществуващият канал „по някакви причини не е въведен в експлоатация“ и се е наложило изграждане на нова канализационна система. Изложеното показва, че процесът на проектиране е бил усложнен от непредвидени обстоятелства и именно това може да е довело до закъснение (ако се приеме, че такова е налице), но не и до забава, разглеждана като противоправно забавяне на дължимия резултат.

Следователно в дължимото от ответника договорено обезщетение следва да се включи и стойността от 131 040 лв.

С доклада на делото като безспорно е отделено обстоятелството, че ищецът е **монтирал на обекта ограда и е поставил фургони**, като съгласно приетите по делото фактури и фискални бонове същият е заплатил за наемането им в периода януари – юни 2020 г. наемна цена в размер от 6 480 лв. Възражението на ответника, че преди започване на строителството извършването на този разход не било необходимо, е неоснователно. Независимо от това какво е нормативното изискване за обезопасяване на строителния обект, ищецът, бидейки обвързан от облигационно задължение за изграждане на сградата, е в правото си да планира времето на извършване на необходимите за това действия и ако същите са извършени в момент, в който **ищецът е имал оправдано правно очакване за своя продължаващ облигационен ангажимент**, то същият има право да получи възстановяване на направените разходи при отпадане на този ангажимент с обратна сила. В



случая разходите за наем на ограда и фургони са направени в момент, в който **договорът е бил действащ и преди развалянето му**, като същевременно съС.ието на наетите вещи – дали същите са били нови или употребявани, е напълно ирелевантно, щом не се твърди платената наемна цена да не съответства на пазарната за вещи в такова съС.ие. Неоснователно е и възражението, че от платената наемна цена следва да се приспадне разходът за ДДС, тъй като не договорът за наемане на съоръженията, а процесният договор е развален и това няма отношение към възможността за възстановяване от ищеца на платения по наемния договор данък. Ето защо подлежащ на възстановяване е и разходът в размер от 6 480 лв.

Общият размер на разходите, направени в изпълнение на договора по смисъла на чл. 21, ал. 6, възлиза на 158 062,32 лв., колкото е исковата претенция.

#### **По исковете по чл. 240, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД:**

Безспорно е, а и се установява от събраните писмени доказателства, че по силата на договор за заем от 19.11.2018 г. ищецът е предал на ответника сумата от 30 000 лв. Съгласно чл. 3 заемателят следва да върне заетата сума в срок до 15.12.2018 г., поради което към настоящия момент вземането е изискуемо и не се твърди погасяването му чрез доброволно плащане.

С уточнителна молба от 14.10.2022 г. ищецът е посочил, че претендираната от него лихва по договора за заем в размер от 4 500 лв. е възнаградителна, а с уточнителна молба от 08.01.2021 г. – че се претендира на основание чл. 5 от договора заем за периода 19.11.2018 г. – 30.06.2020 г. Съгласно посочената разпоредба „за използване на заемната сума заемателят заплаща на заемотателя годишна лихва в размер от 10 %“, т.е. по 3 000 годишно. Размерът на дължимата за процесния период лихва надхвърля процесната сума (тъй като периодът е по-дълъг от 1,5 г.), поради което искът следва изцяло да бъде уважен.

#### **По законната лихва:**

Вземанията за връщане на платената цена и за неустойка, вкл. в размера на разходите по изпълнение на договора, **възникват едва с разваляне** на договора, а забавата настъпва след отправяне на покана за плащането им. Ето защо към момента на подаване на исковата молба (30.06.2020 г.) тези вземания не са били възникнали (ищецът сам твърди, че изпратеното преди предявяване на иска уведомление за разваляне не е било редовно връчено и че волеизявява за разваляне с исковата молба) и върху тях не може да се начислява законна лихва от този момент. Най-ранният доказан момент, в който ответникът е узнал за волеизявлението за разваляне, е посоченият от него в молбата за отмяна на неприсъственото решение момент на получаване на препис от изпълнителния лист - **08.06.2021 г.** Тъй като в изпълнителния лист е обективизирано, че ищецът претендира последиците на вече разваления договор, то това е достатъчно да изпълни функцията на уведомление за разваляне. Същевременно в чл. 21, ал. 6 от договора страните са уговорили, че при разваляне ответникът ще дължи връщане на получените по договора суми, възстановяване на разходите и неустойка във фиксиран размер **в тридневен срок** от искането, което означава, че в полза на ищеца върху тези вземания следва да се присъди законна лихва, считано от 12.06.2021 г.

Върху **вземанията, произтичащи от договора за заем, следва да се присъди законна лихва от предявяване на иска** (30.06.2020 г.), доколкото за

тяхното плащане ответникът е бил в забава и преди този момент.

### **По насрещния иск:**

Съгласно приемо-предавателен протокол от 05.10.2022 г. ищецът е предал на ответника „цялата изготвена строителна документация за предвидената за изграждане сграда“ в процесния имот. Това означава, че искът за връщането ѝ след разваляне на договора е неоснователен и следва да бъде отхвърлен без да се излагат допълнителни мотиви относно източника на това задължение.

### **По възражението за прихващане:**

С отговора ответникът е направил възражение за прихващане със сумата от 160 000 лв., представляваща вземане за равностойността на разходите, необходими за изготвяне на подлежащия на връщане инвестиционен проект. Вземането е евентуално на вземането по насрещния иск, тъй като цели да задоволи един и същ кредиторов интерес – да бъде върната подлежащата на връщане вещ, а ако тя не може да бъде върната, да се заплати нейната равностойност. Тъй като по насрещния иск съдът достигна до извод, че кредиторовият интерес е удовлетворен, то не се е сбъднало условието за разглеждане на основателността на евентуалното вземане. Дали от късното (според ответника) връщане на строителните книжа са произтекли други вреди за кредитора, е ирелевантно и този въпрос не може да бъде разглеждан в рамките на възражението за прихващане, тъй като вземане за тяхното обезщетяване не е предявено (вж. отговора).

### **По разноските:**

В полза на ищеца следва да се присъдят разноски за държавна такса в размер от 15 189,50 лв., адвокатско възнаграждение за настоящото производство в размер от 11 118 лв., както и адвокатско възнаграждение за производството по чл. 240 ГПК в размер от 8 364 лв., тъй като съобразно константната съдебна практика по приложение на аналогичния институт на отмяната на влязло в сила решение разноските за това производство се присъждат при новото разглеждане на делото и **съобразно неговия изход**.

В полза на ответника следва да се присъдят разноски за държавна такса по насрещния иск, тъй като макар и погасено в хода на процеса, задължението за връщане на книжата е възникнало с разваляне на договора и ищецът е бил поканен да го изпълни преди предявяване на насрещния иск (вж. нотариална покана, връчена на 04.10.2021 г.).

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА „С.-Б.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*, да заплати на „Д.Б.Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, на основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД сумата от **93 882,90 лв.**, представляваща платена цена по предварителен договор за учредяване на право на строеж от 01.03.2018 г., който е развален, на основание чл. 92 ЗЗД сумата от **50 000 евро** и сумата от **158 062,32 лв.**, представляваща разходи във връзка с изпълнение на договора преди развалянето му, ведно със законната лихва върху тези суми, считано от 12.06.2021 г. до погасяването, на основание чл. 240, ал. 1 и 2 ЗЗД сумата от **30 000 лв.**, представляваща подлежаща на връщане заемна сума по договор за заем от 19.11.2018 г., ведно със законната**

лихва, считано от 30.06.2021 г. до погасяването, и сумата от **4 500 лв.**, представляваща възнаградителна лихва за периода 19.11.2018 г. – 30.06.2020 г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **34 671,50 лв.** разноси.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „С.-Б.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*, срещу „Д.Б.Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, насрещен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД за връщане след разваляне на предварителен договор от 01.03.2018 г. на оригинала на инвестиционния проект, въз основа на който е издадено Разрешение за строеж № 66/08.11.2019 г.

**ОСЪЖДА** „Д.Б.Б.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, да заплати на „С.-Б.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 80 лв. държавна такса за насрещния иск.

Решението може да се обжалва пред Апелативен съд – гр. София в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Софийски градски съд: \_\_\_\_\_