

# РЕШЕНИЕ

№ 1160

гр. София, 03.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-18**, в публично заседание на дванадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елена Св. Шипковенска

при участието на секретаря Алина К. Тодорова  
като разгледа докладваното от Елена Св. Шипковенска Търговско дело № 20221100901252 по описа за 2022 година

Предмет на настоящото производство са предявени от „М.И.“ ООД срещу „Д. Д.“ ЕАД при условията на обективно съединяване осъдителни искове с правно основание чл. 288 ТЗ, вр. чл. 79, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, вр. чл. 82 ЗЗД за заплащане на общата сума от 7 001 646,47 лв., представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди под формата на претърпяна загуба в размер на 1 122 401, 93 лв. и под формата на пропуснати ползи в размер на 5 879 244,54 лв., от договорното неизпълнение на ответното дружество на задължения по Предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство върху недвижим имот от 08.06.2021 г. /Договора/, а именно задължения да предостави на ищеца годна Виза за проектиране /чл. 3.1. от Договора/, да действа добронамерено, и да предприема всички правни и фактически действия по оказване на съдействие на ищеца в процеса на изпълнение на договора /чл. 7.3, чл. 7.10. и чл. 8.1.3 от Договора/, ведно със законната лихва върху сумите от датата на подаване на исковата молба до окончателното им заплащане, както и при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 12 ЗЗД за заплащане на сумата от 100 000,00 лв. - частично заявена претенция от 7 197 229,48 лв., представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди под формата на претърпяна загуба в размер на 1 317 984,94 лв. и под формата на пропуснати ползи в размер на 5 879

244,54 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното заплащане на сумата.

В исковата молба „М.И.“ ООД твърди, че на 08.06.2021 г. страните по делото сключили Предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство върху недвижим имот с кадастрален идентификатор №68134.2043.4095 с квадратура от 52 306 кв.м по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, в.з. „Малинова долина-Бункера - III етап“. Съгласно сключения предварителен договор ищцовото дружество се е задължило да построи в описания по-горе имот обекти с обща РЗП 85 000 кв.м, в което се включват апартаменти, ателиета, магазини, ресторанти, конгресен център, офиси, въжена линия и други, заедно с прилежащата към тях инфраструктура. Инвестиционната цел на ищеца била да изгради върху недвижимия имот жилищен комплекс от висок клас заедно с обслужващи обекти, като стойността на целия проект била над 50 милиона лева.

Предварителният договор бил сключен с посредничеството на „А.П.К.“ ЕООД. Съгласно чл. 3.2 от Договора ищецът се е задължил да подготви технически и/или работни инвестиционни проекти, касаещи обекта в срок до 20 /двадесет/ седмици от предаването от ответното дружество на Визата за проектиране. Впоследствие, на 24.06.2021г. този срок бил продължен на на 26 /двадесет и шест/ седмици с Анекс № 1 към Договора, който анекс бил подписан, сканиран и изпратен на ищеца по мейл от ответното дружество, като впоследствие не му бил предоставен оригинал от същия.

В исковата молба се твърди, че мащабността на идейния и инвестиционен проект, който ищецът целял да осъществи, налагало внасяне на корекции във въпросната Виза за проектиране. Тази наложителност за изменение на визата за проектиране следвала от необходимостта от нанасяне на строителни петна и градоустройствени параметри, които от своя страна да дадат възможност в парцела да се проектира и след това да се строи.

На 01.07.2021 г., по настояване на представителите на ответното дружество и на „А.П.К.“ ЕООД, ищецът сключил договор за проектиране с дружеството „С. Д. -архитектура и дизайн“ ЕООД, представлявано от управителя арх. С. Д.. Съгласно сключения договор за проектиране, „С. Д. - архитектура и дизайн“ ЕООД се задължило да проектира и получи одобрение и съгласуване на проект на сгради с обща разгърната застроена площ /РЗП/ от

85 000 кв.м в имота. Посоченото дружество изготвило мотивирано предложение за издаване на нова виза за проучване и проектиране, което било входирано в Направление „Архитектура и градоустройство“ /НАГ/ към Столична община. По повод на депозираното мотивирано предложение за изменение на Визата за проектиране, на 21.09.2021 г. с писмо от Главния архитект на гр. София - арх. З.З. било отказано изменението, поради наличието на висящо административно производство - адм.дело №606 от 2021г. по описа на Административен съд - София град /АССГ/, 53 състав, което се явявало абсолютна пречка за издаване на виза за проучване и проектиране и получаване на строително разрешение за парцела. Делото било образувано по жалба от заинтересовани лица срещу Заповед № РА50-350/10.05.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която бил одобрен подробния устройствен план /ПУП/ - изменението на план за регулация и застрояване, в териториалния обхват на която заповед влизал и процесния поземлен имот – предмет на Договора с ответното дружество. Образуваното административно производство обективно препятствало издаването на така необходимата виза за проектиране. Ищецът твърди, че обстоятелствата около въпросното административно дело №606/2021г. по описа на АССГ, 53 състав му станали известни едва през декември месец 2021г.

На 27.01.2022 г. по имейл ищцовото дружество получило от ответника Уведомление за неизпълнение на предварителния договор и желание от негова страна да прекрати договора поради забава на „М.И.“ ООД, следваща от неизпълнение в срок на задълженията по чл. 3.2 от Договора. Ищецът отправил до ответното дружество нотариална покана от 31.01.2022 г., с която оспорил твърдяното от ответника неизпълнение на предварителния договор и за пореден път изтъкнал най-същественото обстоятелство по повод на така сключения договор, а именно укрито от страна на „Д. Д.“ ЕАД административно дело, препятстващо каквото и да било проектиране, камо ли осъществяване на строеж в процесния обект. В отговор, ищецът получил нотариална покана от 15.02.2022г., с която ответникът развалил предварителния договор от 08.06.2021 г. Ищецът твърди, че ответникът нямал правото да развали предварителния договор, тъй като не било налице виновно неизпълнение на задължение на ищеца, а ответната страна била неизправна по Договора от 08.06.2021г., Също така липсвала изискуемост на задължението

на ищеца по Договора, тъй като с Анекс № 1, представляващ неразделна част от Договора, страните са постигнали договорки, чрез които са променили крайния срок - до 07.03.2022 г.

Ищецът поддържа, че съществуващия правен проблем във Визата за проектиране обективно възпрепятствал каквото и да е строителство в поземления имот, още по-малко позволявало да се изготвят всички надлежни документи във връзка с това строителство. Подадената жалба срещу заповед № РА50-350/10.05.2019 г. на главния архитект на СО, с която бил одобрен ПУП, в границите на който попадал процесния недвижим имот, обуславяла висиящност на целия ПУП и възпрепятствал същия от влизане в сила. Поради тази причина и на наетото от ищеца проектантско дружество – „С. Д. – архитектура и дизайн“ ЕООД било отказано изменение във Визата за проектиране, тъй като тя и ПУП-а, който я обхваща били обжалвани. Ето защо ищецът счита, че „Д. Д.“ ЕАД не е изпълнило свое основно задължение по чл. 3.1 от Договора, а именно да предостави годна Виза за проектиране на „М.И.“ ООД, която да отключи по-нататъшната реализация на проекта. На следващо място ответното дружество проявило крайна недобросъвестност, следваща от неуведомяването на ищеца за наличието на въпросното административно производство и неговия предмет - нарушения на чл. 7.3 и чл. 7.10 от Договора. Счита, че ответникът е знал за същото от началото на 2021 г. В текстовете на чл. 7.3 и чл. 7.10 от Договора, ответникът се е задължил изрично да действа добронамерено, както и да предприема всички правни и фактически действия по оказването на съдействие на „М.И.“ ООД в процеса на изпълнение на предмета на Договора. Още с научаването за висиящото административно производство ответникът следвало да уведоми изрично ищеца. Такива действия от ответника не са предприети. Ответникът нарушил и изначалното си задължение по чл. 8.1.3 от Договора декларирайки и гарантирайки, че по повод на процесния недвижим имот няма каквито и да било правни или фактически пречки, което не отговаряло на действителността.

В изпълнение на сключения Договор от 08.06.2021 г. и необходимото проектиране, ищецът е заплатил на „С. Д. - архитектура и дизайн“ ЕООД общо сумата от 1 077 271,16 лева с включен в тази сума ДДС в периода от 19.07.2021 г. до 05.11.2021 г. Тази сума се явявала пряка загуба за представляваното от него дружество, тъй като ако беше наясно за проблемите

около Визата за проектиране, която е оспорена ведно с ПУП, в който се намира процесния имот, респективно ако било уведомено своевременно към дата 19.07.2021г. от „Д. Д.“ ЕАД, когато последното очевидно е знаело за административното производство, ищецът нямало да инвестира тази сума за проучвания, които обективно нямало как да доведат до резултат. Това обуславяло причинно-следствената връзка между претърпените загуби и договорното неизпълнение на ответното дружество. Допълнителна имуществена вреда представлявала и заплатената сума за строителен надзор на дружеството „Д.Е.А.“ ООД в размер на 34 911,56 лева. Също така посредством посредническата дейност на „А.П.К.“ ЕООД се е сключил на 22.10.2021г. между „М.И.“ ООД и дружество „К.“ ЕООД /дружество собственик на верига ресторанти „Нарру“/ предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и построяване на недвижими имоти в процесния имот. За посредническата дейност, ищецът заплатил на „А.П.К.“ ЕООД сума в размер на 234 699, 60 лева, с включен в тази сума ДДС, която отново се явява пряка вреда, следваща от договорното неизпълнение на ответника, тъй като ако ответникът бе уведомил ищеца за въпросната правна пречка, свързана с Визата за проектиране, последният нямало да разходва тези средства. В заключение сочи, че след приспадане на ДСС в размер на 20% от посочените суми, ищецът претърпял общо вреди в размер на 1 122 401, 93 лева без ДДС.

Ищецът твърди също така, че във връзка с договора от 22.10.2021 г. с „К.“ ЕООД е претърпял и пропуснати ползи, пряко следващи от договорното неизпълнение на „Д. Д.“ ЕАД. Конкретно сочи, че уговорената продажна цена по сключения с „К.“ ЕООД предварителен договор била 5 153 160 евро, която цена представлявала сумата за изграждане на имотите. Съгласно сключения предварителен договор общата квадратура на недвижимите имоти, които ще се изградят от ищеца била 8555 кв.м. Пак съгласно този договор в тридневен срок от неговото подписване „К.“ ЕООД е заплатил по сметка на ищеца сумата от 1 717 720 евро, с включен в тази сума ДДС. Поради узнаването за наличието на висящо административно дело № 606/2021г. по описа на АССГ, 53 състав, явяващо се абсолютна пречка, пречатстваща издаването на строително разрешение, а от тук и изпълнение на договора с „К.“ ЕООД от страна на ищеца, на 16.05.2022г. този договор е прекратен, а сумата от 1 717 720 евро била върната на дружеството „К.“ ЕООД чрез два последователни

превода на 20.01.2022 г. — 1 617 720 евро и на 21.06.2022 г. — 100 000 евро. Ето защо и предвид на договорните клаузи в Предварителния договор с ответника за получаването на 30% от тази сума, „М.И.“ ООД е следвало да получи 3 607 212 евро, равностойността на които по курс на БНБ към момента на подаване на настоящата искова молба се равняват на 7 055 093. 44 лева с включен в тази сума ДДС. Ето защо и след приспадане на 20% ДДС, пропуснатата полза за ищцовото дружество се равнявала на 5 879 244, 54 лева. Посочената сума представлявала за ищеца пропуснатата полза, тъй като ответното дружество създадо у ищеца правно очакване за получаване на това възнаграждение в определения размер, с което обективно ищецът е имало възможност да увеличи своето имущественото състояние, но не е могло, поради договорното неизпълнение на „Д. Д.“ ЕАД по предварителния договор от 08.06.2021 г.

С оглед на изложеното ищецът счита, че са налице предпоставките за уважаване на предявения иск с правно основание чл. 288 ТЗ, във връзка с чл. 79, ал. 1, пр. 2-ро ЗЗД, във връзка с чл. 82 ЗЗД.

В условията на евентуалност, в случай че главните искове бъдат отхвърлени, ищецът счита, че е налице фактическия състав за реализиране на извъндоговорната отговорност на ответника по чл. 12 ЗЗД. В случая била проявена недобросъвестност на ответното дружество на много по-ранен етап от сключването на предварителния договор, обхващаща етапа на воденето на преговори и уговаряне на условията, които да залегнат в предварителния, респективно в окончателния договор за учредяване на ограничено вещно право на строеж върху поземления имот, собственост на ответника. Твърдят се претърпени вреди под формата на претърпяната загуба в размер на 1 122 401, 93 лева, в резултат на плащанията по Договора за проектиране със „С. Д.- архитектура и дизайн“ ЕООД, плащането към „Д.Е.А.“ ООД за строителен надзор, както и плащането за посредническата дейност на „А.П.К.“ ЕООД за сключения с „К.“ ЕООД договор, както и под формата на пропуснатата полза от неизпълнението на договора с „К.“ ЕООД в размер на 5 879 244, 54 лева. Тези вреди били в причинно-следствена връзка с недобросъвестното поведение на ответното дружество, проявено още във фазата на преддоговорните отношения между страните. Също така вследствие на декларирането на неверните данни от ответника – че няма никакви правни и

фактически пречки, които да позволят строежа в процесния недвижим имот, ищецът е заплатило на посредника „А.П.К.“ ЕООД сумата от 234 699, 60 лева с включен в тази сума ДДС, представляващо дължимо възнаграждение за посредническите услуги за сключването на Договора от 08.06.2021г. Договорът за посредничество бил сключен от дружеството „Е.И.-Е.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, което било свързано лице с ищцовото дружество. Ето защо сумата без ДДС - 195 583 лева се претендира от ищеца като обезщетяване на претърпените вреди на основание чл. 12 ЗЗД. Ищецът поддържа, че горепосочените суми се явявали пряка вреда от недобросъвестното поведение на ответното дружество, тъй като ако ищецът бил наясно с обстоятелствата около образуваното административно дело при АССГ нямало да сключи предварителния договор с ответника, нито да заплати посочените суми.

Ответникът „Д. Д.“ ЕАД не оспорва обстоятелството, че между страните бил сключен предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство върху недвижим имот от 08.06.2021 г, както и че договорът е бил прекратен от него. Ответникът поддържа, че добросъвестно е изпълнил задълженията си по договора, като е предоставили на ищеца, изискуемото по договор пълномощно; предоставил е на ищеца Виза за проектиране, съгласно изискванията на Договора, удостоверение с Приемо-предавателен протокол от дата 08.06.2022, приложен към исковата молба, и е оказал пълно съдействие на ищеца, като е участвал в проведени между тях срещи. Независимо от това ищеца не е изпълнил едно от основните си и първоначални задължения да изготви инвестиционни проекти за имота, съгласно изискванията на същия в срока на договора. Съгласно чл. 3.1 от договора ответникът е следвало да предаде Визата в деня на договора, което е извършено точно, акуратно и в срок и без забележки от нито една от страните. Съгласно чл. 6.1. от Договора след предаване от ответника на ищеца на издадената Виза за проектиране, Суперфициарът - ищецът се задължава да изготви за своя сметка технически и/или работни Инвестиционни проекти, Строителен график и ТСД в съответствие с изискванията на точка 3.2.1., което ищеца не е изпълнил. Съгласно чл. 8 от Договора, ищецът е декларирал и гарантирал, че разполага със знания и опит за реализиране на проекта, както и че е направил своите независими проучвания и е запознат, както с правните, така и с фактическите условия, свързани с Проекта. В съответствие с това, ищецът е подписал Протокола, с което е потвърдил, че е получил Визата за проектиране, като

съгласно Договора от този момент нататък, ищцовото дружество носило отговорността и риска в процеса по проектиране и изграждане на Проекта. Ответникът оспорва твърденията на ищеца, че е бил наясно за висящото административно дело през периода на договаряне по Предварителния договор, както и при неговото подписване и след това при изпълнението му, което категорично не отговаряло на истината. По изложените съображения ответникът моли исковете да бъдат отхвърлени като неоснователни.

В допълнителната искова молба от 21.10.2022 г. „М.И.“ ООД конкретно сочи обстоятелствата, които били индиция за знание на ответника за образуваното административно дело, а именно подадена от него молба на 26.08.2021 г. да бъде конституирано като заинтересована страна по соченото административно дело. Ето защо счита, че твърденията на ответника, че последният е узнал за делото след ищцовото дружество били неоснователни.

В отговор на допълнителната искова молба „Д. Д.“ ЕАД поддържа, че е предал напълно годна и действаща Виза за проектиране, издадена съгласно българското законодателство, и то в срок. Визата била приета от ищеца, без забележки и каквито и да било възражения. И към настоящия момент издадената Виза била годна и валидна. Счита, че висящността на административното дело, по никакъв начин не можело да се вмени във вина и отговорност на ответника. Ответникът оспорва съществуването на подписан Анекс от 24.06.2021 г., и оспорва да е бил подписан такъв между страните. Твърди също така, че предмета на договора, сключен с арх. С. Д. не е включвал извършването на необходими изменения в издадената Виза за проектиране. Тези действия също така били извършени от ищеца, без да бъде уведомено ответното дружество, в нарушение на подписания между страните Предварителен договор.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, ведно с доводите и становищата на страните, по реда на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

По делото не е спорно, и се установява, че на 08.06.2021 г. е сключен предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителство между ответното дружество „Д. Д.“ ЕАД, като Собственик на поземлен имот, разположен в гр. София, община Витоша, в.з. „Малинова



долина“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.2043.4095 по КKKP на гр. София, одобрени със заповед № РД -18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно План за регулация на в.з. „Малинова долина- бункера 3“, целият с площ 52306 кв.м. от една страна и от друга страна „М.И.“ ООД, наричан Суперфициар, с който собственикът е заявил желание да реализира проект, представляващ жилищно и нежилищно строителство, паркоместа, зелени площи, комунална инфраструктура, вътрешни пътища и външни връзки върху поземления имот и в сроковете и при условията, договорени между страните и желае да учреди право на строеж на суперфициара за изграждането на Обектите на М.И., съответстващи в общата си РЗП – на 70 % от РЗП на Проекта, които са определени в Протокол за обектите – срещу ангажимента на М.И. да изгради Проекта за собствена сметка и на собствен риск и да придобие правото на строеж.

В чл. 2 от Договора е уговорен предмета на договора по следния начин: При изпълнение на предварителните условия, посочени в точка 4, а именно подписване на протокол за обектите, съгласуване на технически и/или работен инвестиционен проект по чл.145 ЗУТ и подписан договор за поръчителство по т.10.5, и предаване от собственика на имота на изпълнителя на документите, изброени в т.4.2.1. , собственикът ще учреди с нотариален акт Право на строеж, по смисъла на чл. 67 ЗС, на суперфициара в гореописания Поземлен имот за изграждане на обектите на М.И., като си запази правото на строеж за Обектите на Д.. Като възнаграждение за учредяване на Правото на строеж и придобиване на правото на собственост в Обектите на М.И., последният се задължава да изгради Проекта изцяло за своя собствена сметка със собствени средства и да въведе в експлоатация с Разрешение за ползване на всички сгради и Външни връзки, съгласно одобрените Инвестиционни проекти, издадено Разрешение за строеж и в съответствие с условията на Договора. Протоколът за обектите определя конкретните обекти, които представляват Обекти на М.И. и Обекти на Д..

В чл.2.5 от Договора страните са се съгласили, че с подписването на Договора, Собственикът дава съгласието си и възлага на М.И. правото да извършва всички правни и фактически действия, свързани с изработване и одобряване на Инвестиционни проекти за Проекта и получаване на Разрешение за строеж. Собственикът се задължава и едновременно с

подписването на настоящия договор да снабди М.И. с нотариално заверено пълномощно, с което да му предостави горепосочените права.

В чл. 3 от Договора „Реализиране на проекта“ е уговорена структура за реализиране на Проекта, както следва: Д. се е задължил едновременно с подписване на Договора да предаде на М.И. издадена Виза за проектиране за Проекта /чл. 3.1. от Договора/. Съгласно чл. 3.2. от Договора М.И. се е задължил да подготви технически и/или работни Инвестиционни проекти, за Проекта, както и Строителния график и ТСД в срок от 20 /двадесет/ седмици от предаване от Д. на М.И. на Визата за проектане. При реализиране на Инвестиционните проекти, М.И. се е задължил да спазва концептуалната визия на двете Страни за Проекта, както вече е обсъждана от тях и отразена в Писмото за намерение, да реализира Проекта на етапи, които ще бъдат уточнени с допълнителен анекс. По делото е представено Писмото за намерение, за което не се оспорва, че е изпратено от представител на ищеца преди подписване на договора/л.678-682 от кориците на делото/. В чл. 3.3.7 от Договора страните са уговорили, че одобрението на техническите и/или работните Инвестиционни проекти от Д., постигане на съгласие за Строителния график и ТСД и съгласие по избора на Обектите на Д. и степента им на завършеност, е съществено необходимо условие за реализирането на Проекта и че Проектът не може да продължи, ако не е постигнато съгласие по някое от гореизброените. Уговорено е, че след одобрение на техническите и/или работните Инвестиционни проекти от Д., М.И. ще ги подаде за одобрение от Столична община /чл. 3.5.2 от Договора/. В срок от 2 /два/ месеца, считано от кумулативното наличие на следните обстоятелства: 1/ след подписване на Протокола за обектите, 2/ одобрение на техническите и/или работните Инвестиционни проекти от Столична община и 3/ изпълнение на условията, посочени в чл. 4, страните ще изповядат нотариален акт за учредяване на Право на строеж на Обектите на М.И.. След подписване на Нотариалния акт, М.И. и Д., в качеството си на Възложител /по смисъла на ЗУТ/, се задължават да подадат заявление до Столична община и районната администрация за издаване на Разрешение за строеж за Проекта, което да позволява изграждането на Проекта на три етапа.

В чл. 6 от Договора ищцовото дружество е поело следните задължения: След предаване от Д. на М.И. издадената Виза за проектиране,

Суперфициарът се задължава да изготви за своя сметка технически и/или работни Инвестиционни проекти, Строителен график и ТСД в съответствие с изискванията на точка 3.2.1; суперфициарът се задължава да изгради Проекта на собствен риск и за собствена сметка, в сроковете по договора и в съответствие с одобрените технически и/или работни Инвестиционни проекти; Суперфициарът се задължава да извърши изграждането на Проекта чрез Строителния договор със Строителя и/или негови подизпълнители; В чл. 7 от Договора ответното дружество е поело задължението да учреди Право на строеж на суперфициара в съответствие с условията на Предварителния договор и се е задължило да прехвърли правото на собственост върху Идеални части на Суперфициара в съответствие с условията на Предварителния договор; задължил се е да действа незабавно, добронамерено и без необосновано забавяне, когато се изискват действия на Собственика за преглеждане, одобрение, издаване на разрешение и др., когато тези действия са необходими съгласно условията на Договора /чл. 7.3. от Договора/; ответникът се е задължил също така да извърши всички писмено поискани от М.И. или нормативно предвидени за възложителите правни и фактически действия по подготовката за започване на строителството от страна на М.И., като му оказва необходимото съдействие пред компетентните органи в процеса на изпълнение на строителството, при издаването на необходимите разрешения, както и при издаването, съгласуването и одобряването на всички строителни книжа и др. /чл. 7.10 от Договора/. В чл. 8.1.3. Собственикът е декларирал и гарантирал, че не съществуват други правни или фактически пречки за целите на учредяването/прехвърлянето на съответните вещни права и че вещните права се прехвърлят без ипотеки или други вещни и договорни права.

Не е спорно и от представения Протокол към Предварителния договор от 08.06.2021 г. се установява обстоятелството, че на посочената дата Д. е предал на М.И. Виза за проектиране, №Към САГ19-ГР00-1875-/1/, издадена на 29.08.2019 г., въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със заповед № РА50-350/10.05.2019 г. на Главния архитект на Столична община /л. 696-697 от кориците на делото/.

Установява се от представеното пълномощно с нотариална заверка на подпис рег. № 3075/08.06.2021 г. на нотариус рег. № 621 на НК, /л. 676-677 от кориците на делото/, че ответното дружество е упълномощило „М.И.“ ООД

да го представлява пред трети лица във връзка с притежавания от него имот; да извършва всички правни и фактически действия, свързани с изработване и одобряване на технически и работен Инвестиционен проект и за застрояване на гореописания недвижим имот, като в тази връзка да го представлява, както пред компетентните органи, така и пред трети лица, като сключва договори за проектиране по всички части на инвестиционния проект с избрани от упълномощения изпълнители и да договаря свободно всички условия по тези договори и други съгласно поетото в Предварителния договор задължение.

Като писмено доказателство по делото е представен заверен препис на договор за проектиране от 01.07.2021 г., сключен между „М.И.“ ООД, като възложител и „С. Д.- архитектура и дизайн“ ЕООД, представлявано от С. Д. – управител, като изпълнител, с който е възложено извършването срещу възнаграждение на проучването, проектирането, както и допълнителни работи на обект „Жилищен комплекс, офиси, обществено обслужване и търговска част“ в гр. София, община Витоша, в.з. „Малинова долина“ с големина на парцела 52306 кв.м. и РЗП 85000 кв.м., включващо изготвянето на Идеен проект, част Архитектура, Идеен проект с инженерни специалности, Технически проект, част Архитектура, Технически проект с инженерни специалности за издаване на строително разрешение, количествени сметки и детайли, част Архитектура. Съгласно чл. 3 от договора задълженията на изпълнителя възникват от момента на подписване на договора и извършване на авансово плащане, като страните са декларирали, че всички изходни данни и документи, необходими за започване на работата по договора, са предадени изцяло от Възложителя на Изпълнителя в деня на подписване на договора, като подписването на договора представлява и двустранен протокол за предаване на същите, като отделен такъв не е необходимо да се подписва. Осигуряването на изходните данни е съгласно Приложение № 1 към договора, в което са посочени документите, предадени изцяло от възложителя на изпълнителя в деня на подписване на договора, включително и Скица на терена с виза за проектиране.

Видно от представените платежни нареждания като писмени доказателства по делото „М.И.“ ООД е заплатило на С. Д. -АРХИТЕКТУРА И ДИЗАЙН следните суми : сумата от 90000,00 лв. на 05.11.2021 г., въз основа на проф.ф № 207/04.11.2021 г. ; сумата от 89 090,39 лв. на 05.11.2021 г., въз

основа на проф.ф № 207/04.11.2021 г., сумата от 239393,59 лв. на 19.07.2021 г., въз основа на проф.ф. № 205/14.07.2021 г. и сумата от 478787,18 лв. на 29.09.2021 г. въз основа на проф.ф. № 206/01.09.2021 г.

По делото е представен договор, сключен между ищеца и „Д.Е.А.“ ООД на 15.07.2021 г., съгласно който ищцовото дружество като възложител възложил, а изпълнителят е приел да изпълни съгласно чл. 142, ал. 6, т.2 ЗУТ за процесния стоеж упражняване на строителен надзор по време на строителството в съответствие с изискванията на чл. 166 и чл. 168 ЗУТ, Наредба № 2/31.07.2003 г.; подписване на цялата строителна документация и изготвяне на технически паспорт на строежа, както и окончателен доклад съгласно чл. 168, ал. 6 ЗУТ. /л. 720—723 от кориците на делото/. В договора е уговорено, че възложителят извършва авансово плащане в размер на 5% от цената на договора или сума в размер на 29092,97 лв. без ДДС в полза на изпълнителя в срок от 5 дни след подписване на договора. Представено е и преводно нареждане от 06.08.2021 г., от което се установява, че ищецът е заплатил на „Д.Е.А.“ ООД сумата в размер на 34911,56 лв. с основание „ф.1-147/05.08.2021 г.“.

Във връзка с претенцията за претърпени вреди под формата на пропуснати ползи ищецът е ангажирал следните писмени доказателства: Предварителен договор за покупко- продажба на право на строеж и построяване на недвижим имот, сключен на 22 октомври 2021 г. с „К.“ ЕООД, с който ищецът се е задължил да придобие от ответника и да продаде в предвиданата от закона фарома на нотариален акт, а „К.“ ЕООД се е задължил да закупи правото на строеж за обекти, описани в Приложение 1 към договора, които да бъдат изградени в недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.2043.4095 по КККР на гр. София; Представено е и допълнително споразумение към предварителния договор, сключено на 19 януари 2022 г., с което купувачът се е задължил да заплати на продавача сума в размер на 3 335 440 евро с включен ДДС, или равностойността в лева, представляваща 38,84 %, както и страните са се задължили да сключат окончателен договор за покупко- продажба на правото на строеж за Имотите, след изпълнение на условията на договора, но не по — късно от 31 август 2022 г., както и че продавачът има право да удължи срока с писмено уведомление до купувача за период от не повече от три месеца без да дължи каквито и да било неустойки. Със споразумението е изменен и чл.

10 от Предварителния договор от 22.10.2021 г., съгласно който продавачът се задължава да осигури държавно приемане на строителството и издаване на разрешение за ползване на имотите, предмет на договора, в срок до 24 месеца, считано от датата на окончателния договор за продажба на правото на строеж, както и че продавачът има право да удължи срока по -горе с писмено уведомление до купувача, но във всеки случай за срок, който предвижда изпълнение на задължението за осигуряване на държавно примане на строителството и издаване на разрешение за ползване на Имотите не по-късно от 28 февруари 2025 г., без да дължи каквито и да било неустойки.

На 16.05.2022 г. меду ищеца и „К.“ ЕООД е сключено споразумение, с което страните са прекратили по взаимно съгласие сключения Предварителен договор от 22.10.2021 г., поради обективна невъзможност от страна на Продавача да го изпълни с оглед наличието на висящо адм. дело № 606/2021 г. на Адм. съд София- град с предмет на обжалване законосъобразността и правилността на Заповед №РА50-350/10.05.2019 г. на Главния архитект на София, както и че продавачът се е задължил в срок до 22 юни 2022 г. да върне на купувача сумата, заплатена съгласно Предварителния договор. Представено е също така второ споразумение от същата дата между страните, съгласно което ищецът се е задължил към купувача, че при учредяване в негова полза, или в полза на свързано с него лице, на право на строеж върху процесния поземлен имот, под каквато и да било форма, да сключи с купувача договор за продажба и строителство на обекти при параметри – предмет и финансови условия, идентични с тези, договорени в Предварителния договор от 22.10.2021 г.

По делото е представено Писмо на НАГ – София от 21.09.2021 г., от което се установява, че във връзка със Заявление за издаване на виза за проектиране за УПИ III-4095 „магазини, офиси, заведения за обществено хранене, шоурум, жилищни сгради, подземни гаражи, хотел, спорт и Въжена линия“, в кв. 1, м. „в.з. Малинова долина- Бункера III етап“ уведомява молителя, че ПУП в обхвата на посочения имот е одобрен със заповед № РА-50-350/10.05.2019 г. на главния архитект на Столична община, която е оспорена по адм. дело № 606/2021 г. по описа на Административен съд-София- град. Поради изложеното и по силата на чл. 166, ал. 1 АПК е налице правна пречка за издаване на виза за проектиране до приключване на делото с

влязъл в сила съдебен акт.

Не е спорно и се установява от приложеното заверено копие от адм. д. № 606/2021 г. по описа на Административен съд София град, че срещу Заповед № РА-50-350 от 10.05.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрен проект на ПУП – изменение на плана за регулация и изменение на плана за застрояване на УПИ-та в м. Малинова долина-Бункера- III етап, район Витоша, Столична община, е била подадена на 14.12.2020 г. жалба от Ф.С.Й. и Г.К.Д., въз основа на която е образувано дело номер 606/2021г. по описа на АССГ София град. С влязло в сила на 09.05.2023 г. определение №2202/13.03.2023 г. жалбата е оставена без разглеждане и производството по дело № 606/2021 г. по описа на АССГ София град е прекратено.

Видно от представеното по делото заверено копие от горепосоченото административно дело, на 26.08.2021 г. е била подадена молба от „Д. Д.“ ЕАД за конституиране на дружеството като страна по посоченото адм. дело № 606/2021 г., която молба е била отклонена като преждевременно подадена с разпореждане от 27.08.2021 г. На 06.07.2022 г. дружеството е било конституирано като заинтересована страна по административното дело.

Не се спори, че на 27.01.2022 г. ответното дружество е изпратило на ищеца по електронна поща Уведомление за неизпълнение, с което е заявило че М.И. е в забава по чл. 3.2 от Предварителния договор от 08.06.2021 г., считано от 26.10.2021 г. или по – конкретно с 92 календарни дни, поради което уведомлението за неизпълнение следва да се счита за такова по чл. 3.3.5 от Договора, като след изтичане на 30 дни, ответното дружество ще счита договора за прекратен. На 02.02.2022 г. е получена от Д. Д. ЕАД нотариална покана от М.И., с която ищцовото дружество е оспорило твърденията за виновно неизпълнение на задълженията по договора, с твърдения за неизпълнение на задължения на собственика на имота за предаване на валидна и годна виза за проектиране с данни, изискуеми по смисъла на чл. 140, ал. 2 ЗУТ. На 16.02.2022 г. на ищцовото дружество е връчена нотариална покана от ответника, с която е отправена предупреждение на основание чл. 87 ЗЗД, вр. чл. 3.2 от Договора, и е предоставен срок за предаване на Инвестиционните проекти съгласно поетото задължение по чл. 3.2 от Договора, до 28.02.2022 г., като в противен случай

ответникът е заявил, че договора ще се счита за развален.

От приетото заключение на съдебно-техническа експертиза, се установява, че пазарната стойност на строителството на целия Проект възлиза на сумата в размер на 64 882 681,13 лв., а пазарната стойност на строителството на обекта, представляващ търговска сграда с общ РЗП 8555 кв.м., предмет на Предварителния договор от 22.10.2021 г., сключен между ищеца и К. ЕООД възлиза на 7 534 247,00 лв.

В производството е прието също така заключение на съдебна компютърно – техническа експертиза, от която се установява наличието на електронна кореспонденция, осъществена в режим „Съобщения в разговор“ чрез използване на функционалност „Отговор“ /Replay/ на електронно писмо, изпратено от И.Б. до А.Д. на 24.06.2021 г. в 9:17 часа с един прикачен файл със съдържание, неподписан „Анекс № 1, към предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителството от 24.06.2021 г.“ и отговор на електронното писмо от А.Д. до И.Б. на 01.07.2021 г., в 15:05 часа с прикачан файл към електронното писмо, подписан и подпечатан документ „Анекс № 1, към предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителството от 24.06.2021 г.“. Констатираният във второто писмо прикачен файл е създаден в резултат на сканиране, осъществено на 01.07.2021 г. в 14:49:58 часа от документен център „KONIKA MINOLTA bizhub C250i “ и представлява електронно копие на хартиен документ, на който фигурира подпис и печат. Вещото лице е заключило, че изследваните електронни писма са идентични с приложените разпечатки на електронни писма и прикачени файлове по делото. По делото е представен изследвания в експертизата „Анекс № 1, към предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителството от 24.06.2021 г.“, с положен подпис и печат от името на „Д. Д.“ ЕАД, съгласно който на 24.06.2021 г. страните по Предварителния договор променят срока за подготвяне на технически и/или работни Инвестиционни проекти, уговорен в Раздел 3 Реализиране на проекта, т. 3.2. от горепосочения Предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителството, сключен на 08.06.2021 г., като удължават срока с 6 седмици /общо 26 седмици/.

За изясняване на спорните обстоятелства между страните, в



производството са разпитани свидетелите С.А.С. и Г.Г.П.а. Според показанията на свидетелката С.А.С., която е служител на „Евромастер импорт експорт“ ООД, / съдружниците и управителите на посоченото дружество съвпадат с тези на „М.И.“ ООД, видно от справка в ТР при АВ /, и при отчитане на възможната им заинтересованост - [чл. 172 ГПК](#), се установява, че по време на преговорите за сключване на процесния предварителен договор била уговорена площ от 85000 кв.метра РЗП, за инвестиционния проект. Било направено допитване до архитект К. С. за това дали е възможно тази РЗП да бъде постигната спрямо издадената виза, който архитект имал опасения, че това не е било достижимо. Представителите на ответника обаче били сигурни в това изпълнение за 85000 кв. метра РЗП. Тъй като проектът бил голям, ответникът предпочитал да се работи с архитект С. Д.. Доколкото архитекта, с който ищцовото дружество работило имал съмнения за постигане на посочената площ, страните се уговорили да се направи за по- сигурно едно запитване в НАГ с текущия проект, за да бъдат сигурни с оглед големината на проекта и високия размер на инвестицията. Поради това на среща с ответното дружество се взело решение да се входираща писмо до НАГ, с което да се потвърди издадената виза за проектиране. От ответното дружество имали информация, че писмото било входиращано на 09.09.2021 г., но тъй като нямало отговор на писмото, била извършена проверка на базата на входящия номер, и било установено образувано адм. дело № 606/2021 г. Св. заявява, че ответното дружество поискало от НАГ да се потвърдят точните параметри на визата за проектиране.

В проведеното на 09.05.2023 г. открито съдено заседание управителя на „М.И.“ ООД М.Р.Б. е дала обяснения по реда на [чл. 176 ГПК](#). Същият заявява, че при подписване на предварителния договор ищцовото дружество е получило първоначална виза за проектиране, но не „окончателна“, като той считал че е нормално при такъв мащабен проект същата да бъде потвърдена. Постигнали уговорката визата да бъде потвърдена с оглед достигане на 85000 кв. метра РЗП. Сочи, че архитект С. Д. е обещал да стигне такава РЗП, която била уговорена. В края на м. ноември 2021 г. дружеството разбрало за отговора, който бил получен от НАГ и за образуваното административно дело.

От свидетелските показания на св. Г.П. се установява, че през м. юни 2021 г. бил сключен предварителен договор между страните по делото, като

преди неговото сключване имало преговори между тях, които продължили около 6 месеца. На срещите присъствали изпълнителния директор на ответника, господата Б., г-н К. и свидетелката. Тя присъствала като независим експерт, притежаваща собствено дружество „Аксион груп“, което се занимавало с управление и поддръжка на сгради и имоти. Всички тези срещи били във връзка с проявения интерес от страна на господата Б. и ищцовото дружество за инвестиции в проекта над „Ринг“ Мол. Във връзка с подписването на предварителния договор ищеца получил виза за проектиране, скица и пълномощно, въз основа на което ответникът упълномощил ищеца да го представлява пред всякакви институции във връзка с изпълнение на договора. Архитектът бил избран въз основа на вътрешен конкурс, който целял да се постигне максимално РЗП за застрояване на парцела. Това било важно и за двамата инвеститори, тъй като колкото повече била реализирана РЗП, толкова повече щяла да бъде и печалбата реално накрая от проекта. В случая конкурсът бил спечелен от архитект Д., който постигнал най- висока РЗП за реализация на проекта. Свидетелката заявява, че изборът на архитект бил направен от господата Б., тъй като архитектурата, която постигнал като РЗП арх. Д. била най- голяма. Св. П. си спомня, че е разбрала за адм. дело № 606/2021 г. по описа на Административен съд София град в края на м. август от г- н К., който ѝ се обадил по телефона и помолил свидетелката да се обади на г- н Д.. След като всички се върнали от летен отпуск, през месец септември започнали нови срещи по отношение на процесния проект. От проведените срещи било ясно, че и двете страни били запознати и били наясно с наличието на посоченото административно дело. Тези срещи обаче рязко спрели към края на месец декември 2021 г., когато изведнъж господата Б. се оттеглили от този договорен процес.

Другите събрани по делото доказателства съдът намира за неотносими, поради което не обсъжда.

При така приетата за установена фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Възникването на правото на обезщетение за причиняване на твърдените от ищеца имуществени вреди под формата на претърпяна загуба и пропуснати ползи се обуславя от пораждането в обективната действителност на следните юридически факти: 1/ между страните в настоящото съдебно производство да

е съществувало действително договорно правоотношение по Предварителен договор с твърдяното съдържание; 2/ между ищеца и трети лица да са сключени договори в изпълнение на сключения между страните Предварителен договор 3/ ответната страна да не е изпълнила поетите с договора задължения, а именно да предаде Виза за проектиране, както и да действа добронамерено и да предприема правни и фактически действия по оказване на съдействие на ищеца в процеса на изпълнение на договора – като в конкретния случай е проявила крайна недобросъвестност като не е уведомила ищеца за административното производство, образувано по жалба срещу Заповед № РА-50-350 от 10.05.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено изменение на плана за регулация на процесния имот, със знание на което обстоятелство ищцовото дружество не би сключило посочените договори с третите за спора лица; 4/ да са настъпили твърдените вреди под формата на претърпяна загуба и пропусната полза, и 5/ настъпването на твърдените вредоносни последици да са в пряка причинно-следствена връзка /да са необходима, естествена, присъща последица/ от неизпълнението на договорните задължения на ответника, като тези имуществени вреди са могли да бъдат предвидени при пораждане на задължението, освен ако длъжникът е бил недобросъвестен.

Бесспорно е по делото, че е било налице действително правоотношение между страните. То е възникнало от сключен на 08.06.2021 г. предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот и строителство, сключен между ответника в качеството му на собственик на поземлен имот, разположен в гр. София, община Витоша, в.з. „Малинова долина“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.2043.4095 по КККР на гр. София, и ищеца в качеството му на суперфициар, по което е уговорено учредяването на право на строеж срещу задължението на ищеца да построи Проект, представляващ жилищно и нежилищно строителство, паркоместа, зелени площи, комунална инфраструктура, вътрешни пътища и външни връзки върху поземления имот.

По силата на чл. 3.2. и чл. 6.1 от Предварителния договор от 08.06.2021 г. М.И. се е задължил да изготви за своя сметка технически и/или работни Инвестиционни проекти, както и Строителния график и ТСД в срок от 20 /двадесет/ седмици от предаване от собственика / възложител на ищеца на Визата за проектане.

По делото не се установява изпълнение на поетото договорно задължение на ищцовото дружество да изработи в уговорения срок Инвестиционни проекти, Строителен график и ТСД, нито същите да са били предложени на ответника за одобрение съгласно уговорките на Предварителния договор. Действително, за ответника е съществувало задължение да предостави на сторителя - суперфициар Виза за проектиране. Това задължение обаче е изпълнено видно от подписания Протокол от 08.06.2021 г. към Предварителния договор, с който ищецът е удостоверил с подписа си получаването на Визата за проектиране, с която ответникът се е снабдил във връзка със сключването на Предварителния договор и реализиране на процесния Проект. Съгласно [чл. 140, ал. 1](#) и [ал. 2 ЗУТ](#) възложителят или упълномощено от него лице може да подаде заявление за издаване на виза за проектиране. Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. По делото е доказано пълно и главно, че на 29.08.2019 г. е била издадена Виза за проектиране, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със заповед № РА50-350/10.05.2019 г. на Главния архитект на Столична община. Предварителния договор, сключен между ищеца и ответника, е на база именно одобрения с посочената заповед ПУП. Въз основа на този ПУП, одобрен с издадената заповед на гл. архитект на СО ответникът се е снабдил на 29.08.2019 г. с Виза за проектиране, която е правната основа за последващото сключване на Предварителния договор, съответно и за изработването от страна на ищеца на Инвестиционните проекти, които се е задължил да подготви за своя сметка и да предаде на възложителя за одобрение. При предаване на издадената Виза за проектиране от ответника ищецът не е възразил, че същата е негодна, или че ответника следва да се снабди с нова виза за проектиране или пък с нейното изменение впоследствие. Твърденията на ищеца в исковата молба в смисъл, че мащабността на проекта, обусловено от нанасяне на строителни

петна и градоустройствени параметри налага изменение на издадената виза за проектиране, не се доказват по делото. Не се доказва също така наличието на подобно уговорка между страните по делото, респ. поемането на такова задължение от ответника за снабдяване с нова виза или с изменение на издадената на 29.08.2019 г. виза за проектиране. Такова задължение, освен че не е поемано в изискуемата съгласно предварителния договор от 08.06.2021 г. и [чл. 19, ал. 1 ЗЗД](#) писмена форма, не се потвърждава и от ангажираните гласни доказателства. Показанията на св. С. и обясненията на управителя на ищцовото дружество не са свързани с установяване на въведените в исковата молба обстоятелства, на които се основават претенциите, доколкото въвеждат различни факти, от тези, които са въведени в предмета на спора. Спорният предмет се очертава от твърденията и възраженията на страните, а не посредством разпит на свидетели. Последните съставляват доказателствено средство за установяване на заявените фактически твърдения и доводи на страните. А показанията на свидетелката С., преценени по реда на чл. 172 ГПК, която свидетелства за наличие на уговорка между страните за потвърждаване на вече издадената Виза, се явяват изолирани и не се подкрепят от другите събрани по делото доказателства. В сключения предварителен договор страните са постигнали в уговорката на чл. 16 от договора съгласие, че всички изменения в договора се правят само в писмена форма. Няма данни да е постигнато споразумение между страните, съгласно което ответникът да е поемал задължения за снабдяване на ищеца с нова виза за проектиране, респ. с нейното изменение. Обстоятелства, които да налагат подобна уговорка също не се установяват по делото от ангажираните доказателства, доколкото разпитаните свидетели нямат специални знания в съответната област. Съгласно съдържанието на договорното правоотношение, установимо от клаузите на Предварителния договор възложителят е поел задължение да учреди право на строеж по отношение на описания в предварителния договор имот, като реализацията на проекта на първо време е включвала изготвянето от суперфициара и за негова сметка на технически и/или работни инвестиционни проекти, въз основа на Визата за проектиране, с която ответникът се е снабдил и същата е била предадена със сключване на предварителния договор на 08.06.2021 г. Ищецът- суперфициар не твърди и не доказва, да е предложил на възложителя точно изпълнение на поетото задължение за изготвяне и предаване на Инвестиционните проекти съгласно

издадената и предадена му виза за проектиране. При липса на изменение на предварителния договор в тази насока в уговорената форма, не може да се направи и извод, че е налице виновно неизпълнение от страна на собственика на поетото задължение в чл. 3.1. от договора да предаде Виза за проектиране за Проекта. След като собственика не е поемал задължение за издаване на нова Виза за проектиране, респ. за изменение на вече издадената Виза, а изрично в чл. 3.1 от предварителния договор е поел задължение едновременно с подписване на договора да предаде на изпълнителя издадената Виза за проектиране на Проекта, не би могло да му се вмени във вина неизпълнение на посоченото задължение като причина за допусната забава по договора от страна на ищеца. Също така не се установява ищецът да е уведомил ответника по предвидения в предварителния договор ред относно необходимостта от представяне на нова виза за проектиране, респ. от нейното изменение. Нужно е да се отбележи, че спрямо страните е приложима грижата на добрия търговец, която поставя по – високи изисквания от грижата на добрия стопанин, тъй като изпълнението на поетото задължение представлява осъществяване на дейност по занятие. Грижата на добрия търговец е грижа на професионалист, упражняващ търговията по занятие, поради което предполага по-внимателно и отговорно отношение в осъществяване на търговските контакти, засилен контрол при сключване и изпълнение на търговските сделки. От събраните по делото доказателства, включително от събраните гласни доказателства, не се установява, ищецът да е имал забележки относно редовността на издадената Виза за проектиране, предадена му от ответното дружество. По делото не се доказват твърденията на ищеца за възникнала необходимост от издаване на нова виза за проектиране или внасяне на корекции по същата, като при наличие на вече издадена такава въз основа на одобрения ПУП, е било необходимо изпълнителя по договора, ако бе положил грижата на добрия търговец да се съобрази със същата, въз основа на която да изработи Инвестиционните проекти. Всеки един търговец в съответната сфера, който е професионалист, е нормално да цели изпълнение при минимизиране на разноските и времето за това и да изпълни договора въз основа на предоставените му изходни данни, а не да извършва нови разходи и да губи време по изготвяне на нови документи, в частност внасяне на искане за нова виза, респ. искане за нейното изменение. Нарушаването на изискването за полагата на грижата на

добрия търговец от ищеца при изпълнението на процесния договор е довело обективно и до нарушаване на изискването за точно изпълнение.

Несъмнено е, че наличието на действащ ПУП или извадка от него /виза за проектиране/ досежно собствения на ответника имот и предвиждащ желаното застрояване, е поставено като изискване /предпоставка/ за бъдещото проектиране съгласно [чл. 140 ЗУТ](#) и Наредба № 4 за обема и съдържанието на инвестиционните проекти. Изрично в чл. 5 от цитираната наредба е предвидено, че инвестиционното проектиране се извършва в съответствие със скицата /визата /за проектиране по [чл. 140 ЗУТ](#). Неоснователно е обаче твърдението на ищеца, че предадената му Виза за проектиране е била негодна, което не позволявало изготвянето на Инвестиционните проекти и реализацията на строителството в процесния имот. В случая оспорването на заповедта, с която е одобрено изменението на ПУП /в края на 2020 г./ е направено далеч след издаване на визата за проектиране /29.08.2019 г./ въз основа на одобрения ПУП, а законосъобразността на административният акт се преценява с оглед фактите съществували към момента на неговото издаване. Последващото обжалване на заповедта, с която е одобрено изменението на ПУП не може да се съотнесе към законосъобразността и на издадената виза за проучване и проектиране. Както бе посочено по-горе, страните са обусловили изготвянето на инвестиционните проекти от настъпването на конкретни факти, визирани в чл. 3.1. от договора, а именно предаване на издадена Виза за проектиране. Дължимата от изпълнителя престация е да изготви проекти според предадената му Виза за проектиране. Не се установява тази престация по изготвянето на предвидените в договора инвестиционни проекти да е фактически или юридически невъзможна с параметрите по издадената Виза. Последващото одобряване на инвестиционните проекти от общината и издаване на разрешение за строеж ще бъде следствие от изпълнение на задълженията на ищеца да изработи инвестиционните проекти съгласно издадената Виза за проектиране. Последната определя параметрите на допустимото застрояване - [чл. 140, ал. 2](#) и ал. [3 ЗУТ](#), и е предпоставка за одобряване на инвестиционен проект - [чл. 144, ал. 1, т. 2 ЗУТ](#) и за учредяване на право на строеж - [чл. 180 ЗУТ](#). При положение, че ищецът не е изработил инвестиционни проекти в изпълнение на задълженията си в уговорения срок до 26.10.2021 г. и към настоящия момент, то няма как съдът да приеме, че инвестиционното намерение в имота

не може да бъде осъществено, както твърди ищеца. Дали ще бъдат одобрени инвестиционните проекти и съответно издадени строителни книжа/разрешение за строеж е едно бъдещо несигурно събитие, което е неотносимо към първоначалните задължения на суперфициара, поети в чл. 6.1. от предварителния договор, а и е въпрос, който не може да бъде разглеждан от съда в настоящото производство. Друг е въпроса, че с влязло в сила на 09.05.2023 г. определение жалбата срещу заповедта на главния архитект, с която е одобрено изменение на плана за регулация и застрояване е оставена без разглеждане и производството по посоченото адм. дело по описа на АССГ София град е прекратено, поради което заповедта за изменение на ПУП е стабилизирана. Както бе посочено, по своята същност издадената виза представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, и при липса на промяна в действащия ПУП, то няма как да има и промяна на така издадената Виза за проектиране. Писмото от НАГ, представено от ищеца, съдържащо данни за наличие на правна пречка за издаване на виза за проектиране до приключване на административното дело с влязъл в сила съдебен акт не обуславя извод, че издадената въз основа на одобрения ПУП виза за проектиране е негодна и представлява пречка за изработване на Инвестиционните проекти или пък че е налице някаква промяна в одобрения ПУП, поради което в процесния имот не могат да бъдат осъществени инвестиционни намерения. Също така не се подкрепя от доказателствата по делото твърдението на ищеца, че ако бе уведомен своевременно към датата на договорите за проектиране и за строителен надзор, сключени с трети лица, както и към датата на предварителния договор с „К.“ ЕООД нямало да инвестира тези суми, претендирани като вреди в настоящия процес, които обективно нямало как да доведат до целения резултат. В случая от свидетелските показания на св. П. се установява, че по време на проведените между страните срещи през м. септември 2021 г. страните по делото са били напълно наясно с образуваното административно дело и неговия предмет. Съдът възприема показанията на свидетелката, тъй като те са логични и последователни и възпроизвеждат лично възприети от свидетеля обстоятелства по проведените срещи между



страните. По делото не са събрани доказателства, които да ги опровергават или да разколебаят доказателствената им стойност. В случая знанието за образуваното адм. дело не е възпрепятствало ищеца да сключи на 22.10.2021 г. предварителен договор с „К.“ ЕООД за учредяване право на строеж на обекти в рамките на процесния Проект, въз основа на процесния предварителен договор, сключен с ответника. Тази субективна преценка на строителя - ищец не сочи на обективна невъзможност за изпълнение, който извод се подкрепя и от факта, че със сключено на 19 януари 2022 г. допълнително споразумение ищецът е променил условията /цената и срока/ на предварителния договор с „К.“ ЕООД. Т. е. той не е възприел подадените жалби срещу заповедта на гл. архитект като „правна пречка“ по отношение изпълнението на предварителния договор, сключен с ответника на 08.06.2021 г. Т.е. дори да се възприеме твърдението на ищеца, че е научил за образуваното адм. дело през м.12.2021 г., това обстоятелство не е довело и не е било причина за прекратяване на предварителния договор с „К.“ ЕООД. Напротив, през м.01.2022г. условията на предварителния договор с това дружество са предоговорени от ищеца със споразумение, което потвърждава извода, че същият не е имал представата за наличие на обективна невъзможност във връзка с реализацията на проекта поради образуваното адм. дело, тъй като в противен случай той не бил продължил договорните си отношения с това трето за спора лице, които са били обусловени именно от изпълнение на процесния предварителен договор. Предварителния договор с посоченото дружество е прекратен едва на 16 май 2022 г., т. е. далеч след твърдяната дата за узнаване на административното дело, като наред с това ищецът е сключил споразумение със същото дружество, с което е поел задължение да сключи договор с него за продажба и строителство на същите обекти, в случай че бъде учредено на него или на свързано с него лице право на строеж върху процесния поземлен имот. В този смисъл от така установените факти е възможен извода, че прекратяването на този договор се дължи не на образуваното адм. дело, а на връчената на ищеца на 16.02.2022 г. нотариална покана за разваляне на предварителния договор от ответника.

На следващо място, не се установяват твърденията в исковата молба, че ответното дружество е имало знанието за образуваното административно дело преди и по време на сключването на процесния предварителен договор. Единствените данни по делото са, че ответното дружество е научило за

предмета на образуваното дело най-рано на 26.08.2021 г., когато е подало молба за конституирането му като страна по него, в който смисъл са и твърденията на самия ищец, въведени в исковата молба. От друга страна задължение за уведомяване може да се обоснове само по отношение на обстоятелства, които насрещната страна не е знаела или не е могла да узнае ако би положила дължимата грижа за своите интереси. В конкретния случай всички изтъкнати в исковата молба аргументи за знание на възложителя важат с още по-голяма сила за самия изпълнител, тъй като при сключването на договора е имал необходимата информация за статута на имота и спецификациите на проекта видно от изпратеното Писмо за намерение преди сключването на договора, както и е бил снабден с нотариално заверено пълномощно от собственика, с което го е упълномощил да го представлява пред всички компетентни държавни органи и трети лица във връзка с изпълнението на предварителния договор. Следователно неоснователно е да се твърди, че собственикът е бил длъжен да уведомява строителя за нещо, което същият е могъл да узнае. Ето защо не е налице твърдяното противоправно поведение от страна на ответното дружество по процесното търговско правоотношение, изразяващо се в непредаване на годна Виза за проектиране и проява на крайна недобросъвестност, следваща от неуведомяване на ищеца за образуваното административно дело.

Предвид гореизложеното настоящият състав приема, че не е налице виновно неизпълнение на поетите договорни задължения от страна на ответника по процесния Предварителен договор. Ищецът не установи нито противоправно поведение от страна на ответника в качеството на собственик по процесното правоотношение, изразяващо се в нарушаване на клаузите на чл. 3.1, чл. 7.3., чл. 7.10. и чл. 8.1.3 от договора, нито причинно-следствена връзка между **твърдяното** неизпълнение на договорни задължения и **твърдените** имуществени вреди /под формата на претърпяна загуба и пропуснати ползи/.

Ето защо и с оглед на така приетите за установени правнорелевантни факти настоящият състав счита, че предявените осъдителни иски с правно основание чл. 288 ТЗ, вр. чл. 79, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, вр. чл. 82 ЗЗД за заплащане на обезщетение за причинени имуществени вреди /под формата на претърпяна загуба и пропуснати ползи/ вследствие на твърдяното виновно неизпълнение на договорни задължения от страна на ответника са

неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

За пълнота на изложението следва да се посочи, че процесния предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство върху недвижим имот от 08.06.2021 г. е бил развален извънсъдебно от ответното дружество с нотариална покана, получена от ищеца на 16.02.2022г., с която е предоставен срок за предаване на инвестиционните проекти до 28.02.2022 г.

и след който ответникът ще счита договора за развален. Ответникът е упражнил потестативното право с едностранно волеизявление да преустанови на основание чл. 87, ал. 1 ЗЗД договорната връзка поради виновно неизпълнение на задълженията на ищеца по чл. 3.2. от Предварителния договор. Недоказана се явява тезата на ищеца за постигнато съгласие между страните за продължаване на срока за изпълнение на това задължение – до 07.03.2022 г. По делото не е доказано сключването на анекс № 1 от 24.06.2021 г., който е изпратен като сканиран документ по електронна поща. Съгласно чл. 13 ЗЕДЕУУ, за да се приеме, че електронното изявление е подписано с подпис, имащ стойността на саморъчен, е необходимо към него да бъде добавен квалифициран електронен подпис / [чл. 13, ал. 3](#) / или обикновен или усъвършенстван електронен подпис, но само при изрично съгласие на страните за това / [чл. 13, ал. 4 ЗЕДЕУУ](#) /. Поради липса на електронни подписи в случая, не би могло да се приеме, че представените разпечатките от електронната поща имат доказателствената сила на подписан писмен документ. Същевременно в клаузата на чл. 15.7.2 от предварителния договор изрично страните са уговорили, че изпращането на официални писма по факс или по електронна поща ще се считат за валидни само ако оригиналните писма са предадени на другата страна в срок от 5 дни от датата на изпращането /по факс или по електронна поща/, каквото предаване не е доказано по делото. А видно от данните по делото и изслушаната съдебна компютърно – техническа експертиза електронните съобщения са изпратени от/до електронни адреси, които не съвпадат с тези, посочени в договора, за които страните са се съгласили, че адресираните до тях съобщения ще се считат за валидни /чл. 15.7.2 от договора/. Но дори да се приеме за доказано това споразумение между страните, то задължението за предаване на Инвестиционните договори е било изискуемо и при неговото действие към датата на разваляне на договора, доколкото продължения срок по чл. 3.2. съгласно съдържанието на представения Анекс № 1 / 24.06.2021 г. е 26

седмици от предаване на Визата за проектиране /08.06.2021 г./, който несъмнено е изтекъл към м. февруари 2022 г.

Гражданският исков процес е състезателно производство, в което по правилата за разпределяне на доказателствената тежест – чл. 154, ал. 1 ГПК, страните навеждат факти и доказателства за установяване на действителното фактическо положение. Едва след като безспорно, несъмнено се установят в гражданския процес правнорелевантните обстоятелства, съдът е длъжен да ги субсумира под приложимата правна норма, като допусне принудителното изпълнение на предявеното притезание, към което е насочен исковият процес, образуван по предявен осъдителен иск. В този смисъл, крайният съдебен акт не може да се основава на житейски предположения, неподкрепени с други годни доказателства по делото, и да бъде постановяван въз основа на недоказани фактически твърдения. Поради тези правни съображения, при съобразяване със законоустановените правила за разпределяне на доказателствената тежест, настоящият състав приема за недоказани фактическите твърдения на ищеца, че вследствие твърдяното неизпълнение на договорни задължения на ответника се е достигнало до настъпване на твърдените имуществени вреди /претърпяна загуба и пропуснатата полза/ за ищеца.

Съобразно изхода на делото по главните искиви претенции, съдът намира, че се е изпълнило процесуалното условие за разглеждането на евентуално съединената частична осъдителна претенция с правна квалификация чл. 12 ЗЗД.

В духа на свободата на договаряне правните субекти решават дали да сключат сделка и с кого да я сключат. При сключване на договори, респективно в процеса на преговори, страните обаче следва да действат добросъвестно, изискване посредством което законодателят определя правните параметри на възможното им поведение. В конкретния случай ищецът твърди недобросъвестно водене на преговори и сключване на договор от страна на ответното дружество в хипотезата на нарушаване на задължението на собственика – възложител за уведомяване на суперфициара за значими за изпълнителя обстоятелства – а именно в случая за образуваното административно дело № 606/2021 г. по описа на Административен съд – София град и неговия предмет. Подобно задължение обаче не може да се

изведе за собственика на недвижимия имот в предоговорните отношения, тъй като не се установява ответникът да е знаел или да е бил длъжен да знае за въпросното административно дело към момента на сключване на Предварителния договор. Извод за наличието на подобно знание не може да се изведе от образуваното досъдебно производство по прокурорска преписка №7324/2021 г. по описа на СРП, както поддържа ищеца в хода на настоящото производство. Същевременно, не е спорно, а и представените по делото доказателства установяват, че възложителят е предал на ищеца при сключване на договора издадената Виза за проектиране, т.е. образуваното административно дело не е било известно на ответника преди сключване на договора. Както бе посочено, единствено в случая може да се направи извод, че за ответника това административно дело е станало известно най-рано на 26.08.2021 г., която дата следва датата на сключване на предварителния договор - 08.06.2021 г. Ето защо не е налице нарушение от ответника на задълженията му по [чл. 12 ЗЗД](#), поради което предявения при условията на евентуалност частичен иск се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

С оглед изхода на спора, на ответника следва да бъдат присъдени разноски съгласно представен списък по чл. 80 ГПК. Основателно обаче се явява релевираното в преклузивния срок възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на уговореното и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на сумата от 360000,00 лв. с ДДС. С оглед действителната правна и фактическа сложност на делото, броя на проведените съдебни заседания /общо 5/, справедливото адвокатско възнаграждение за осъщественото пред СГС процесуално представителство възлиза на нормативния минимум от 156 509,64 лв. с ДДС - при общ материален интерес от 7001646,47 лв. Ето защо, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника трябва да се присъдят сторените пред СГС съдебни разноски - общо в размер на сумата от 157 309,64 лв., представляваща сборът от заплатеното адвокатско възнаграждение и заплатеното възнаграждение за съдебни експертизи.

Водим от горното Софийският градски съд

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „М.И.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище

и адрес на управление гр. София, район Връбница, ул. „\*\*\*\*\*“, срещу „Д. Д.“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „\*\*\*\*\*“, Бизнес център „\*\*\*\*\*“ искове с правно основание чл. 288 ТЗ, вр. чл. 79, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, вр. чл. 82 ЗЗД за заплащане на сумата от 7 001 646,47 лв., представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди под формата на претърпяна загуба в размер на 1 122 401, 93 лв. и под формата на пропуснати ползи в размер на 5 879 244,54 лв., от договорното неизпълнение на „Д. Д.“ ЕАД на задължения по Предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство върху недвижим имот от 08.06.2021 г./Договора/, а именно да предостави на ищеца Виза за проектиране /чл. 3.1. от Договора/; както и да действа добронамерено, и да предприема всички правни и фактически действия по оказване на съдействие на ищеца в процеса на изпълнение на договора /чл. 7.3, чл. 7.10. и чл. 8.1.3 от Договора/, изразяващо се в проява на крайна недобросъвестност, следваща от неуведомяване на ищеца за наличието на адм. дело № 606/2021 г. по описа на Административен съд София град и неговия предмет, ведно със законната лихва върху сумите от датата на подаване на исковата молба – 08.07.2022 г. до окончателното им заплащане.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „М.И.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, район Връбница, ул. „\*\*\*\*\*“, срещу „Д. Д.“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „\*\*\*\*\*“, Бизнес център „\*\*\*\*\*“ евентуален иск с правно основание чл. 12 ЗЗД за заплащане на сумата от 100 000,00 лв. - частично заявена претенция от 7 197 229,48 лв., представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди под формата на претърпяна загуба в размер на 1 317 984,94 лв. и под формата на пропуснати ползи в размер на 5 879 244,54 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 08.07.2022 г. до окончателното заплащане на сумата.

**ОСЪЖДА** „М.И.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, район Връбница, ул. „\*\*\*\*\*“ да заплати на „Д. Д.“ ЕАД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „\*\*\*\*\*“, Бизнес център „\*\*\*\*\*“ на основание чл.78, ал.3 ГПК направените разноси в исковото производство в размер на 157 309,64 лв. /сто петдесет и седем хиляди триста и девет лева и шестдесет и четири ст./.

Решението подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

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