

ПРОТОКОЛ

№ 162

гр. Варна, 07.03.2023 г.

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

Председател: Пламен Ат. Атанасов

при участието на секретаря Елена Ян. Петрова
Сложи за разглеждане докладваното от Пламен Ат. Атанасов Търговско дело № 20223100900588 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 15:01 часа се явиха:

Ищецът „Ай Ви Сейлингс“ ООД, представлявано от управителя В.П.Д., редовно призован, представлява се от **адв. Н. С.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

Ответникът Е. Б. К., редовно призован, не се явява, представлява се от **адв. Д. К.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

Ответникът Г. Б. К., редовно призован, не се явява, представлява се от **адв. К. Д.**, редовно упълномощена и приета от съда от днес.

Адв. С.: Да се даде ход на делото.

Адв. К.: Да се даде ход на делото.

Адв. Д.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, с оглед редовното призоваване на страните, намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

и пристъпи към изясняване на фактическата страна на спора

Адв. С.: От името на моя доверител заявявам, че ние нямаме възражения по проекта за доклада, включително не възразяваме относно направеното искане ответниците за допълване на доклада в частта, какво се приема за безспорно, с излагане на пълното съдържание на договора, който безспорно е сключен между страните.

За нас в този момент е първата процесуална възможност да изразим, както становище по изложеното в допълнителния отговор на допълнителната искова молба. Затова съвсем кратко, за протокола ще посочим нашите твърдения свързани с изложеното в този допълнителен отговор и то е в следния смисъл: Твърдим, че Б. К. е имал права на база на даденото му пълномощно от Г. К., да оттегли пълномощното на моя доверител. Доводи за това сме посочили още в допълнителната искова молба.

По отношение изпълнение на задълженията по договор от страна на моя доверител, за което в допълнителния отговор се твърди, че не бил изпълнен, мисля че вече по делото са събрани достатъчно доказателства, от които се вижда, че страните са постигнали съгласие за строителство върху въпросното място на апартхотел, тъй като чрез него ще се постигне по-голямо застрояване като разгъната застроена площ на бъдещата сграда. Това е било известно на страните още от 2018 г. и след като ще се строи сграда с нежилищно предназначение, то отреждането на имота чрез ПУП, също следва да е с нежилищно предназначение. Изработения проект за ПУП е за хотел, тъй като съгласно Наредба № 7 от 2003 г., всички места за настаняване са поставени в една и съща група и в една и съща точка. Т.е. всички те са за отреждане на нежилищно предназначение.

Последващото оплакване на ответниците относно процедурата, съгласно чл.135а, ал.4 от ЗУТ, когато се издаде заповед за допускане на ПУП се спира прилагането на действащите ПУП^{ове}. Т.е. не съществува възможност при допуснато изменение в ПУП, да се започне друга различна, нова процедура, без тази да бъде приключена. Поради това единствената възможност е била в рамките на допуснатата процедура, да се извършват съответните действия по изработване, съгласуване и одобряване на ПУП. В този смисъл твърдим, че строителят е направил необходимото, за да може в минимален срок да бъде приключена тази процедура.

Относно всички въпроси за срока на действие на договора, спирането на сроковете, сме изразили подборно становище в допълнителната искова молба и няма да го повтаряме тук.

Относно направените разходи във връзка с процесния договор и твърдение-по делото има представени доказателства, че ответниците, както и всички други собственици са одобрили това по-ранно проектиране и даже са

обсъждали разпределение, свързани с разпределение на конкретни обекти, свързани с това проектиране, за което има представени e-mail^{-и} в началото на 2021г. Ето защо, ние считаме, че тези разходи са направени във връзка с отношенията между страните и изпълнението на договора.

Това е най-кратко по точките, които са посочени в допълнителния отговор на допълнителната искова молба.

Адв. К.: Приемаме всички установени положения и становища на страните в доклада до страница 19. Бихме искали в абзац 1, при отделяне на спорното от безспорното, където съдът е приел за безспорно „..... обстоятелството, че страните са сключили Договор от 11.04.2018г., с предмет изграждане от ищеца на сграда в поземлен имот“, съобразно становището ни заложено в чл.2 на молба с вх. № 4711/22.02.2023г., да бъде допусната поправка, тъй като договорът не касае само строителство, а освен това касае: изграждане на сграда; учредяване на право на строеж; прехвърляне на идеални части от имота; изработка на проект за изменение на ПУП на поземлен имот; изработване на инвестиционен проект. В този смисъл договорът не е чист договор за строителство по реда на чл.163, ал.1 за изграждане на сграда при вече готов, ами е ненаименован договор, включващ много фактически обстоятелства, имащи конкретика във волята, която е изразена при сключване на договор. Тук си позволявам да възразя по отношение на прилагането и провеждането на ПУП^{-а}, който е изработил. Още при изразяване и тълкуване на действителната воля на договора е ясно, че на страната на ответниците, между които са и нашите двама доверители има множество физически лица, които не извършват търговска дейност или обществена дейност, или дейност свързана с хотелски услуги и настаняване.

От друга гледна точка, искаме ясно да се направи разграничение между това, че обезщетението е предвидено на реални обекти в етажната собственост, както и че в момента, както се казва е отредено за хотел парк, в което няма етажна собственост. Има кореспонденция между страните, която много ясно сочи, че моите доверители са изразили тази воля и после са били подвеждани, включително и с избор, който се е състоял през 2021г. и затова сме посочили основание по чл.29.

От друга гледна точка има недовършен ПУП и в тази връзка сме направили доказателствено искане, тъй като пазарната цена на един такъв

ПУП върви около 3000-4000 лева, съобразно тази квадратура. Затова искаме договор за проектиране, защото той се регистрира и в момента знаем, че неустойка не подлежи на доказване като размер, но с оглед добрите нрави и преценката на съда, би следвало да бъде взета предвид, че ищецът просто е довършил една процедура. Нашето действие, което е оттегляне на пълномощното и то при изтекъл срок на договора, изобщо не му пречи да изпълни многото ангажименти по този така наречен „Ненаименован договор“, а не „Договор за строителство“. Ние считаме, че при изразяване на действителната воля на страните, всеки един от страните по делото */не само моите доверители/*, както виждате и от представените декларации, са изразили действителна воля и до последния момент са в убеждение, че те ще бъдат обезщетени с реални обекти в етажна собственост и не с обществено, а с жилищно предназначение. По някое време се е говорило */той им е изпратил информация/* за апартхотел, но разграничението е ясно и в Закона за кадастъра и в другото. Т.е. в Закона за туризма и по Наредбата за кадастъра за идентификационните номера, хотел по чл.3 от Закона за туризма е единно цяло, в което се извършва хранене, настаняване, развлечения. Там не се формира етажна собственост. Там частите: рецепция, лоби и т.н. са общи части. В този смисъл моите доверители не могат да бъдат изобщо обезщетени с реални обекти. Дори и с идеални части от този хотел.

От друга гледна точка апартхотела може да се състои от хотелски апартаменти и те биха могли да имат такова обезщетение. Но, той им е представил документи, че едва ли не това ще бъде апартхотел и след това е провел процедура. Това е станало повече от една година след изтичане на всички сроковете по договора. Има документирано, че има повече от две години бездействие, при които той се е оправдавал с това, че общината не била сключила и т.н. Но е факт, че след две години бездействие, като е пуснал писмото */което поискахме с предишната молба, което беше отклонено, това е доказателственото значение/*, още на следващия ден Градоустройственият съвет се е произнесъл и му е върнал отговорил, че има такова решение. Той просто е бездействал и е изчаквал удобен момент – повече от две години. Безспорно му е изтекъл срока, година и половина преди да се изпълни това задължение. В този смисъл, тъй като неустойката е предвидена в договора, ние още тогава сме заявили и сме му изпратили становище от адвокатската кантора, че нямаме интерес от този договор,

нямаме интерес той да продължава и че според нас той е изтекъл, тъй като са изтекли повече от пет години при пълно бездействие и незаинтересованост. Въпреки това, той е решил да се самоувреди, една година по – късно да изкара тази заповед и когато видяхме, че я изкара ние оттеглихме пълномощното, защото ние виждаме, че той ни вреди и черпи права от един прекратен, поради изтичане срока, договор. Користната цел тука ясно си личи, според нас.

От друга гледна точка заблудата */когато ни е въвел всички в заблуждение/*, като сега в момента се мотивира с повече разгъната застроена площ и т.н., тя изобщо не е обосновава, тъй като действителната воля е била конкретни обекти в етажна собственост, които в момента, поради проведената процедура и приключила от него, те не мога да се осъществят. Той не може да изпълни предмета на договора, те да си получат правото на обезщетение на реални обекти, въпреки, че през цялото време им е дал да правят избор и т.н., но самият той */както се вижда и от последната ни заплашителна кореспонденция към моите доверители/* е видно, че той е знаел и дори казва, че: „Ако ме бяхте питали щях да ви обясня, що го правя така.“. Значи той е знаел какво прави, въвел ги е в заблуждение и въпреки това е направил нещо извън предмета на договор. Безспорно е, че има договор, но не, че е договор за строителство, а договор, който включва куп други задължения, извършвани над куп правни действия, изработвани, съгласувани, които той не ги е изпълнил според заложената действителна воля на страните и ги е въвел в заблуждение при изпълнение на този договор. Именно с тази връзка искахме и ще поискаме в писмен вид и свидетели, за да свидетелстват за обстоятелствата, които са изразени при сключване на договора.

Смятаме, че това писмо, което е отклонено, моля да се поправи, ако е възможно, определението и да бъде изискано, тъй като то е от съществено значение за спора и за документиране на неговото задължение. От него ще се види, че в момента, в който той е пуснал молба, на следващия ден са му са произнесли и че всички тези, които са в кореспонденцията */две години, в която той ги е въвеждал в заблуда/* са неверни факти и обстоятелства.

Адв. Д.: Придържам се към становището на колегата.

СЪДЪТ, доклада постъпила молба с вх.№4071/16.02.2023г. от ищеца, с която е взето първоначално становище по искането на ответниците за

допускане на съдебно-техническа експертиза.

СЪДЪТ, ВРЪЧВА преписи от молба с вх.№4071/16.02.2023г. на процесуалните представители на страните.

СЪДЪТ, докладва постъпила молба с вх.№4711/22.02.2023г. от ответната страна, в която са формулирани въпроси към вещото лице, както и са направени доказателствени искания, като същата е връчена на процесуалния представител на ищеца на 01.03.2023г.

Адв. С.: Запознат съм с молбата и съм получил препис от същата.

СЪДЪТ, докладва постъпила молба с вх.№4777/23.02.2023г. от ответниците, с която прилагат кореспонденция водена между ищеца и останалите съсобственици.

Адв. С.: Запознат съм с молбата.

Адв. К.: Аз не съм запознат с молбата, тъй като те казаха, че ще подават молба.

Адв. С.: Едно е сключване на договор, а друго е изпълнение на договор. Ясно е, че страните имат спор по отношение изпълнението на договора, но нямат спор, че са сключили такъв договор и за да избегнем този спорен момент да се рефлектира, че е безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че са сключили Договор от 11.04.2018г. Съдържанието по договора е по делото.

СЪДЪТ предвид факта, че в представеният по делото договор от 11.04.2018г., няма посочено наименование, е използвал индивидуализиращи белези-лаконично описание на предмета на същия. Използването на тези белези при отделяне на спорното от безспорното не означава, че при индивидуализацията на договора, е целено и се обхваща съдържанието, смисъла и задълженията, които страните имат по договора, а че е безспорен факт, че процесният договор съществува. Тълкуването на съдържанието, съответно изпълнението или неизпълнението по договора, е предмет на спора по същество, а не на индивидуализация на същия.

От друга страна **СЪДЪТ** констатира, че между страните няма спор, че договорът освен изграждане на сградата, включва учредяване право на строеж, прехвърлянето на идеални части от имота, изработването на проект за изменение на ПУП за поземления имот и инвестиционен проект за новата

сграда, както и въвеждането в експлоатация, поради което проектът за доклад по делото следва да бъде допълнен в този смисъл.

В съответствие с разпоредбата на чл.375, ал.1 от ГПК, СЪДЪТ прави ДОКЛАД НА ДЕЛОТО, като се придържа към Определение №205 от 03.02.2023 година:

Постъпила е искова молба от “Ай Ви Сейлингс“ ООД, с ЕИК 103550712, против Е. Б. К., с ЕГН ***** и Г. Б. К., с ЕГН *****, с която са предявени субективно и обективно, кумулативно съединени иски, с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД за осъждане на всеки от ответниците да заплати на ищеца сумата от 50000лв., представляваща неустойка, предвидена в т.8.1 от Договор от 11.04.2018г. и дължима, поради неизпълнение от ответниците на задължението им по т.3.2 от договора, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на иска до окончателното ѝ изплащане.

Сочи се банкова сметка за евентуално доброволно плащане на претендираната сума, а именно IBAN *****.

В исковата молба се твърди, че на 11.04.2018г. между страните е сключен Договор, с предмет изграждане от ищеца на сграда в поземлен имот, с идентификатор 10135.1504.200 по КККР на гр.Варна, с административен адрес: гр.Варна, ул.“Антим Първи“ № 3, целият с площ от 644 кв.м., при граници имоти с идентификатори: 10135.1504.163, 10135.1504.197, 10135.1504.201, 10135.1504.202 и 10135.1504.203, като ответниците са част от собствениците /съсобственици/ на имота. Твърди се, че по силата на договора ответниците, е следвало да прехвърлят на ищеца идеални части от поземленият имот и да учредят в негова полза право на строеж за изграждане на нова сграда, като дружеството ще получи част от индивидуалните обекти в нея, а останалата част ще се разпредели между собствениците /т.1.2.1 и т.1.2.2 от договора/. Твърди се, че срещу учредените му и прехвърлени вещни права, ищецът се е задължил да изработи проект за изменение на подробния устройствен план /ПУП/ за имота, както и след влизане в сила на изменението да изработи инвестиционни проекти за изграждане на новата сграда в поземления имот и да съгласува същите със собствениците. Твърди се още, че след одобряване на инвестиционните проекти на сградата и след издаване и влизане в сила на разрешение за строеж за новата сграда, ищецът е следвало

да изгради и въведе в експлоатация сградата по предвидения законов ред и да предаде на собствениците индивидуални обекти, за които те притежават право на собственост /т.т.1.3.1, 1.3.2., 1.3.3 и 1.3.4 от договора/. Сочи се, че според описаното в т.1.5 от договора на страните е било известно, че намиращата се в имота сграда с идентификатор 10135.1504.200.1, е със статут на недвижима културна ценност, поради което всички административни процедури по изменения в ПУП, одобряване на инвестиционни проекти, разрешаване на строителство и въвеждане на новата сграда в експлоатация, подлежат на съгласуване или одобрение от Националния институт по недвижими културни наследства /НИНКН/. Сочи се, че за осъществяване на предвидените в договора действия, по силата на т.3.2 от същия собствениците са се задължили да издадат нотариално заверено пълномощно на посочено от дружеството лице за представителство пред съответните държавни и общински органи по всички процедури, свързани с изпълнение на договора-промяна в ПУП, одобряване на инвестиционни проекти, издаване на разрешение за строеж, промени в хода на строителството, предварително съгласувани със собствениците, регистрации на строежа и въвеждането му в експлоатация. Твърди се още, че в изпълнение на това задължение всички собственици, са издали такива пълномощни, като конкретно ответниците са издали пълномощно, с нот.заверка с рег.№2911/18.05.2018г. на Нотариус с рег.№335 на НК. Поддържа се, че в изпълнение на договора и на база издадените пълномощни, ищецът е иницирал съответните процедури пред Община Варна и пред НИНКН за изработването и приемането на изменения в ПУП. Поддържа се, че в резултат на редица административни забавяния, включително обжалвания на проекта за ПУП от трети лица, едва на 05.05.2022г. Главния архитект на Община Варна е издал Заповед №Г-138 на за одобряване на ПУП за процесният поземлен имот, като същата е влязла в сила на 11.07.2022г. Сочи се, че непосредствено след влизане в сила на заповедта, на 29.07.2022г. ответниците са оттеглили издаденото от тях пълномощно, за което ищецът е уведомен от Нотариус с рег.№335 на НК с Удостоверение с изх.№27/02.08.2022г. Твърди се, че с Писмо от 07.08.2022г. ищецът е уведомил всички съсобственици, че след оттегляне на пълномощното от ответниците, не може да изпълнява задълженията си по договора, съответно че не може да получи виза за проектиране от Община Варна и не може да продължи с процедурата по съгласуването на

инвестиционните проекти. Твърди се още, че със същото писмо ответниците са поканени в три дневен срок да предоставят ново пълномощно, с цел продължаване на изпълнението по договора. Сочи се, че писмото е изпратено до всички собственици по електронен път, което съгласно т.12.1, изречение последно от договора, е допустимо средство за комуникация между страните. Поддържа се, че до настоящия момент ответниците не са издали нужното пълномощно и така са нарушили задължението си по т.3.2 от договора, като с действията са станали пречка за изпълнение на договорните задължения от страна на ищеца. Поддържа се, че съгласно т.8.1 от договора, в случай, че някой от собствениците не изпълни задълженията си по т.3.2 от същия, то той дължи на дружеството-строител неустойка в размер на петдесет хиляди лева. Ето защо се моли за осъждане на всеки от ответниците да заплати претендираната сума от 50000лв., ведно със законната лихва от датата на сезиране на съда и деловодни разноски.

С депозираните в срока по чл.367, ал.1 от ГПК писмени отговори от всеки от ответниците, се поддържа становище за неоснователност на претенциите, като се оспорват фактическите твърдения на ищеца. Поддържа се, че понастоящем страните не са обвързани от валидно действащ договор, от който ищецът би могъл да черпи права, включително и по отношение на търсената неустойка, поради изтекло времедействие на договора и поради изрично договорена недължимост, на каквито и да било суми, след изтичане на визираните в него срокове. Не се оспорва, че на 11.04.2018г. между страните, е сключен договор, по силата на който съсобствениците на имот с ид.10135.1504.200 по КККР на гр.Варна, е следвало да учредят в полза на ищеца право на строеж с конкретни параметри за изграждане на нова сграда, както и да му прехвърлят правото на собственост върху 58 % ид.части от процесния ПИ, след съставяне на Акт 14 за новата сграда. От своя страна ищецът, е поел задължение да изработи проект за изменение на ПУП и след влизането му в сила, да организира, изработване на инвестиционни проекти за изграждане на нова сграда, след предварително съгласуване с всички съсобственици. Поел е задължение и да изгради и въведе в експлоатация сградата, както и да предаде на собствениците припадащите им се индивидуални обекти в договорения вид и степен на завършеност. Поддържа се обаче, че така описаният договор е прекратен на основание чл.7.4 от същия, поради изтичане на срока за изпълнение на първоначалните

задължения на строителя. Твърди се, че в изпълнение на чл.3.2 от договора, собствениците са издали в полза на строителя нотариално заверено пълномощно, което да му послужи за изпълнение на предвидените в договора задължения. Сочи се, че въпросното пълномощното е подписано от Г. К. и съответно заверено от нотариус на 17.05.2018г., а от Е. К. е подписано чрез пълномощник Б. К. и съответно заверено от нотариус на 18.05.2018г. Сочи се, че пълномощното е било подписано от всички съсобственици, след което е предадено на ищеца на 21.05.2018г., от който момент е започнал да тече и срокът предвиден в чл.7.2.1 от договора. Не се оспорва, че в изпълнение на договора, ищеца е предприел някакви действия във връзка с одобряване на ПУП за имота, но се поддържа, че каквито и действия да са били предприети и каквито и да е процедури да са били инициирани, то ищецът не е изпълнил задължението си по чл.5.1 от договора в срока предвиден в чл.7.2.1 от същия. Сочи се, че към момента, в който ищецът твърди, че предоставеното му пълномощно, е било оттеглено от ответниците, договорът вече е бил прекратен, поради което и страните не биха могли да имат повече права и задължения по него, заради изтекло времедействие и изрично уговаряне на недължимост на каквито и да било суми с правопогасително действие. Сочи се, че според чл.7.2.1 от договора строителят е длъжен да изпълни действията по чл.5.1 от същия в срок от 18 месеца от датата на получаване на пълномощно от собствениците. Сочи се, че действията по т.5.1 от договора включват инициране на процедура по изменение на ПУП за имота, извършване на всички необходими действия в тази процедура, включително изработване на проект за изменение на ПУП, съгласуване на същия със собствениците на съседни имоти и с компетентните държавни, и общински органи. Твърди се, че осемнадесет месечният срок, е изтекъл на 21.11.2019г. Сочи се, че чл.7.3. от договора са предвидени хипотези, в които сроковете, свързани със задълженията на строителя спират да текат, защото забавянията не биха могли да се вменят във вина на строителя, а именно: съгласуване на документи със собствениците, забавяния породени от актове, действия или бездействия на администрацията, форсмажорни обстоятелства, действия на трети лица или виновни действия и бездействия на собствениците. Поддържа се обаче, че съгласно чл.7.4 от договора “при забава по чл.7.2.1 във връзка с чл.5.1, поради причини, които изключват вината на строителя, продължила повече от 24 месеца, договорът се счита за прекратен, като собствениците не

дължат на строителя направените от него до момента разходи.“. Поддържа се, че с чл.7.4 от договора страните са предвидили автоматично прекратяване на договорното правоотношение, в случай на настъпване на обективното обстоятелство-изминаване на определен срок от време, в който задължението по чл.5.2.1 не е било изпълнено от строителя, като в този случай важи правилото, че срокът кани длъжника-строителят по корелативно дължимата от него престация. Поддържа се още, че дори да се приеме, че забавата е настъпила, поради обективни и независещи от волята или вината на строителя обстоятелства, то към момента, в който се твърди, че за имота е издадена и влязла в сила заповед за одобряване на ПУП, договорът между страните вече е бил прекратен преди повече от 9 месеца. Твърди се, че текста на чл.7.4 от договора предвижда срок 24 месеца от изтичане на първоначалният 18 месечен срок по чл.7.2.1 от договора, след изтичане, на който общ срок настъпва автоматичното прекратяване на договора. Твърди се, че срокът по чл.7.2.1 от договора изтича на 21.11.2019г., а предвидените в чл.7.4 от договора допълнителни 24 месеца, покриващи всякакви обективни и безвиновни забавяния, изтичат на 21.11.2021г. Ето защо се поддържа, че към последната посочена дата, задължението по чл.5.2.1 от договора не е било изпълнено виновно от строителя. Твърди се, че още на 01.12.2021г., без да са били длъжни /защото срокът кани длъжника/, ответниците са уведомили изрично строителя, че считат договорът за автоматично прекратен на 21.11.2021г., поради изтичане на всички предвидени в него срокове. Твърди се още, че е налице виновно неизпълнение на договорно задължение в срочно отношение от страна на ищеца, както и частично такова на поетите с договора задължения, което следва да се приравни на пълно неизпълнение, придружено с липса на интерес, с оглед уговорената в договора предвидимост на увреждащи действия.

На следващо място се поддържа, че дори да не се приеме настъпване на автоматично прекратяване на договора, то не е налице допуснато нарушение на договора от страна на ответниците, съответно не са налице основания за дължимост на претендираната неустойка. Поддържа се, че не е налице лично оттегляне от нито от един от двамата ответници на процесното пълномощно. Твърди се, че няма пълномощно от Г. К. към Б. К., с което да е делегирана представителната власт на пълномощника да оттегля дадени лично от първия пълномощия. Твърди се, че липсва и пълномощно на база, на което

пълномощникът Б. К. да е оттеглил упълномощаването от Е. К. към В.Д. на пълномощното с нотариално удостоверен подпис. Ето защо се поддържа, че ответниците не са допуснали нарушение на договора, респективно че не е налице основание за дължимост на претендираната неустойката. Оспорват се твърденията на ищеца, че е изправна страна по процесният договор, както и че в изпълнение на договора същият е инициирал процедури за допускане изработването на ПУП. Сочи се, че към момента на сключване на договора, е била налице Заповед №295/19.06.2015г. на Главния архитект на Община Варна, с която е допуснато изработването на проект за ПУП-ПРЗ и РУП за имота. Сочи се, че въпросната заповед е издадена въз основа на Заявление вх. №АУ0339340Д от 07.04.2015г. на съсобствениците на имота. Сочи се, че на 13.08.2015г. от тогавашните съсобственици на имота, е подадено искане за приемане и одобряване на вече изготвен проект за ПУП, който е разработен във връзка с инвестиционни намерения за изграждане на жилищна сграда. Сочи се, че на 18.08.2015г. така внесения проект за ПУП е разгледан от ЕСУТ, като с т.12 по Протокол №29/18.08.2015г. е взето следното решение: “На основание чл.128, ал.8 от ЗУТ приема изработения ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ VII-200 “за жилищно строителство“ в кв.438 по плана на 4-ти м.р. на гр.Варна, ул.“Антим I“ №3. Предлага да се издаде заповед по реда на чл.129, ап.2 от ЗУТ, след съгласуване с НИНКН.“ Поддържа се, че очевидно волята на страните, сключили договора от 11.04.2018г., при наличие на одобрен проект за ПУП за жилищно строителство в имота, е да се извърши именно такова строителство. Твърди се, че ищецът не е инициирал нова процедура по допускане изработването на ПУП, а е продължил започнатата от съсобствениците такава, което е видно от Заповед №Г-138/05.05.2022г., която е издадена на основание Заповед №295/19.06.2015г. и при съобразяване на решение на ЕСУТ, изразено в т.12 от Протокол №29/18.08.2015г. Поддържа се, че определящо за страните при сключване на процесният договор е именно предназначението, за което е било налице допускане и първоначално решение на ЕСУТ за приемане на изготвен проект, тъй като същото е било факт към момента на подписване на договора. Поддържа се още, че видно от предмета на договора, интересът на съсобствениците на имота, се състои в това, след реализиране на инвестиционните намерения, да получат в собственост конкретни самостоятелни обекти. Сочи се, че на 20.03.2019г. В.Д. като пълномощник на съсобствениците, е подал ново заявление за

приемане и одобряване на проект за ПУП, към което са приложени проект на ПУП, който е с отреждане “за хотел“, както и съгласувателни писма и становища от НИНКН, МК. Сочи се, че според Становище вх.№33-НН-4/10.01.2019г., което е дадено във връзка с проект за ПУП “за хотел“, е налице е разминаване както между разработения от строителя проект на ПУП и описаната по-горе воля на страните, така и разминаване с първоначално приетия от ЕСУТ проект за ПУП, който е бил за жилищно строителство. Сочи се, че в резултат от последното разминаване новият проект за ПУП, внесен със заявлението от 20.03.2019г., е върнат от Община Варна към Район Одесос със забележки. Поддържа се, че първите две забележки не са свързани с никакви процедурни нарушения, допуснати от административните органи, а са такива, които произтичат от предприетите от заявителя ищец действия във връзка с изработените по негово възлагане проекти за ПУП и др. Ето защо се поддържа, че е налице е виновно поведение на строителя, водещо до забавяне в административната процедура и до неточно изпълнение на договора. Сочи се, че въпросното поведение на ищеца впоследствие е довело до прекратяване на договора, поради изтичане на предвидените в него срокове. Твърди се, че в хода на изпълнение на договора е проявена недобросъвестност от страна на строителя, изразяваща се в несвоевременно представяне пред съсобствениците на документацията, свързана с разработването, съгласуването и одобряването на проектите, както и предоставяне на подвеждаща и заблуждаваща информация.

На следващо място, в условията на евентуалност, се прави възражение за прекомерност на претендираната неустойка. Сочи се, че в чл.8.1 от договора е налице разминаване между изписването на сумата цифром и словом – “50 /петдесет хиляди/ лева“. Поддържа се, че в резултат от това разминаване и при отчитане на неизпълненията, за които е предвидена неустойката, не може да се приеме, че волята на страните е нейният размер да е 50000лв. Поддържа се, че въпросното несъответствие е използвано за заблуда от строителя при сключването на договора, като действителната воля на страните, е била неустойката да е в размер на 50лв. В подкрепа на този довод се сочи, че дължимостта на неустойката е предвидена за неизпълнение на задължения, които не биха могли да доведат до причиняване на значителни вреди за строителя, тъй като разходите му са незначителни, като с оглед този размер, следва да се определя и отговорността за вреди. Сочи се, че според

чл.8.2 от договора, в който е предвидено друго основание за дължимост на неустойка от страна на собствениците, същата е посочена в размер на 50лв. Поддържа се, че неустойка в размер на 50000лв. би била винаги прекомерна, съответно ако евентуално се приеме, че в чл.8.1 от договора, е предвидена неустойка от 50000лв., то се претендира на основание чл.92, ал.2 от ЗЗД да се намали нейният размер, поради прекомерност, като са развити подробни съображения за корелативността между причинените вреди и размера на неустойката.

С подадената от ищецът допълнителна искова молба, се оспорват възраженията и доводите на ответниците изложени в отговорите им. По конкретно относно твърденията на ответниците, че те не са оттеглили лично дадените пълномощия на строителя, съответно че не са допуснали нарушение на договора, се сочи, че процесното пълномощно е подписано от Е. К., чрез пълномощник Б. К., като последния действа по силата на изрично нотариално заверено пълномощно от Нотариус в щата Тексас, САЩ. Твърди се още, че от съдържанието на последното пълномощно, се установява, че пълномощникът Б. К. има право да преупълномощава трети лица с дадените му правомощия, което той е сторил с подписването на пълномощно в полза на В.Д.. Сочи се, че със заявление, носещо нот.заверка с рег.№7124 от 29.07.2022г., Б. К. е оттеглил изцяло Пълномощното с рег.№2911/18.05.2018г. на нотариус с рег. №335 на НК и то едновременно от името на Е. К. и на Г. К.. Твърди се още, че съгласно чл.43 ал.2 от ЗЗД преупълномощаването може да бъде оттеглено и от преупълномощителя, което Б. К. е направил в качеството на пълномощник на Е. К., с оттеглянето на пълномощното към В.Д.. Твърди се още, че макар Г. К., да е подписал лично пълномощното, издадено в полза на В.Д., с цитираното заявление от 29.07.2022г. Б. К. е заявил, че оттегля пълномощията и от името на Г. К.. Сочи се, че с Пълномощно с нотариална заверка на подпис с рег.№1636 и на съдържание с рег.№1637, том I, акт 134, от 26.03.2018г. на нотариус с рег.№335 на НК, Г. К. е упълномощил Б. К. със същите права, с които го е упълномощил и Е. К.. Сочи се, че с посоченото пълномощно на Б. К., са дадени широки пълномощия, които той да упражнява свободно и по своя преценка. Ето защо се поддържа, че след като Б. К. е имал права да извършва действия свързани с имота на упълномощителя, включително да преупълномощава трети лица за такива действия, то следва да се приеме, че той е имал право и да оттегля дадени от

упълномощителя пълномощия за същите действия. В условията на евентуалност, ако се приеме, че Б. К. е действал без представителна власт при оттеглянето на пълномощното от името на Г. К., се твърди, че неговите действия са били потвърдени по реда на чл.42, ал.2 от ЗЗД, тъй като на 01.08.2022г. Г.К. изпраща имейл до ищеца и до останалите собственици на имота, към който прилага заявлението на Б. К. за оттегляне на пълномощното в полза на В.Д.. Сочи се, че с това си действие ответникът не изразява несъгласие с приложеното заявление, точно обратното, цели да уведоми всички за извършеното оттегляне, респективно потвърждава извършеното от Б. К. оттегляне от негово име. В заключение се поддържа, че е налице валидно оттегляне на дадените пълномощия от името и на двамата ответници. В допълнение се сочи, че с писмо от 07.08.2022г. ищецът е поканил двамата ответници да му издадат ново пълномощно и ако някой от тях е считал, че не е налице валидно оттегляне на предното, е можел да го заяви, или да препотвърди вече даденото пълномощно.

Относно доводите на ответниците, че ищецът е неизправна страна по процесният договор, с оглед отклонението в предприетите действия в процедурата по одобряване на ПУП, които са довели до забавяне в административната процедура и до неточно изпълнение на договора, се поддържа, че с договора от 11.04.2018г. не е договорено изграждането на жилищна сграда и няма текст в същия, който да определя такова предназначение на бъдещата сграда. Твърди се, че в договора не е посочено, че собствениците на имота имат вече изработен и приет ПУП и че строителят трябва да завърши процедурата по неговото одобряване. Напротив изрично с т.1.3.1 от договора се възлага на строителя да изработи проект за изменение на ПУП за имота, като с т.5.1 от договора строителят се задължава да инициира процедура по изменение на ПУП за имота и да извърши всички действия в тази процедура, включително изработване на проект за изменение на ПУП, съгласуването му със собствениците на съседни имоти и със съответните държавни и общински органи. Поддържа се, че в изпълнение на тези задължения, ищеца възлага изработването на проект за ПУП за имота, след това съгласува същия като получава Становище по чл.84 ал.2 от ЗКН с изх. №9400-4584 от 02.01.2019г. от НИНКН и Становище от Министерство на културата от 10.01.2019г. В тази връзка се поддържа, че ищецът е изпълнявал добросъвестно всички свои задължения по процесния договор. Оспорва се

твърдението на ответниците, че не са знаели за отреждането на имота “за хотел“, както и че те са искали строителство на жилищна сграда. Сочи се, че с имейл от 24.10.2021 г. изпратен от Е. К. до ищеца, първият потвърждава съгласуване на ПУП с отреждане “за хотел“, както прави и изявление, че за това е постигнато съгласие от всички собственици. Относно доводите на ответниците, че не са обвързани от валидно действащ договор, поради изтичане на срока му, се поддържа, че в случая от значение, е какво задължение е поел строителя, дали го е изпълнил в договорения срок, има ли забава и колко е продължило нейното действие. Сочи се, че на основание чл.5.1 от договора строителят се е задължил да инициира процедура по изменение на ПУП, включително изработване на проект за изменение на ПУП и съгласуване на същия със собствениците на съседни имоти и с компетентните органи. Твърди се, че основното задължение на строителя, вменено му с чл.1.3.1 от договора, е да изработи проект за изменение на ПУП за имота, след което да съгласува този проект. Твърди се обаче, че строителят не е поемал задължение да осигури одобряването на проекта за ПУП, чрез издаване на административен акт от компетентния за това орган, като се акцентира на дефинираната в ЗУТ разлика между съгласуване на ПУП и одобряване на ПУП. Сочи се, че съгласно чл.128, ал.6 от ЗУТ /в редакцията към датата на подписване на процесния договор/ съгласуването на проектите за ПУП от заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл.127, ал.2 от ЗУТ. В чл.127, ал.2 от ЗУТ е предвидено, че съгласуването се изразява в: 1. издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете, определени в специален закон; или 2. издаване на писмени становища и/или участие на представители на заинтересувани ведомства в заседанието на експертния съвет, когато за съгласуването не се изисква издаване на акт по т.1. Поддържа се, че съгласно препращащата норма на чл.136, ал.1 от ЗУТ, разпоредбата на чл.128, ал.6 от ЗУТ е приложима в производството по изменение на ПУП, като вече съгласуваните проекти за изменение на ПУП подлежат на приемане от Общинския експертен съвет /чл.128, ал.7 от ЗУТ/ и на одобряване със заповед на Кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта от Общинския експертен съвет /чл.129, ал.2 от ЗУТ/. В този смисъл се поддържа, че с чл.5.1 от договора ищецът, е поел задължение за изработване

на проект за изменение на ПУП и за съгласуването му, но не е поемал задължение за приемане на ПУП от Общински експертен съвет и за одобряването на ПУП от Кмета на община Варна, тъй като не е възможно дружеството да поеме отговорност за извършването на действия от съответните административни органи. Сочи се, че след получаване на пълномощното на 21.05.2018г. ищецът е предприел изпълнение на задълженията си по чл.5.1 от договора като е възложил изработването на проект за изменение на ПУП на архитект-проектант с рег.№02056 на Камарата на архитектите в България. Сочи се, че след изработването на проекта, той е внесен за съгласуване в НИНКН, тъй като намиращата се в процесният имот сграда, е със статут на недвижима културна ценност. Сочи се, че становището на НИНКН по чл.84, ал.2 от ЗКН е дадено на 02.01.2019г., като въз основа на него е издадено и съгласувателно становище от Министерство на културата на 10.01.2019г. Сочи се, че на 20.03.2019г. ищецът е внесъл в район “Одесос“ на Община Варна, Заявление за приемане и одобряване на проект за ПУП под рег. № АУ0285660Д, с което действие процедурите по съгласуване на ПУП приключват и проектът влиза във фаза приемане от Общински експертен съвет и одобряване със заповед на компетентния орган. Поддържа се, че към този момент /20.03.2019г./ са изтекли по-малко от 12 месеца от срока по чл.7.2.1 от договора и дружеството-строител не се намира в забава, защото е изпълнило всички свои задължения, поети с чл.5.1 от договора, като всички последващи действия на администрацията по приемане и одобряване на ПУП не са отговорност на строителя. Сочи се, че на 30.07.2019г. срещу проекта за ПУП, са подадени са възражения от сдружение “Български Червен кръст“, които в последствие на 15.11.2019г. са оттеглени. На 26.11.2019г. с решение по т.15 от Протокол №42 Експертния съвет по устройство на територията /ЕСУТ/ решава, че ще се произнесе, след като представения проект бъде разгледан от Консултативен съвет при Община Варна. На 21.12.2021г. Консултативния съвет по опазване на недвижимото културно наследство на гр.Варна изразява становище по проекта за ПУП, за което ищецът е уведомен с писмо от 23.12.2021г. Следват нови решения на ЕСУТ от 05.01.2022г. по т.17 от Протокол №01 и от 22.03.2022г. по т.1 от Протокол №12, с които представения проект на ПУП, е приет и се предлага да се издаде заповед за одобряването му, след представяне на становище от главна дирекция “Гражданска

въздухоплавателна администрация“. Два дни по-късно на 24.03.2022г. ищецът представя Съгласуване на ограничения при застрояване за ПУП с рег.индекс №56-02-24 и на 05.05.2022г. е издадена Заповед Г-138 за одобряване на ПУП за имота. С оглед изложеното се поддържа, че дори евентуално да се приеме, че ищецът има задължения по приемането на проекта за ПУП от ЕСУТ и за одобряването му от Кмета на Община Варна, то пак не би била налице хипотезата на прекратяване на договора при условията на чл.7.4 от същия. Твърди се, че в чл.7.3 от договора са описани хипотези, при които сроковете, свързани със задължения на строителя спират да текат по време на действието на съответното обстоятелство. Твърди се, че съгласно чл.7.3.4 от договора срокът спира да тече при подаване на жалба от трето лице срещу административни актове или действия по настоящия договор, поради което срокът не е текъл в период от 108 дни-от датата на подаване на жалбата от БЧК на 30.07.2019г. до нейното оттегляне на 15.11.2019г. Сочи се, че съгласно чл.7.3.2 от договора срок не тече и по време на забавяния, породени от актове, действия или бездействия на администрацията. Поддържа се, че в случая срокът е спрял да тече и от решението на ЕСУТ за съгласуване с Консултативен съвет, което е взето на 26.11.2019г. до датата на издаване на становището на Консултативния съвет-21.12.2021г., т.е. срока е бил спрял за 755 дни. В подкрепа на този довод се сочи, че Консултативният съвет е орган на самата Община Варна и неговия статут и право да приема становища, са извън всички административни процедури, предвидени в закон. Сочи се, че на 22.03.2022г. ЕСУТ одобрява проекта за ПУП, като до този момента са изтекли 91 дни, от които 30 дни е законовия срок /чл.128 ал.8 от ЗУТ/ и 61 дни се дължат на забавяне на администрацията. В резултат, от което за тези 61 дни срокът е спрял да тече на основание чл.7.3.2 от договора. Сочи се, че на 05.05.2022г. е издадена Заповед №Г-138 за одобряване на ПУП, като са изтекли 44 дни от приемането на проекта от ЕСУТ, от които 14 дни е законовия срок /чл.129, ал.2 изречение трето ЗУТ/ и 30 дни се дължат на забавяне на администрацията, съответно за тези 30 дни срокът спира да тече на основание чл.7.3.2 от договора. В заключение се поддържа, че срокът по чл.7.2.1 от договора за изпълнение на задълженията по т.5.1 е 18 месеца, като същият е започнал да тече на 21.05.2018г. и в съответствие с клаузите на чл.7.3 е бил спиран за общо 954 дни, от които 846 дни на основание чл.7.3.2-за забавяния на администрацията /Община Варна/, чрез бездействие или

неспазване на законови срокове и 108 дни на основание чл.7.3.4-във връзка с обжалване на административни актове от трети лица /БЧК/. Твърди се, че ако към визираните в чл.7.2.1 от договора 18 месеца за изпълнение на задължението строителят по чл.5.1 от договора се прибави времето през което срокът е бил спрял, а именно 954 дни, които са равни средно на около 31 месеца, то строителят би изпаднал в забава за изпълнение на задължението си по цитираната клауза след изтичане на 49 месеца, считано от 21.05.2018г. или срока изтича на 21.06.2022г. Същевременно заповедта за одобряване на ПУП е издадена на 05.05.2022г. Ето защо се поддържа, че не е налице забава за изпълнение на задълженията на строителя по чл.5.1 извън срока по чл.7.2.1 от договора, както и че за да се приложи чл.7.4 от договора, е необходимо да има забава в срока по чл.7.2.1, каквато в случая няма. В допълнение се поддържа, че на спиране подлежат, както процесуалните срокове-чл.61 от ГПК, така и материалноправните срокове-чл.115 от ЗЗД. Сочи се, че поради липса на законова забрана и на основание чл.9 от ЗЗД, страните по един двустранен договор могат да договорят в определени хипотези договорните срокове да спират да текат. Твърди се, че в този случай спирането на срока ще има същия ефект, както при съответните законово уредени спирания на срокове. Сочи се, че когато един срок е спрял, той не тече, съответно не настъпва падежа на задължението и няма как да се стигне до забава в изпълнението на съответното задължение. Поддържа се, че случая с чл.7.3 от договора, страните са предвидили конкретни хипотези, при които сроковете свързани със задължения на строителя спират да текат. Поддържа се, че са уговорени конкретни обстоятелства, при настъпването на които срокът спира да тече и след отпадането, на които той продължава да тече оттам откъдето е спрял. Сочи се, че съгласно предвиденото в чл.7.4 от договора за да настъпи прекратяване на същия забавата на строителя, следва да е повече от 24 месеца. Поддържа се, че тъй като такава забава няма, договорът не е прекратен и страните дължат изпълнение по него, съответно носят отговорност при неизпълнение на задълженията си. Поддържа се още, че оттеглянето на процесното пълномощно от ответниците на 29.07.2022г., представлява нарушение на задължението им по действащ договор, за което нарушение те дължат уговорена в чл.8.1 от договора неустойка.

Относно възражението на ответниците за прекомерност на претендираната неустойка, се поддържа, че ясно и безпротиворечиво, е

разбирането, че когато в един договор е налице разминаване в изписване на суми в цифри и словом, за вярно се приема изписването словом, защото в него не би могло да има грешка при изписването. Сочи се, че в текста на чл.8.1 от договора за размер на неустойката словом е записано “петдесет хиляди лева“, като по същия начин в хипотезата на чл.8.2 от договора словом е записан размер на неустойката “петдесет лева“. Поддържа се, че е налице съществена разлика между предвидената в чл.8.1 от договора неустойка, която касае хипотезата на пълно неизпълнение на договорно задължени и неустойката по чл.8.2 от договора, която касае хипотезата на забавено изпълнение и е уговорена за всеки един ден забава. В този смисъл е нормално да има разлика в размерите на двете неустойки, предвид различния характер на вредите които те трябва да обезщетят.

На следващо място се поддържа, че преценката за прекомерност на неустойка, следва да се съобрази с всички фази на производството по изменение на ПУП. Сочи се, че в процедурата се включват изработване на проект на изменение от правоспособен архитект, съгласуването на този проект с НИНКН и с други компетентни органи, преодоляване на възражения от трети лица и накрая издаване на заповед за одобрение на ПУП. Твърди се, че тези действия са свързани с много повече разходи, от сочената от ответниците общинска такса, както и че ищецът е заплатил възнаграждение на проектанта за изработване на проекта за ПУП в общ размер на 7200лв. Твърди се, че във връзка с геодезически заснемания и инженерно-геоложко проучване, ищецът е заплатил разходи в общ размер на 4100лв., както и че за “З Д“ сканиране и архитектурно заснемане на фасади и проект на консервация и реставрация на фасади, са заплатени разходи в размер на 3240лв. Сочи се, че на 30.11.2020г. ищецът е сключил Договор за проектиране на сграда в ПИ 10135.1504.200, а впоследствие и Анекс №1 от 24.03.2022г. към договора, като до момента по този договор са заплатени 54962.98лв. и са останали непогасени дължими плащания. В контекста на изложеното се поддържа, че направените от ищеца до момента разходи по договора са значителни и съизмерими с претендираната неустойка. Поддържа се още, че неустойка, следва да обезщети и пропуснатите ползи от изправната страна. Твърди се, че след оттеглянето на пълномощното от ответниците, ищецът не е в състояние да изпълнява задълженията си по договора, съответно не може да получи Виза за проектиране от Община Варна и да продължи с процедурата по

съгласуването на инвестиционните проекти. Поддържа се, че с действията си ответниците стават реална пречка за изпълнение на договорните задължения от страна на ищеца, а това може да доведе до разваляне на договора, поради неизпълнение на строителя по инициатива на другите собственици на имота. Сочи се, че така ищецът ще понесе вреди под формата на пропуснати ползи от неосъщественото придобиване на обекти в сградата и от тяхната бъдеща продажба, които вреди ще са в значително по голям размер от неустойката. Поддържа се, че изложеното подкрепя довода, че претендираната неустойка не е прекомерна, особено като се има предвид практиката на ВКС, че при възражение за прекомерност, размерът на неустойката следва да се съпоставя с общата стойност на договора. Твърди се, че случая с оглед предмета на договора, а именно строителство на нова сграда и придобиване от ищеца на 58% от тази сграда, то стойността на договора е напълно съпоставима с претендираната неустойка. На последно място се излага, че размерът на неустойката не трябва да се свежда само до размера на вредите, тъй като освен обезпечителна и обезщетителна функция, тя изпълнява и наказателна функция, според която кредиторът е в правото си да претендира неустойка и когато вреди изобщо не са настъпили, или не са настъпили в предвидения размер. Поддържа се, че в този случай кредиторът не се обезщетява, тъй като не е претърпял вреда, а длъжникът ще заплати неустойка и тя ще бъде санкция за неговото неизпълнение. Поддържа се още, че размерът на неустойката, намален поради прекомерност, не трябва да се редуцира до размера на вредите, тъй като при приравняване на същата до размера на доказаните вреди, би се игнорира наказателната функция на неустойката, а това би обезсмислило съществуването ѝ. Сочи се относима съдебна практика.

С подаденият от ответниците отговор на допълнителната искова молба, се оспорва интерпретацията на ищеца относно съдържанието на процесния договор и наличието или не, на виновно неизпълнение от всяка от страните. Относно доводите развити в ДИМ, че е налице оттегляне на пълномощното дадено от ответниците на представител на строителя, се поддържа, че наличието на упълномощаване на Б. К. от Г. К. със същите права, с които първия е бил упълномощен от Е. К., е ирелевантно досежно възможността първия от тях да оттегли дадените лично от втория пълномощия на представител на ищеца. Оспорва се изводът на ищеца, че пълномощник, упълномощен с конкретни и изрични права, в пълномощно с мандат по

отношение на правни действия за недвижим имот, има право да оттегля пълномощни, представени лично от упълномощителя на трети лица. Поддържа се, че в случая Б. К. е действал без представителна власт при оттегляне на пълномощно от името на Г. К., като не е налице изрично потвърждаване от последния на действията извършени от първия без упълномощаване. Сочи се, че съгласно чл.42, ал.2 от ЗЗД лицето от името, на което са извършени действия без представителна власт, може да ги потвърди, т.е. изисква се изрично потвърждаване в същата форма, както за самото действие. Сочи се, че този начин за потвърждаване се различава от предвиденото в чл.301 от ТЗ, според който е достатъчно мнимопредставявания да е узнал и да не се е противопоставил незабавно. Твърди се, че в имейла от 01.08.2022г. не се съдържа изрично писмено потвърждаване на действия, извършени от името на ответника без представителна власт, а неизразяването на несъгласие, т.е. липсата на противопоставяне, не води до потвърждаване, поради отсъствието на изискуемата от закона специална форма за това действие, като същото не може да се извърши с конклюдентни действия.

На следващо място се оспорват доводите на ищеца, че процесният договор не предвиждал изграждане на жилищна сграда и че с него не е определено такова предназначение на бъдещата сграда, като се поддържа, че тези доводи се основават на неправилно граматическо и стеснително тълкуване на договора и без да се държи сметка за действителната обща воля на страните. Твърди се, че при отчитане на законовата регламентация и на фактическото положение към момента на сключване на договора, както и при тълкуване на договора с оглед всички негови разпоредби, в частност чл.чл. 1.2.1., 1.3.3., 1.3.4., 3.3., 3.4. и др., изводът, който се налага е, че общата воля на страните, е всеки от съсобствениците и строителя, да получат индивидуални самостоятелни обекти в бъдещата сграда. Сочи се, че от разменената кореспонденция между страните, е видно, че се е обсъждало бъдещо разпределяне на апартаменти, като отделни обекти от етажната собственост, което може да се случи само и единствено, ако в бъдещата сграда съществуват достатъчен брой самостоятелни обекти, които да бъдат разпределени между собствениците съобразно квотите им. Поддържа се, че такива самостоятелни обекти не биха могли да съществуват в сграда “хотел“, който е единно цяло и средство за настаняване, в което се извършва

търговска дейност за настаняване, хранене и развлечения, каквато сграда може да бъде построена в имот, отреден за изграждане на хотел, по воля и възлагане на ищеца. Развити са подробни съображения за нормативната база, уреждаща изграждането съответно на жилищна и на хотелска сграда, както и за основните характеристики на двата вида сгради и възможността за изпълнение на договореното от страните. Оспорва се изложеното в допълнителната искова молба твърдение на ищеца, че договора непредвижда довършване от строителят на административната процедура по вече изработен от собствениците на имота и приет ПУП, чрез завършване на етапа по неговото одобряване. Поддържа се, че от съдържанието на Заповед №Г-138/05.05.2022г. е видно, че същата е издадена на основание Заповед №295/19.06.2015г. и при съобразяване на решение на ЕСУТ, обективизирано в т.12 от Протокол №29/18.08.2015г., което в комбинация с позоваването на ищеца на първата заповед, относно изпълнение на част от задълженията му по договора, в достатъчна степен доказва, че строителя е довършил започната процедура, с предмет урегулиране на имота за жилищно строителство, а не е иницирал нова такава. Поддържа се, че буквалния прочит на текста на договора противоречи на действителната обща воля на страните, което е видно например от текста на чл.5.1, който предвижда инициране от строителят на процедура по изменение на ПУП за имота. Сочи се, че действително към момента на подписване на договора, не е имало влязъл в сила и действащ ПУП за имота, поради което такъв не е могло да бъде изменен, съответно буквалният прочит на договора води до извод, че същият е лишен от предмет. Изложени са подробни съображения за нормативната уредба, регулираща процеса по изработване и одобряване на ПУП и е направена съпоставка с предприетите действия за изпълнението на такава процедура с начало 13.08.2015г., като е обоснован и извод, че волята на страните е да се продължи процедурата започнала преди сключване на договора при наличие на одобрен за имота проект за ПУП за жилищно строителство, респективно да бъде осъществено именно такова строителство.

На следващо място се поддържа, че твърденията на ищеца за възлагане на изработването на проект за ПУП в изпълнение на чл.5.1 от договора, съответно за предприети действия по съгласуване същия, доказват недобросъвестното поведение и неизпълнение от страна на строителя. Сочи се, че липсват доказателства, от които да е видно поставяне от страна на

ищеца на начало на нова процедура, чрез подадено Искане за допускане изработване на ПУП и издадено въз основа на това заявление разрешение за изработване на ПУП с одобряване на вида и начина на урегулиране. Сочи се, че на 20.03.2019г. В.Д. като пълномощник на съсобствениците, е подал ново Заявление за приемане и одобряване на проект за ПУП, към което са приложени проект на ПУП с отреждане “за хотел“, както и съгласувателни писма и становища от НИНКН, МК. Сочи се, че Становище вх.№33-НН-4/10.01.2019г. е дадено във връзка с проект за ПУП “за хотел“, поради което е налице разминаване между разработения от строителя проект на ПУП и описаната по-горе воля на страните. Сочи се, че съгласно чл.3.1 от договора собствениците на имота са поели задължение да се явяват в срок от седем дни, след всяко уведомяване за съгласуване и подписване на изработения проект за изменение в ПУП. Поддържа се, че с оглед двустранният /многостранный/ характер на договорът и предвидените в него насрещни и взаимнообвързани права и задължения, следва извод, че задължението на съсобствениците за явяване и съгласуване на проекта за ПУП произтича от задължение на строителя да ги уведоми и покани за извършване на такова съгласуване. Твърди се, че макар в договора да не изрично визирано задължение на строителя за отправяне на покана за съгласуване на проекта за ПУП, то такова задължение съществува, тъй като в противен случай липсва основание за включване на клаузата обективизирана в чл.3.1. В този смисъл се поддържа, че дори да се приеме, че по силата на договора строителят е следвало да изработи нов проект за изменение на ПУП за имота, то няма ангажирани доказателства, че така изработения проект за ПУП, е бил съгласуван с и подписан от съсобственици, което съставлява нарушение на договора от страна на строителя. Твърди се, че имейлът от 24.10.2021г. от един от съсобствениците на имота, не отменя изискването за подписване на изработения проект за ПУП от съгласувалите го съсобственици, респективно имейлът не би могъл да обвърже останалите или да измени изразената воля и предмета на договор. Твърди се, че съсобствениците са били въведени умишлено в заблуждение от строителя, че ако бъде направено отреждане за апартамент-хотел, би се постигнала по-голяма разгъната застроена площ на бъдещата сграда. Сочи се, че във водена между страните кореспонденция, се е коментирал единствено и само апартамент-хотел, който по вид се различава съществено от хотел, като вещь и предназначение, тъй като в първия се

допуска наличието на отделни самостоятелни обекти-хотелски апартаменти. Сочи се, че на 26.09.2018г. ответниците са получили имейл от строителя, с който се предлага смяна на предназначението на сградата от жилищна на апарт-хотел, като към имейла е приложен проект на ПУП-РУП за жилищна сграда. Твърди се, че въпросният апартамент е показателен за това, че на строителя е била ясна първоначалната обща воля на страните по договора отреждането и урегулирането на имота да е предназначено за жилищно строителство, съответно на бъдещата сграда като жилищна. Твърди се, че тази воля е видна и от разменената между тях страните кореспонденция, с която е обсъждано евентуално разпределение на бъдещите индивидуални обекти апартаменти, като това разпределяне е правено въз основа изпратен от строителя идеен проект, в който отделните обекти са обозначени като апартаменти. В този смисъл се поддържа, че съсобствениците целенасочено са въведени в заблуждение, че ще могат да получат като обезщетение жилищни обекти, а реално строителят е процедирал за одобрение проект за ПУП за хотел, като след това те са щели да бъдат поставени в условията на свършен факт и невъзможност за реализация на изпратения им идеен проект, съответно получаване на обещаните индивидуални самостоятелни обекти. Поддържа се, че тези действия на строителя са извършени при условията на умишлено въвеждане в заблуждение на насрещната страна по договора с користна цел за постигане резултат в негова полза. Твърди се, че въпросните заблуждаващи действия са намерили отражение в кореспонденция между страните и се изразяват в следното: от страна на строителя е разработен идеен проект за жилищна сграда и е предложено обезщетение с конкретни жилища, същевременно е инициирал обсъждане на възможността за промяна на предназначението на бъдещата сграда на апарт-хотел, което обсъждане не е приключило със съгласуване и подписване на проект от съсобствениците, каквито са изискванията на договора. Въпреки това от строителя е внесен за одобряване проект, не за жилищна сграда, дори не и за апарт-хотел, а за хотел, в който случай е невъзможно изграждане на жилищна сграда, съобразно волята на страните обективизирана в договора, респективно е невъзможно и всеки от съсобствениците да получи самостоятелен обект. Сочи се, че освен на ответниците и на други трима от съсобственици на имота, не им е било известно, че процедираният ПУП е за “хотел“. Сочи се, че със Споразумение 29.07.2020г., сключено между строителят и някои от

съсобствениците на имота, същите са постигнали съгласие за “изменение“ на сключения договор от 11.04.2018г. като предназначението на сграда да бъде за “апарт-хотел“. Поддържа се, че наред с гореизложеното отклонение на строителя от предмета на процесния договор, цитираното споразумение е подписано на 29.07.2020г., т.е. повече от година и половина, след като процедурата по одобряване на изработения от строителя ПУП вече е била инициирана. Поддържа се още, че наличието на клаузата по т.1.2 от въпросното споразумение опровергава доводите на ищецът, че в договора не е предвидено и за страните е било без значение, какво ще е предназначението на бъдещата сграда. Твърди се, че наличието на разминаване в отреждането между първоначално приетия от ЕСУТ проект за ПУП и новия проект за ПУП, съгласуван от ищеца в НИНКН, е станало причина за връщане на новия проект от Община Варна към Район Одесос със забележки, което обосновава виновно поведение на строителя, водещо до забавяне в административната процедура.

На следващо място се оспорват изложените в ДИМ съображения на ищеца, че е спазил предвиденият в договора срок за изпълнение на задължения си по чл.5.1 от договора, като се поддържа, че те произтичат от неправилно тълкуване текста на договора. Твърди се, че действителният смисъл и цел на задължението по чл.5.1 от договора, е постигане на одобряване на проект за ПУП, с предвиждане-жилищно строителство. Сочи се, че извършването на определени от страните действия, без да се държи сметка за резултатът от тях, противоречи на логиката, волята и закона, поради което задължението по чл.5.1, следва да се счита за изпълнено при одобряване на ПУП. Сочи се, че изискването за постигане на конкретен резултат, е видно и от предвидения срок за изпълнение на това задължение от 42 месеца. Твърди се, че приемането на обратното, би обезсмислило наличието на чл.7.4 от договора, предвиждащ хипотеза на забавяне по причини, изключващи вината на строителя. Твърди се, че неправилността на виждането на ищеца, че задължението му по чл.5.1 включва единствено съгласуване на проекта по смисъла на чл.128, ал.6 от ЗУТ във връзка с чл.127, ал.2 от ЗУТ, се подчертава от самото заглавие на депозираното от него до общинската администрация Заявление от 20.03.2019г. за приемане и одобряване на ПУП. Сочи се, че възприемането на буквално тълкуване на ищеца за вменените му задължения, би означавало, че той не е имал изобщо

задължение /и право/ за подаване на посоченото заявление, след като вече е съгласуван проекта с НИНКН. Поддържа се, че с подаване на заявлението, процедурите по съгласуване на ПУП не са приключили, като проектът е влязъл във фаза приемане от Общински експертен съвет и одобряване със заповед. Сочи се, че страните изрично са предвидили извършването на всички необходими действия в процедурата по одобряване на ПУП, като тяхното извършване трябва да бъде от такова естество, че да могат да доведат до конкретен положителен резултат и то съответстващ на волята, предмета и изискванията за индивидуални обекти заложи в договора. Поддържа се, че когато е било налице незаконосъобразно забавяне в процедирането, строителят е следвало да предприеме необходимите действия по ангажиране на съответната отговорност на административните органи. Поддържа се още, че съдържанието на Становище на Главна дирекция въздухоплавателна администрация, което удостоверява депозирано на 14.03.2022г. от строителя на заявление за извършване на едно от необходимите съгласувания в процеса на одобрение на ПУП, опровергава тезата на ищеца, че към 20.03.2019г. дружеството е изпълнило всички свои задължения по чл.5.1 от договора. Твърди се, че ако тази теза би била вярна, то това означава, че за завършване на процедурата не са били необходими никакви допълнителни действия от строителя и е следвало само да бъде изчакано произнасянето на компетентните органи. Твърди се, че такива допълнителни действия са били необходими и са извършени, тъй като без тях процедурата не би приключила по съответния начин. Твърди се още, че липсват доводи и доказателства за наличието на извинителни причини за бездействието на ищеца в двугодишният период от 26.11.2019г., когато ЕСУТ е взел решение, че ще се произнесе по проекта, след разглеждане на проекта от Консултативния съвет, което е станало на 21.12.2021 г.

На следващо място се оспорват изводите на ищеца по тълкуването на разпоредбите на договора свързани със сроковете за изпълнение, като се поддържа, че това тълкуване води до обезсмисляне на чл.7.4 от договора. Сочи се, че чл.7.4 от договора не визира забава на строителя, а забава за изпълнение на действията по чл.5.1, както и че чл.7.2.1 е предвидено “за осъществяване на действията по промяна на ПУП“. Поддържа се, че систематически чл.7.4 от договора се намира след разпоредбата уреждаща хипотезите на спиране на срока, като наред с това предвижда, че само

забавата при действията по чл.5.1, води до автоматично прекратяване на договора. Поддържа се, че заложената в договора воля на страните, е независимо от причините за забавяне на процедурата /виновни действия или бездействия на строителя, администрацията или форсмажорни обстоятелства/, т.е. независимо от спиране на срока по чл.7.2.1, най-късно в 42-месечен срок следва да е налице одобрен и влязъл в сила ПУП, като в противен случай са приели, че отпада интереса от съществуване на договора. Поддържа се още, че предвиденият в чл.7.4 от договора срок, на основание чл.9 от ЗЗД, следва да бъде разглеждан като “абсолютна давност“, подобна на тази уредена в чл.112, ал.1 от ЗЗД, с изтичането на която, е отпаднал интереса на страните от договора и същият се счита за автоматично прекратен.

Относно доводите на ищеца по възражението на ответниците за прекомерност на неустойката, се поддържа, че претендираната такава многократно надхвърля сторените от строителя разходи в процедурата и присъждането и ще има за резултат неоснователно и несъразмерно обогатяване на строителя. Оспорват се твърденията на ищеца за направени разходи, като се сочи, че те не са подкрепени с доказателства. Освен това се поддържа, че евентуалните плащания по Договор за изработване на инвестиционен проект от 30.11.2020г., са преждевременни, тъй като съгласно чл.5.2 от договора изработването на инвестиционен проект, е следвало да бъде извършено, след влизане в сила на заповедта за одобрение на ПУП. В този смисъл се поддържа, че дори ищеца да е направил разходи за проектиране, то той се е самоувредил с тях. Соци се, че дори да се приеме наличие на направени разходи от строителят при изпълнение на задълженията по чл.5.1 от договора, то те биха могли да бъдат в максимален размер от 8995лв. Поддържа се, че е налице вътрешно противоречие в доводите на ищеца относно пропуснатите ползи, които неустойката е предвидена да компенсира и доводите му за изправност в изпълнение на задълженията по договора. Поддържа се още, че дори при сумарно отчитане на функциите на неустойката, претендираната такава в размер на 50000лв. от всеки от съсобствениците е прекомерна. В допълнение се излага, че не е налице нарушено материално право на ищеца, а същият цели превратно упражняване на правата си, чрез ново въвеждане в заблуждение на съсобствениците, като настоящия процес се използва за извънсъдебно упражняване на натиск върху волята на част от съсобствениците, съответно за постигане на користна цел и

противоправен резултат.

Предявените претенции намират правното си основание в чл.92, ал.1 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

С оглед становищата на страните, **съдът намира за безспорно и ненуждаещо се от доказване** обстоятелството, че страните са сключили Договор от 11.04.2018г., с предмет изграждане от ищеца на сграда в поземлен имот, с идентификатор 10135.1504.200 по КККР на гр.Варна, с административен адрес: гр.Варна, ул.“Антим Първи“ №3, целият с площ от 644 кв.м., при граници имоти с идентификатори: 10135.1504.163, 10135.1504.197, 10135.1504.201, 10135.1504.202 и 10135.1504.203, като ответниците са част от собствениците /съсобственици/ на имота.

С оглед становищата на страните, **съдът намира за безспорно и ненуждаещо се от доказване** обстоятелството, че страните са сключили договор от 11.04.2018г. с предмет изграждане от ищеца на сграда в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.200 по КККР на град Варна, като в предмета на договора е включено учредяването на право на строеж и прехвърлянето на идеални части от имота от страна на собствениците, и изработването на проект за изменение на ПУП за поземления имот и инвестиционен проект за новата сграда, както и въвеждането ѝ в експлоатация от ищеца.

Останалите факти и обстоятелства, са спорни и се нуждаят от доказване.

Съгласно общия принцип за разпределение на доказателствената тежест всяка от страните следва да ангажира доказателства в подкрепа на твърденията си и относно изгодните за нея факти. В конкретния случай ищецът, следва да установи фактическият състав за възникване на основанието за заплащане на неустойка, а именно: наличие на валидна облигационна връзка обвързваща страните с твърдените права и задължения; изправността си по договора; виновно неизпълнение на задължения от страна на ответниците, за което е уговорено заплащане на неустойка и нейния размер. Ответниците носят доказателствената тежест за установяване правоизключващите и правопогасяващите спорното право факти, в това число твърденията си за прекратяване на действието на процесния договор, че не налице неизпълнение от тяхна страна, съответно че е налице изправност

от страна на ищеца и възражението за прекомерност на уговорената неустойка.

Страните сочат доказателства в подкрепа на твърденията си.

СЪДЪТ констатира, че с допълнителната искова молба по делото е представен препис от пълномощно от Г. К. към Б. К., което е трудно четимо, поради което указва на страната да представи нов по-ясен препис.

Адв. С.: Поемам ангажимента да представя четливо копие на пълномощното.

СЪДЪТ намира, че следва да бъдат приети допуснатите писмени доказателства, представени от страните.

С оглед изявлението на процесуалния представител на ищцовата страна, **СЪДЪТ** намира, че на същия следва да бъде дадена възможност, в срок до следващото съдебно заседание да представи четливо копие от пълномощното от Г. К. към Б. К..

С оглед факта, че в молба с вх.№4711/22.02.2023г. е обяснено значението на спора, **СЪДЪТ** намира, че на основание чл.190, ал.1 от ГПК ищецът следва да бъде задължен да представи исканите писмени доказателства.

Ето защо, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените с исковата молба документи, както следва: Копие от Договор от 11.04.2018 г. – 6 листа; Копие от нотариално заверено Пълномощно; Копие от Заповед № Г–138/05.05.2022 г.; Копие от Справка – удостоверение с изх. № 27/02.08.2022 г.; Копие от Писмо от 07.08.2022 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба с вх. № 26062/07.11.2022 г. документи, както следва: Копие от Заявление за допускане /разрешение/ за изработване на ПУП с вх. № АУ033934ОД от 07.04.2015 г.; Копие от Задание по чл. 124а, ал. 7 във връзка с чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП – План за регулация и застрояване на ПИ №10135.1504.200, кв. 438, по плана на 4^{-ти} м.р. на гр. Варна; Копие от Протокол № 13/21–22.04.2015 г.; Копие от Заповед № 295/19.06.2015г.; Копие от Заявление с вх. № АУ 078721ОД/13.08.2015 г.;

Копие от платена такса; Копие от Протокол № 29/18.08.2015 г.; Копие от Становище с вх. № 33–НН–4/ 10.01.2019 г.; Копие от Писмо с рег. № АУ078721ОД_008ВН/18.04.2019 г.; Копие от Протокол № 42/26.11.2019 г.; Копие от Протокол № 01/05.01.2022 г.; Копие от Заявление с № 56–02–24/14.03.2022 г.; Копие от Писмо с рег. № АУ033934ОД_007ВН/15.03.2022 г.; Копие от Протокол № 12/22.03.2022 г.; Извлечение относно Информация за предоставяне на услуга.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба с вх. № 26727/15.11.2022 г. документи, както следва: Копие от Заявление за допускане /разрешение/ за изработване на ПУП с вх. № АУ033934ОД от 07.04.2015 г.; Копие от Задание по чл. 124а, ал. 7 във връзка с чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП – План за регулация и застрояване на ПИ №10135.1504.200, кв. 438, по плана на 4^{-ти} м.р. на гр. Варна; Копие от Протокол № 13/21–22.04.2015 г.; Копие от Заповед № 295/19.06.2015г.; Копие от Заявление с вх. № АУ 078721ОД/13.08.2015 г.; Копие от платена такса; Копие от Протокол № 29/18.08.2015 г.; Копие от Писмо с рег. № АУ078721ОД_008ВН/18.04.2019 г.; Копие от Протокол № 42/26.11.2019 г.; Копие от Протокол № 01/05.01.2022 г.; Копие от Заявление с № 56–02–24/14.03.2022 г.; Копие от Писмо с рег. № АУ033934ОД_007ВН/15.03.2022 г.; Копие от Протокол № 12/22.03.2022 г.; Извлечение относно Информация за предоставяне на услуга; Извлечение от електронна поща; Копие от Писмо от 15.08.2020 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените с допълнителната исковата молба документи, както следва: Копие от пълномощно /превод на английски език от български език/; Копие от пълномощно /на български език/; Копие от Заявление от Б. Тодоров К.; Копие от Пълномощно от Г. К. към Б. К. /нечетливо копие/; Извлечение от електронна поща от 01.08.2022 г.; Копие от Становище по чл. 84, ал. 2 от ЗКН с изх. № 9400–4584/02./не се чете/; Извлечение от електронна поща от 24.10.2021 г.; Копие от Заявление с рег. № АУ028566ОД от 20.03.2019 г.; Копие от Възражение с рег. № АУ028566ОД_005ОД/30.07.2019 г.; Копие от Молба с рег. № АУ028566ОД_0060Д/15.11.2019 г.; Копие от Писмо с рег. № АГУП21001682ВН_002ВН/21.12.2021 г.; Копие от Писмо с рег. № АГУП21001682_003ВН/22.12.2021 г.; Копие от Писмо; Копие от фактура

№238/26.04.2018 г.; Копие от фактура № 240/22.05.2018 г.; Копие от фактура №255/03.11.2018 г.; Копие от фактура № 542/01.08.2018 г.; Копие от фактура №671/26.01.2021 г.; Копие от фактура № 402/19.05.2022 г.; Копие от фактура №71/17.06.2022 г.; Копие от Договор от 30.11.2020 г.; Копие от Анекс № 1 към Договор за проектиране от 30.11.2020 г. от 24.03.2022 г.; Копие от фактура №162/03.02.2021 г.; Копие от фактура № 196/18.11.2022 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените с допълнителния отговор на допълнителната исковата молба документи, както следва: Копие от Допълнително споразумение към Договор от 11.04.2018 г. от 23.07.2020 г.; Извлечение от електронна поща от 26.09.2018 г.; Копие от Уведомително писмо – Покана от 26.09.2018 г.; Копие от чертеж; Извлечение от електронна поща от 27.09.2018 г.; Извлечение от електронна поща от 08.06.2021 г.; Копие от Писмо от 08.01.2021 г.; Извлечение от електронна поща от 22.02.2022 г. и от 21.02.2022 г.; Извлечение от електронна поща от 22.08.2022 г.; Извлечение от електронна поща от 24.08.2022 г.; Копие от Разпределение РЗП; Копие от Площообразуване, ведно с чертежи – 6 листа; Извлечение от електронна поща от 02.12.2022 г.; Копие от Писмо от 02.12.2022г.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищцовата страна да представи четливо копие от пълномощното от Г. К. към Б. К..

ЗАДЪЛЖАВА на основание чл.190, ал.1 от ГПК, ищцовата страна да представи: Договор за проектиране, сключен с „Брънчев“ ЕООД, ведно регистрацията му по реда на чл. чл.29, ал.3 от ЗКАИИП, както и Писмо на ищеца с рег. № АГУП21001682ВН/04.11.2021 г., въз основа на което е получил писмо рег.№ АГУП21001682ВН_003ВН от 22.12.2021 г. на Главния архитект на Община Варна.

ПРЕДУПРЕЖДАВА ищеца, че в случай, че не изпълни указанието на съда, поведението на страната ще се тълкува в съответствие със заложеното в чл.161 от ГПК.

Адв. С.: Във връзка със заявеното от страните в допълнителния отговор на допълнителната искова молба, че нямало представени данни за плащания по тези фактури, които сме представили във връзка с разходи с проекта, представяме платежни нареждания по всяка една от представените фактури */представям копие за насрещната страна/*, заверени от банката. Те са като

доказателство за плащане на онези фактури.

Следващото ни искане за приемане на документ е Констативен протокол от 29.08.2022 г., съставен от помощник нотариус. Той се представя във връзка с твърдението, че страните не знаели, били подведени. С този протокол се установява, че всички собственици са се явили за подписване на разпределителен протокол, одобрили са идейният инвестиционен проект на сградата */това се случва 29.08.2022 г./* и са одобрили разпределението, без двамата ответници, от които единият се е явил, но е отказал, а другият не се е явил изобщо, след като са били поканени.

Третият документ, който искаме да бъде приет е във връзка с това, че моят доверител е закъснял при изпълнението на задължението си да съгласуват проекта за ПУП с Летище Варна, което се е случило чак 2022 г. Представям писмо от Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“, от което се вижда, че изискването за съгласуване е въведено една през 2020 г., т.е. към момента, когато моят доверител е приключил процедурата по съгласуване на ПУП, т.е. 2019 г. Такова изискване не е имало. То е въведено едва 2020 г. Затова през 2022 г. е изискано окончателното одобряване на ПУП^{-а} и го е изпълнил, за което вече са представени доказателства.

Адв. К.: За това последното писмо, ние възразяваме за приемането, тъй като договорът е от 2017 г., а това е от 02.03.2020 г. Такъв избор на жилищна сграда са имали два месеца по – рано. Ще взема писмено становище по това писмо, тъй като не е възможно толкова бързо да го прочета. Моля да бъде дадена такава възможност.

По отношение на Констативния протокол – ние не възразяваме да се приеме, защото сме запознати с неговото съдържание, тъй като доверителят ми лично се е явил и тогава започна разнищването на проблема със заповедта, тъй като заповедта за пръв път там е била представена, в този констативен протокол и хората, които са се доверявали да се извършат тези правни действия, те изобщо не са осъзнавали значението. Както виждате от декларациите, до последния момент са си мислили, че ще бъдат обезщетени с апартаменти.

В тази връзка, свидетелите, които дадоха клетвени декларации да бъдат призовани от съда, при вносим от нас депозит, за да изразят действително

свидетелски показания, които Вие съвсем правилно не допуснахте клетвените декларации. Ако е възможно, искаме при внесен депозит съдът да ги призове и да ги разпита като свидетели, и да свидетелстват за тези обстоятелства. Тази заповед е излязла месец август и им е представена една година по – късно, след като са изтекли всички срокове. Не само сроковете за изпълнение, а и сроковете за забава. Затова оспорвам това твърдение на колегата, в което той твърди, че всички били запознати и били направили избор. Това абсолютно не е вярно, тъй като тя за пръв път им е представена. Той ги е поканил на един протокол, а те са си мислили, че това е един протокол от преди две години, където хората са си избрали жилища. До последния момент, тези хора не знаят, че вътре е проектиран хотел с обществено предназначение. Винаги е бил жилищен имот, той е бил наследствен имот и всеки е искал */нормално/*, да има по един апартамент вътре, а не да се прави хотел за нуждите на ищеца.

В този смисъл, този протокол да се приеме. Искаме да се допуснат свидетелите. Да ми се даде възможност да взема становище по писмото, както и по многобройните счетоводни отчетни документи. Тъй като това са първично счетоводни и отчетни документи, но ако касаят инвестиционен процес, трябва да се спази Стандарт 17 за строителството и да ми се даде аналитично. Известно е, че ищецът е фирма и трябва да води аналитично счетоводство за всеки един обект. Тъй като той твърди, че е строителна фирма и тези разходи – първични счетоводни отчети на документ, неговото мемориално записване, могат да бъдат отнесени към всеки един обект, така както са направени, при липсата на индивидуализацията на операцията и престацията, която е отчетена с тях. Затова, аз искам да видя аналитичните записи, за да мога да изразя становище по приемането им, тъй като фактурата е документ, който само отчита извършена операция, а тази фактура трябва да бъде издадена, когато фирмата ищец има много строителни обекти, тя трябва да води аналитично и да спазва специален стандарт в строителството, където да отнася тези разходи по конкретна сметка. Аз твърдя, че те имат много обекти и отвсякъде могат да се набавят такива фактури и по същият начин да ги отнесат към едно или друго перо. Но моля и за тях да ми дадете становище и вероятно ще ангажирам доказателства и в тази посока. Може би доказателствено искане – експертиза, след като се запознаем с тях.

Адв. С.: Ние представихме едни фактури, като от предмета на всяка една фактура се вижда, че те са пряко свързани с процесния имот. Беше

направено оспорване, че нямало доказателства за плащане по фактурите и ние представяме платежни нареждания, заверени от банка, по всяка една фактура с посочване на конкретната фактура, по която се прави плащане. Не виждам какво повече и какво по – различно можем да представим, за да установим, че фактурите са платени. Считам, че с това доказването в тази насока се изчерпа и моля тези доказателства да бъдат приети, както и моля да приемете другите два представени документа.

Адв. К.: В такъв случай ги оспорвам. Искам да не бъдат приемани. Правя доказателствено искане за експертиза. Считам, че са необосновани и неистински. Искам задача към съдебно – счетоводна експертиза, която след като провери в счетоводството на ответника, процесните и представени днес фактури, да отговори на въпроса: Води ли се аналитично счетоводство при ищеца? За кой обект се отнасят тези фактури? Какви разходи са отчетени с тях? Какви са индивидуализациите за престацията? Свързани ли са с конкретния обект, предмет на процесния договора?, при депозит вносим от нас.

Адв. С.: Противопоставям се на това искане. Първичните счетоводни документи са представени – фактури и платежни нареждания. Пак казвам, че същите са заверени от банка, т.е. верността им е потвърдена не от страната, а от финансовия орган извършващ операцията. Оттам нататък, как те са осчетоводени в счетоводството е абсолютно без значение, тъй като ние в това производство нямаме финансова претенция, основана на фактури за разходи. Те се представят само за съпоставка на разходите, които моят доверител е направил във връзка с този договор, но те в никакъв случай не са свързани с установяване размера на исковата претенция, която е договорена в договора и се претендира като неустойка. Ето защо, аз считам, че представените доказателства са достатъчни, за да установят направените разходи и не считам, че има основание за счетоводна експертиза, която независимо какво ще установи по отношение на осчетоводяванията да достигне до различен извод, а именно, че фактурите са платени, след като има платежни нареждания по тях.

Адв. К.: Ние оспорваме обосноваването на отчетени с тях стопански операции и относимостта им към обекта собственост на моите доверители. Ние твърдим, че между тези фирмите, към които сте направени плащания,

примерно архитектът ви не проектира само този обект, той проектира всичките ви обекти.

Адв. С.: Задължени сме да представим договора и там се вижда в полза, на кой договор са!

Относно последните представени с молбата писмени доказателства – писмата, заявявам, че категорично не съм съгласен с изложеното в молбата от ответниците. Всеки човек е свободен да прави своите оценки и да има своите емоционални преживявания, и съдът не е призван и няма възможност да решава емоционалните преживявания на хората. Тук, за това дело има значение и относимост, единствено доказателства свързани с конкретния спор, така както е въведен доклада по делото. Иначе, кой, какво мисли за другия, няма никакво значение.

Адв. К.: Ние смятаме, че това действие, за което анализират за нарушение за нарушение по един изтекъл договор, абсолютно по никакъв начин не пречатства и то е видно, че не е пречатствало ищеца по никакъв начин и че не е вписано по отношение на единия. Ния сме направили възражение, така че той изобщо не го дължи.

Адв. С.: Противопоставяме се на искането за допускане на гласни доказателства, именно защото считаме, че с тези свидетели в нарушение на чл. 164 от ГПК, ще се събират свидетелски показания, за установяване, опровергаване на съдържание подписан от тях договор, защото се цели именно това: Какво мисли като подписвали? Каква действително им е била волята при подписване? Т.е. в случая считаме, че тези свидетелски показания за установяване на такива обстоятелства са недопустими и на основание чл. 164 от ГПК се противопоставяме на допускането на свидетелски показания.

Адв. К.: Ние не ги викаме да свидетелстват, за това, което са подписали. Ние ги викаме да свидетелстват за цялата процедура по изпълнение задълженията и начина, по който са били въвеждани в заблуждение, както и да изразим, какви е била действителната уговорка между страните. Т.е. да изясним всички обстоятелства около сключването на този договор, включително и тези действия, които са ги въвели в заблуждения, които разбраха по – късно. Те ясно ще опишат фактическата обстановка – Какво се е случило? Какво им е говорил ищеца? Какво ги е карал да подпише? Как до последният момент ги държи в невидение? и т.н.,

което те всъщност го разбраха преди два месеца.

Адв. С.: Те са подписали договора. Подписали са представеното от ответниците допълнително споразумение. Подписали са и констативният протокол, който сега беше представен от нотариуса, че одобряват разпределението в сградата и одобряват идейния инвестиционен проект. Оттук нататък всяко едно тяхно показание, би било опит за опровергаване на именно тези три изходящи от тях, писмени изявления.

Адв. К.: Те казват: „Сега за пръв път познах, че ще има хотел, там.“.

Адв. С.: Относно искането за експертиза, заявявам, че поддържаме това, което сме завили и в нашата молба. Най – важното становище в нашата молба е, че действията, които са извършени в тази процедура са необходимите и достатъчни за достигане на желания административен акт – въпросната заповед. Т.е. те са били необходими и достатъчни. Изпълнени са и резултатът е постигнат. Трябвало ли е да се прави нещо друго в тази процедура? Очевидно „не“, защото иначе нямаше да се стигне до този административен акт. Трябвало ли да се прави нещо по – малко в тази процедура? Не!

Адв. К.: Изясняването на движенията за процедиране е от съществено значение за спора, тъй като то е обвързано и със срокове по договора, които ние твърдим, че не са били спазени изобщо. Нещо повече, след изтичане срока на договора, изтичане всички срокове на договора, включително и за забавяне на изпълнение и при неправилно прекратяване, има изрично становище на Правния отдел на общината, че това нещо не може да бъде процедирано. За нас този ПУП и начина на процедирането на административната преписка, с която се изменя един акт през 2022 г., който изменя акт от 2015 г., при категорично становище на правния отдел на общината, че това нещо не може да се случи, за нас сочи нищо друго, освен на никакви практики, които не са установени от Закона. Именно затова, ние твърдим, този ПУП неправилно е процедиран, че сроковете, в които е трябвало това да се случи и са заложили в договора, не са се осъществили, както виждате, че не са се осъществили и неговия предмет. Тази експертиза, при положение, че процедурата за процедиране на ПУП е заложена в закона, може да изглежда като правни въпроси, но ние искаме справка точно, как са се случили тези неща, тъй като там са отделни процедури – процедура по

допускане на ПУП и т.н., а също така и лисват и части от административната преписка, които са укрити, като примерно: това писмо. Така, че на нас ни трябва нещо лице да отиде и да провери, как се процедираше, има ли ги налице решения и т.н.

Адв. С.: Една голяма част от тези въпроси не са свързани с никакви твърдения. Няма твърдения, някакви твърдения на ответниците, което да бъде установено чрез тези въпроси. Ето първи въпрос: Има ли становище РИОСВ? Във всички техни отговори, никога досега не са заявили – има ли, няма ли, какво твърдят? Защо тогава трябва да бъде установявано.

Адв. С.: Ако бъде допусната исканата от ответната страна съдебно – техническа експертиза, ние също имаме въпроси към същата, а именно: Какво би било максимално допустимото РЗП, при одобрения ПУП, с процесната заповед? Какво би било това РЗП, при отреждане за жилищно строителство?

Адв. К.: Възраждам, срещу този въпрос, тъй като той не може да почива на презумция. Какво би било?, за мен не е въпрос към експертиза. Какво е? или Какво се изисква? е друго. Защото „Какво би било, ако е бъде иди какво си?, за мен е

Адв. С.: Ще обясня, в каква връзка правя това искане: В точка 1.6 от договора, страните са заложили минимално РЗП, което ако не бъде постигнато имат право да развалят договора. Затова чрез този въпрос, ние искаме да установим, че сега одобрения ПУП допуска по – висока РЗП от РЗП^{то}, което щеше да има. Т.е. налице е преизпълнение, но в другия случай нямаше да има изпълнение.

Писмените доказателства представени с молба с вх. № 4777/23.02.2023г. касаят отношенията на ищеца с трети лица за спора, които нямат отношение към настоящия спор, поради което **СЪДЪТ** намира, че същите не следва да бъдат приемани към доказателствения материал по делото, а следва да се пришият към корицата на делото.

Представените писмени доказателства в днешно съдебно заседание от процесуалния представител на ищцовата страна, **СЪДЪТ** намира, че следва да се приобщят към доказателствения материал по делото.

С оглед изявлението на процесуалния представител на ответната страна, **СЪДЪТ** намира, че на същите следва да им бъде дадена възможност, в

десетдневен срок от днес, с препис за насрещната страна да изрази писмено становище по повод представеното в днешно съдебно заседание Писмо от Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“.

С оглед оспорването на доказателствената стойност на платежните нареждания, на представените в днешно съдебно заседание от процесуалния представител на ищцовата страна, **СЪДЪТ** намира, че следва да бъде допусната поисканата съдебно – счетоводна експертиза.

С оглед отстраняване на пороците по отношение на въпросите насочени към съдебно – техническата експертиза, а именно премахване на нуждата от отговаряне на правни въпроси и задачата на същата е насочена единствено към установяване на фактически положения, **СЪДЪТ** намира, че искането на страните е основателно за назначаване на съдебно – техническа експертиза, която да отговори на въпросите посочени в точка 1 от молба с вх.№4711/22.02.2023г., както и на днес поставените въпроси от процесуалния представител на ищцовата страна.

Относно искането за събиране на гласни доказателства, действително ищцовата страна е права по отношение това, че свидетелите не могат да дават показания в частта, с която да се установява предмета и изпълнението на задълженията по договора, но същите могат да бъдат свидетели по отношение на фактическото изпълнение на сделката, т.е. как са се развили отношенията между тях. Ето защо, **СЪДЪТ** намира, че принципно събирането на гласни доказателства е допустимо.

От друга страна предвид факта, че свидетелите ще установяват едни и същи обстоятелства, **СЪДЪТ** на основание чл.159, ал.2 от ГПК намира, че следва да се допусне един свидетел на ответниците, който да удостовери така твърдяното заблуждение в тях.

Мотивиран от изложеното, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответната страна за приемане към доказателствения материал по делото на 2 броя писма представени с молба с вх.№4777/23.02.2023г.

ДА СЕ ПРИШИЯТ към корица двата броя писма, представени с молба с вх.№ 4777/23.02.2023г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото, представените в днешно съдебно заседание от процесуалния представител на ищеца документи, както следва: Копие от Писмо с рег. № 40–02–329/02.03.2020 г. от Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“; Копие от Констативен протокол от 29.08.2022 г.; Платежно нареждане от 03.02.2021 г.; Платежно нареждане от 20.06.2022 г.; Платежно нареждане от 02.03.2021 г.; Платежно нареждане от 24.03.2022 г.; Платежно нареждане от 26.04.2018 г.; Платежно нареждане от 23.05.2018 г.; Платежно нареждане от 13.11.2018 г.; Платежно нареждане от 02.08.2018 г.; Платежно нареждане от 19.05.2022 г.; Платежно нареждане от 30.11.2022 г.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответната страна, в десетдневен срок от днес, с препис за насрещната страна да изрази писмено становище по повод представеното в днешно съдебно заседание Писмо от Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“ с рег.№40-02-329/02.03.2020г.

ДОПУСКА СЪДЕБНО – СЧЕТОВОДНА ЕКСПЕРТИЗА, като вещото лице след проверка в счетоводството на ищеца, процесните фактура и представените в днешно съдебно заседание, платежни нареждания, да даде отговор на следните въпроси:

- Води ли се аналитично счетоводство при ищеца?
- За кой обект се отнасят тези фактури?
- Какви разходи са отчетени с тях?
- Какви са индивидуализациите за престацията?
- Свързани ли са с конкретния обект, предмет на процесния договора?

ЗАДЪЛЖАВА ответната страна да внесе депозит, в едноседмичен срок от днес по сметка на Окръжен съд – Варна, в размер общо на **300.00** /триста/ лева, с представяне на доказателства за внасянето в същия срок.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ще бъде определено след представяне на доказателства за внесен депозит.

ЗАДЪЛЖАВА вещото лице, на основание чл. 199 от ГПК, да представи заключението си най – късно една седмица преди съдебното заседание.

ДОПУСКА СЪДЕБНО – ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА, като вещото лице след запознаване с материалите по делото и след извършване на

справка по цялата административна преписка по допускане, приемане и одобряване на ПУП за процесния имот, да отговори на следните въпроси:

- Налице ли е становище от РИОСВ след изменение в проекта за ПУП–ПРЗ и РУП от „жилищно строителство" като такова „за хотел"?
- Уведомен ли е органът, издал заповед за допускане изработване на ПУП–ПРЗ и РУП „за жилищно строителство" за извършената смяна на предназначението в „за хотел" и издадена ли е нова заповед за допускане изработването на ПУП–ПРЗ и РУП?
- При изменение в предназначението на имота – от „за жилищно строителство" в такова „за хотел" в хода на процедурата по допускане и одобряване на ПУП–ПРЗ и РУП, това довело ли е до удължаване на сроковете за завършване на процедурата по одобрение на ПУП?
- Кога е необходимо да бъде извършено инженерно-геоложко проучване на даден имот – преди процедиране на ПУП или преди изработване на инвестиционен проект?
- Намира ли се в преписката по одобряване на ПУП проект за укрепване, консервация и реставрация за съществуващата сграда за която е „предвидено запазване и вписване в новопредвидения обем на застрояване" и кога е представен?
- Спазени ли са нормите за отстояние от съседните имоти и спазен ли е чл.27, ал.3 от ЗУТ и временните ограничения на ОУП, действащ от 2012г., относно характера на застрояването от ниско на високо строителство в одобрения със Заповед № Г–138/05.05.2022г. на Главен архитект на Община Варна ПУП–ПРЗ и РУП за УПИ VII–200 „за хотел" /ПИ № 10135.1504.200/?
- Сграда с какво предназначение би могла да бъде изградена в имот, по отношение на който е налице влязъл в сила ПУП „за хотел"?
- Какви видове самостоятелни обекти е възможно да има в сграда хотел, каква е разликата с апартхотел?
- Да проследи хронологично и документално отделните процедури при разработването и одобряването на ПУП-ПРЗ и РУП и тяхната последователност и обективизираност в конкретни решения и протоколи след запознаване с административната преписка, и да посочи изпълнени или спазени ли са и кога?
- Какво би било максимално допустимото РЗП, при одобрения ПУП, с

процесната заповед?

- Какво би било това РЗП, при отреждане за жилищно строителство?

ЗАДЪЛЖАВА страните да внесат депозит, в едноседмичен срок от днес по сметка на Окръжен съд – Варна, в размер общо на **600.00 /шестстотин/ лева**, от които **500.00 /петстотин/ лева** вноски от ответната страна и **100.00 /сто/ лева** вносими от ищцовата страна, с представяне на доказателства за внасянето в същия срок.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ще бъде определено след представяне на доказателства за внесен депозит.

ЗАДЪЛЖАВА вещото лице, на основание чл. 199 от ГПК, да представи заключението си най – късно една седмица преди съдебното заседание.

ДОПУСКА до разпит на ответната страна, един свидетел, при режим на призоваване, който да удостовери така твърдяното заблуждение в тях, *след представяне на доказателства за внесен депозит в размер на 80.00 /осемдесет/ лева*, вносим от ответната страна в едноседмичен срок считано от днес.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответната страна, в едноседмичен срок от днес да посочи трите имена, както и адрес за призоваване на искания свидетел.

След представяне на доказателства за внесен депозит, **ДА СЕ ПРИЗОВЕ** допуснатия свидетел на ответната страна, при режим на призоваване.

Адв. С.: При това положение, ние също искаме да ни бъде допуснат един свидетел, за провеждане на насрещно доказване. Нашият свидетел ще бъде при условията на довеждане.

С оглед твърдението, че ще се опровергават свидетелските показания на ответната страна и предвид равнопоставеността на страните, **СЪДЪТ** намира, че следва да се допусне до разпит свидетел и на страната на ищеца, при режим на водене, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА до разпит на ищцовата страна, един свидетел, при режим на водене, за опровергаване на свидетелските показания на ответната страна и предвид равнопоставеността на страните.

Адв. С.: Нямам други искания за днешно съдебно заседание.

Адв. К.: Нямам други искания за днешно съдебно заседание.

Адв. Д.: Нямам други искания за днешно съдебно заседание.

СЪДЪТ, с оглед необходимостта от допуснатите специални знания, за изясняване предмета на производството

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА производството по делото за 30.03.2023 г. от 15:00 часа, за която дата и час, страните се считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което е приключило в 15:47 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____