

# ПРОТОКОЛ

№ 544

гр. Варна, 19.07.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на четиринадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Ат. А.

при участието на секретаря Елена Ян. Петрова  
Сложи за разглеждане докладваното от Пламен Ат. А. Търговско дело № 20213100900557 по описа за 2021 година.  
На именното повикване в 15:04 часа се явиха:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК:

**Ищецът „Черноморие – А.Д.“ ЕООД**, представляван от управителя С.А.Т., редовно призован, не изпраща представител.

**Ответниците Й. В. Й. и Д. Б. Й.**, редовно призовани, лично се явява Й. В. Й. и с **адв. П. В.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Адв. В.:** 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

**СЪДЪТ**, докладва постъпила молба с вх. № 16923/14.07.2022 г. от ищеца, с която същият доразвива съображенията си за основателност на претенцията. Прави се искане за корекция на проекта за доклад, в частта за неустойката и в условията на евентуалност се предявява иск за заплащане на сумата от 75 000.00 лева като получена при начална липса на основание, в хипотезата на чл. 55, ал. 1 от ЗЗД. Правят се доказателствени искания.

**Адв. В.:** Оспорвам исковата молба. Поддържам отговорите на исковата молба и на допълнителната искова молба. Запознат съм с депозираната молба.

По отношение на твърдението, че извършените разходи от ищеца са

полезни за ответниците, твърдим че нито един от каквито и да са извършени разходи от ищеца не е полезен за ответниците, защото те по никакъв начин не се ползват и за в бъдеще няма да се ползват от всичко, което е сторено от ищеца. Ние сме заявили становище, което поддържа, че ищецът е неизправната страна по договора и като такава носи риска от незаплащане на извършените по договора действия от негова страна. Повтарям, че те към настоящия момент, в никакъв случай не са полезни и необходими на ответниците.

По отношение на евентуалния иск по чл. 55, ал. 1 от ЗЗД, че ответниците дължат заплащане за сумата от 75 000.00 лева, получена при липса на основание твърдим, че те не са получили тази сума, нито са получили нещо веществено на такава стойност.

Моля, да приемете представените с отговорите, писмени доказателства.

По принцип не се противопоставям на назначаването на съдебно – техническа експертиза, но считам, че някои от въпросите не следва да се поставят, като по точка 4, второто изречение – „Полезни ли са били те за собствениците на имота както и издаденото Разрешение за строеж?“. Считам, че вещото лице не може да отговори на въпроса – Дали са полезни или не дейностите извършени от ищеца по предварителния договор. По точка 5, също не следва да се поставя този въпрос, защото заплащането се установява със съответните счетоводни документи и не може вещото лице по една техническа експертиза да прави справка в счетоводствата на ищеца и на трето лице, дали между тях има някакви плащания и въз основа на какво са те, ако ги има.

Ще започна с доказателствата, които се прилагат към молбата: Моля да не бъдат приемани. На първо място – Има един списък на разноските и не мога да разбера, защо е копие и дали е представен като списък за разноските по настоящото дело или не. На второ място, този Приемо-предавателен протокол между „Агора“ и „Черноморие – А.Д.“, пише „Вярно с оригинала“, но кой го е заверил, не се знае. Реално няма подпис за заверено. Освен това представеното копие е копие на някакъв документ. По същия начин е и Договора от 30.01.2018 г. – представено е копие, но няма подпис на този, който би трябвало да завери този договор. Това би следвало да го направи или страната, или процесуалния представител. Отделно от това твърдим, че

този договор е съставен единствено и само за нуждите на този процес. В този смисъл оспорваме достоверността на датата, на която е съставен. Той не може да се противопостави на ответниците, защото те не са страна по него. На последно място по решението, което се представя – знаем, в какъв вид трябва да са съдебните актове. Това решение, нито има номер, нито има подпис на съдия, нито пък има заверка, че е „Вярно с оригинала“.

Във връзка с дадената ни възможност да представим Съдебно решение № 2912/27.06.2019 г. на Районен съд – Варна, представям това решение, заедно и с Решение № 251/10.04.2020 г. на Окръжен съд – Варна, с което се потвърждава решението на Районния съд. Във връзка с твърденията ни, които са посочени и в предварителния договор, че условие за прехвърляне на идеални части от процесния имот е разделянето му на два самостоятелни поземлени имота, в единия, от които ще остане сградата, която се е строила към момента на сключване на предварителния договор, защото там отстъпеното право на строеж е за десет години, след което в полза на собствените на замята ще остане постройката. Представям Нотариалният акт за учредяване на срочно право на строеж върху недвижимия имот. Във връзка с твърденията че ищецът е има финансова възможност да осъществи строителство и не само да го осъществи, нямал е финансовата възможност да го започне, представям оферта за строителство и строителство срещу обезщетение от „Консорциум Реми Груп“ АД – Варна в „Черноморие – А.Д.“ ЕООД, които моля да приемете като доказателства. Отделено от това представям копие за ответника.

В случай, че допуснете и назначите съдебно – техническа експертиза моля, в задачата на експертизата да бъде включен и въпроса: Възможно ли е при така проектираните и разположени в поземления имот, сгради, поземленият имот да бъде разделен на два самостоятелни имота, при условията посочени в предварителния договор, като в едни от имотите остане сградата, която се е строила към момента и за което е учредено право на строеж, с представения нотариален акт, а другият поземлен имот да бъде обособен със сградите предмет на договор за строителство и тези, които са реално проектирани от ищцовата страна? Ако е възможно, да посочи по какъв начин би могло да стане разделянето на имота на два самостоятелни такива, а ако не е възможно да посочи причините за това?

Като взе предвид становищата на страните и по конкретно изложеното в исковата молба на страница 6, абзац 3 твърдение за възникнало задължение на ответниците да заплатят „...изготвените за имота книжа и строителни документи, в това число архитектурни проекти, както и неустойка договорена в чл. 3.6 от настоящия договор. ....“, което фактическо твърдение е намерило отражение в проекта за доклад, **СЪДЪТ** намира, че направеното искане от ищцовата страна за коригиране на доклада в частта за неустойката, е неоснователно, респективно че следва да се отхвърли. Ето защо и в съответствие с разпоредбата на чл. 375, ал. 1 от ГПК, **СЪДЪТ прави ДОКЛАД НА ДЕЛОТО, като се придържа към Определение № 837 от 08.06.2022г.:**

Постъпила е искова молба от “Черноморие-А.Д.” ЕООД, против Й. В. Й. и Д. Б. Й., с която предявен иск с правно основание чл. 268, ал.1 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД за солидарното осъждане на ответниците да заплатят на ищеца сумата от 75000лв., съставляваща частичен иск от общо дължимите 219828.83лв., представляващи стойността на направени от първия в качеството му на изпълнител по сключен между страните през м.юни 2017г. Предварителен договор, разходи за проучване и проектиране на обект: Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване“ в ПИ 10135.4508.208, УПИ XXXIV-208, кв.3, район “Владислав Варненчик“, гр.Варна; за издаване Разрешение за строеж № 181 от 28.11.2017г. на Гл.архитект на Община Варна и откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, по който договор е налице отказ от страна на възложителите-ответници, след като изпълнението по него е било започнато, както и за присъждане на законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата молба до окончателното □ изплащане. Претендират се деловодни разноски. В исковата молба се твърди, че през м.юни 2017 г. между страните е сключен Предварителен договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда, като ищецът има качеството на “строител“, а ответниците качеството на “възложители“ и “собственици“ на Поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-30 от 19.06.2007г. на Изп.директор на АК, с адрес на ПИ: гр.Варна, ж.к.“Владислав Варненчик“, с площ по кадастралната карта от 8961 кв.метра,

а по документ за собственост с площ от 9070кв. метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс, с номер по предходен план: квартал 3, парцел XXXIV-29017, 29015, 29027 и 29028, при съсед: имоти с идентификатори 10135.4508.205, 10135.4508.23, 10135.4508.203, 10135.4508.247, 10135.4508.21, 10135.4508.185, 10135.4508.184, 10135.4508.16, 10135.4508.193 и 10135.4508.204. Твърди се, че в изпълнение на визираното в т.1, б.“а“ от предварителния договор задължение за проучване и проектиране на сградите изцяло за сметка на дружеството, на 01.08.2017г. ищецът в качеството на “възложител“ е сключил Договор за проектиране с “Агора 66“ ООД, в качеството на “проектант“. Твърди се, че в изпълнение на този договор, “Агора 66“ ООД е изработило идейно решение и идеен проект с цел получаване на разрешение за строеж, както и технически проект за обект: Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване в ПИ с идентификатор 10135.4508.208 /УПИ XXXIV-208, кв.3/, съдържащ всички изискуеми от закона проектни части, така както те изрично са посочени в чл.1 ал.1 и ал.2 на Договора за проектиране. Поддържа се, че изготвените проекти, са изцяло в съответствие със съгласувана със съответните дружества Виза за проектиране на основание чл.140, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и Комбинирана скица №26 от 12.05.2017г. Поддържа се още, че всички проекти са изработени според изискванията на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ в обем и съдържание, съгласно Наредба №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Твърди се, че въз основа на съгласуван и одобрен идеен инвестиционен проект на 28.11.2017г. е издадено Разрешение за строеж №181 от 28.11.2017г. на Гл.архитект на Община Варна, влязло в сила на 25.01.2018г., за поетапно извършване строеж на Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване, находящи се в УПИ XXXIV-208 /ПИ с идентификатор 10135.4508.208/, кв.3, по плана на Паркова зона за обществено обслужване /ОП.3/, р-н “Владислав Варненчик“, гр.Варна, Първи етап-блок 1, вх.“А“, Втори етап-блок 1, вх.“Б“, Трети етап-блок 2. Твърди се, че на 12.12.2017г. изготвените от “Агора 66“ ООД инвестиционни проекти за предвидените за построяване сгради също са одобрени от Гл.архитект на Община Варна. Ето защо се поддържа, че задължението на ищецът за проучване и проектиране е изпълнено изцяло преди изтичане на срока по т.2.7 от предварителния договор. Твърди се, че процесните идеен архитектурен и

инвестиционни проекти предварително са съгласувани със собствениците /ответниците/, като проектите са съобразени с техните желания, съгласно т.2.4 и т.2.5. от предварителният договор. Поддържа се, че в изпълнение на т.3.1 от предварителния договор, на 28.12.2017г. между страните е сключен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, който е обективиран в Нотариален акт №104, том IV, рег.№3901, дело №486 от 2017г. на Нотариус с рег.№012 на НК. Сочи се, че с този договор за суперфиция ответниците са учредили в полза на ищеца право на строеж за построяване на Тяло “А“ от Сграда №1, състояща се от две девететажни сгради /тяло “А“ и тяло “Б“/ с мансарден и подпокривен етаж, с РЗП 8589.40кв.м. на цялата сграда №1 включваща двете тела, срещу задължението на последния да построи със собствени сили и средства, като предаде на първите напълно завършен вид 9 самостоятелни обекта в тяло “А“ от сграда № 1 за които собствениците-учредители си запазват правото на строеж. Сочи се, че при сключване на договора за учредяване право на строеж, са представени Архитектурен проект, одобрен на 12.12.2017г. от Гл.архитект на Община Варна и Таблица за площообразуване от лицензиран оценител. Сочи се, че на основание чл.157 и чл.158 от ЗУТ на 26.01.2018г., е сключен задължителния за този вид строителство /трета категория/ Договор за строителен надзор между ищеца, в качеството на “възложител“ от една страна и “Диалекс“ ЕООД, в качеството на “консултант /изпълнител/“. Сочи се още, че на 02.02.2018г. между ищеца и “Диалекс“ ЕООД е сключен и Договор за консултантска дейност. Твърди се, че на 02.03.2018г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа: Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване- Първи етап: Блок 1, вх.“А“ /Акт обр.2/, като на 27.03.2018г. строителството е спряно, поради: прекратяване на Договора за строителен надзор по взаимно съгласие на ответниците и ищеца. Сочи се, че с оглед изискванията на Наредба №3 от 31.07.2003г. на МРРБ за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, е съставен Акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството /Акт обр.10/, т.е. в съответствие с действащите нормативни разпоредби строителството на обекта е спряно по взаимно съгласие на страните. Твърди се, че в последствие нов договор за строителен надзор не е сключван, като причината довела до спиране на строителството не е отстранена и респективно не е съставен задължителния в

този случай Акт за установяване на състоянието на строежа и строителните и монтажни работи при продължаване на строителството /Акт обр.11/, след съставянето на който акт закона допуска да се изпълняват СМР, т.е. да продължи строителството. Поддържа се, че съгласно т.5.1 от предварителния договор ответниците в качеството на собственици, са се задължили да прехвърлят на ищеца 3000кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208, след разделянето му на два самостоятелни поземлени имота. Поддържа се, че на основание т.5.2 от предварителният договор, задължение на ответниците е било внесат в СГКК-Варна проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в срок до 30 дни след датата на издаване на разрешение за ползване на Сградаметално хале “Магазин със склад“. Твърди се, че след изтичане на срока за изпълнение на това задължение, с Нотариална покана рег.№3300 от 07.06.2018г., том 3, акт №43 на Нотариус с рег.№561 на НК, ищецът е отправил искане до ответниците за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт. Сочи се, че от Констативен протокол рег.№3639 от 22.06.2018г., том 3, акт №94 на Нотариус с рег.№561 на НК, се установява изрично заявен отказ от страна на ответника Й.Й. за изпълнение на задължението по т.5.1 от предварителния договор, за прехвърляне на договорените идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208. Поддържа се, че изложените от ответника в констативния протокол, съображения за отказ за прехвърляне на идеални части, са изцяло неоснователни, тъй като в т.5.1 от договора изрично е посочено, че става въпрос за прехвърляне на “идеални части от дворното място, в което са предвидени за построяване сградите“, т.е. в съществуващият към датата на сключване на предварителния договор поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208. Сочи се, че наред с това сграда ”Магазин със склад“ е въведена в експлоатация с УВЕ №02 от 31.01.2018г., а заявлението и проекта за разделяне на ПИ с идентификатор 10135.4508.208, са подадени от ответника Й. на 22.05.2018г., т.е. много след изрично посочения в т.5.1 от предварителния договор срок-до 30 дни. Ето защо се поддържа, че в случая е налице забава от страна на ответниците по отношение изпълнение на задължението им за разделяне на имота, респективно неоснователност на отказа на ответника за прехвърляне на съответната идеална част от дворното място, което съставлява виновно неизпълнение на задължението по т.5.1 от предварителния договор. Сочи се,

че с влязло в законна сила на 26.04.2021г. Решение №753 от 02.08.2019г. на Окръжен съд Варна, постановено по т.д.№1167/2018г., сключеният на 28.12.2017г. договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, е развален на основание чл. 87 ал. 3 от ЗЗД. Сочи се още, че според мотивите на съдебното решение въпросният договор за учредяване право на строеж не е развален по вина на "ЧерномориеА.Д." ЕООД, а намесата на съда се дължи единствено на задължаващото страните правило на чл.87, ал.3 от ЗЗД, изискващо разтрогването на договорите, с които се учредяват вещни права, да бъде направено по съдебен ред. Във връзка с неизпълнението на ответниците възложители и отказът им от предварителният договор, се твърди, че строителството на Блок 1, вход "А" е спряно на 27.03.2018г., т.е. 25 дни след откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, поради прекратяване на договора за строителен надзор по взаимно съгласие на страните и липсата на предприети действия за продължаване на строителството. Твърди се, че искът за разваляне на договора за учредяване право на строеж върху недвижим имот от 28.12.2017г., е предявен преди изтичане на договорения срок за изпълнение на строителството. Твърди се още, че фактическите и правни действия по изпълнение на задълженията на ищецът за проектиране и започване на строителството, съгласно предварителния договор са осъществени от представляващия на ищцовото дружество на основание нотариално заверено Пълномощно от ответниците, с рег.№1727 от 23.06.2017г. на Нотариус с рег. №012 на НК, като на 25.06.2018г. това пълномощно е оттеглено с писмено уведомление от страна на ответника. Поддържа се, че след последната посочена дата, по волята на ответниците, ищецът е поставен в обективна невъзможност да продължи изпълнението на облигационните си задължения за строителство по предварителният договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда. Поддържа се, че след влизане в сила на съдебното решение е отпаднал и транслативния вещноправен ефект по отношение на учреденото право на строеж, в резултат от което и на основание чл.89, ал.1, изр.1 от ЗЗД, е налице разваляне по право на предварителният договор от м.юни 2017г., по който договор задължението на ищецът за строителство е погасено, поради пълна невъзможност за изпълнение. С оглед горното се поддържа, че ответниците, със своите



действия и бездействие, недвусмислено-де факто и де юре, са се отказали от процесният предварителен договор, макар изпълнението по същия да е започнало. Поддържа се, че отказа от действието на въпросният договор, не е обусловен от виновно поведение от страна на ищецът, поради което ответниците, в качеството на “собственици“, дължат заплащане на изготвените за имота книжа и строителни документи, в това число архитектурни проекти, както и неустойка по договора. На следващо място се поддържа, че във връзка с изпълнение на задълженията по предварителния договор, ищецът е заплатил по банков път възнаграждение по Договор за проектиране от 01.08.2017г. и Анекс от 23.01.2018гг. в полза на “Агора 66“ ООД, за изготвените идеен архитектурен и инвестиционен проект, в общ размер на 158700лв., с включен ДДС, както следва: -по Фактура от 02.08.2017г.-39060лв.; -по Фактура от 26.09.2017г.-39060лв.; -по Фактура от 29.09.2017г.-72540лв.; -по Фактура от 08.02.2018г.- 1680лв.; -по Фактура от 10.04.2018г.-1536лв.; -по Фактура от 23.01.2018г.-2520лв.; -по Фактура от 09.02.2018г.-2304лв. Сочи се, че изготвените от “Агора 66“ ООД проекти са съгласувани с ответниците, след което те са одобрени и от Гл.архитект на Община Варна. Твърди се, че тези проекти са уникални, тъй като предвиждат застрояване съгласно издаденото разрешение за строеж в ПИ с идентификатор 10135.4508.208 и не могат да бъдат използвани за друг строеж на друго място. Поддържа се, че в конкретния случай инвестиционните проекти могат да бъдат полезни по смисъла на чл.267, ал.1, изр.2 от ЗЗД единствено за собствениците на имота, а именно на ответниците. На следващо място се твърди, че на 28.11.2017г. ищецът е превел по банков път на ответника сумата от 26931.23лв. за заплащане от името на собствениците на имота на таксата за издаване на влязлото в сила Разрешение за строеж №181 от 28.11.2017г. на Гл.архитект на Община Варна. Твърди се, че по Договор за строителен надзор от 26.01.2018г. ищецът е заплатил по банков път на “Диалекс“ ЕООД от 3600лв., с включен ДДС, по Фактура №1291 от 28.03.2018г. Твърди се, че за изготвения от “Инекс Консулт“ ООД комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционните проекти с основните изисквания към строежите, който доклад е представен и приет във връзка с издаването на разрешение за строеж/, ищецът е заплатил сумата от 6000лв., с включен ДДС, по Фактура №1449 от 01.02.2018г. Твърди се, че за геоложко проучване във връзка с изготвяне на инвестиционните проекти, ищецът е

заплатил на “КИМ-Геология“ ООД сумата от 1200лв., с включен ДДС, по Фактура №1415 от 06.07.2017г. Твърди се, че за право на преминаване на водопроводно отклонение от централния водопровод, преминаващо през съседния имот, е заплатил на собственика на имота “Мадара 1999“ ООД сумата от 3600лв., с включен ДДС, по Фактура №17779 от 04.10.2017г. Твърди се, че за изпълнение на вертикална планировка за започване на строителството, ищецът е заплатил на “Булвар Билдинг“ ООД сумата от 4197.60лв. по Фактура №248 от 22.11.2017г. Твърди се, че по Предварителни договори с “ВиК-Варна“ ООД и издадени Разрешителни; по предварителен договор с “Енерго-про мрежи“ АД, за Становища от МВР-РД “ПБЗН“-Варна и МОСВ-РИОСВ-Варна; за Оценка по част “Енергийна ефективност“, изготвена от “Алек-М-2013“ ЕООД и всички останали изискуем по закон документи, които са представени и посочени в Разрешение за строеж №181 от 28.11.2017г., ищецът е заплатил сумата от общо 15600лв. В заключение се поддържа, че осъществените от страна възложителите-ответници действия и бездействие, в качеството им на “собственици“ по процесния предварителен договор, а именно: оттегляне на пълномощно, считано от 25.06.2018г.; разваляне на договора за учредяване право на строеж, считано от 26.04.2021г. и спиране на строителството на 27.03.2018г., поради прекратяване на договора за строителен надзор и неподписване на нов такъв с оглед продължаване на строителството, обективират отказ от страна на възложителите за изпълнение на предварителният договор, без е налице вина от страна на строителя-ищец. Поддържа се, че към момента на отказа, изпълнението на задълженията от страна на строителя по предварителния договор е било започнало, съответно финализирано по отношение на Проучване и изготвяне на инвестиционните проекти за трите сгради, Издаване на Разрешение за строеж и Съставяне на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Поддържа се, че в пряка и непосредствена връзка с изпълнението на тези задължени, ищецът е направил и заплатил гореописаните разходи, поради което ответниците, в качеството на възложители по предварителният договор, дължат заплащане на направените от изпълнителя разходи на основание чл.268, ал.1 от ЗЗД и т.6.4 от договора, който в настоящото производство се претендират в частичен размер от 75000лв.

С постъпилият в срока по чл.367, ал.1 от ГПК отговор на исковата

молба, се поддържа становище за неоснователност на претенциите, като не се оспорва, че между страните е сключен процесният предварителен договор, според който ответниците, в качеството на възложители-собственици на поземленият имот имат задължения да подписват необходимите документи в процеса на строителство, да учредят на строителя право на строеж за обектите, които следва да получи съгласно договора, да му прехвърлят идеални части от бъдещ поземлен имот, който ще се обособи от ПИ 10135.4508.208, да приемат обектите си при завършване на строителството. Твърди се, че веднага след подписване на договора ответниците са изпълнили първото си задължение, като са упълномощили С.Т. да ги представлява в целия процес на строителството с Пълномощно с рег.№1727 от 23.06.2017г. на нотариус Диана Бейлерян. Твърди се, че е изпълнено и задължението за учредяване на право на строеж на строителя, като договорът за това е обективизиран в НА №104, том IV, рег.№3901, дело №486/2017г. на нотариус Диана Бейлерян. Поддържа се, че ищецът е забавил изпълнението на някои от задълженията си, а други не е изпълнил изцяло, което е довело до пълно неизпълнение от негова страна на поетите задължения по договора. Сочи се, че съгласно Раздел II, т.2.2 от договора строителят е длъжен за своя сметка да възложи изготвянето и да осигури одобряването от компетентните органи на съответните градоустройствен планове за имота /ако такива са необходими/, на идеен и работен проект за сградата, както и да осигури всички необходими документи и строителни книжа за законното извършване и въвеждане в експлоатация на строежа. Поддържа се, че ищецът не е изпълнил първото си задължение по проектирането, а именно да изготви работен инвестиционен проект, което е различно от посоченото в ИМ изготвяне на идейно решение и идеен проект. Твърди се, че ищецът не се е съобразил с чл.142, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, респективно като не се е сдобил със съгласуван и одобрен инвестиционен проект и по конкретно с част “Конструкции“ от същия, строителят се е поставил в невъзможност да започне реално изпълнение на строителството. Оспорва се твърдението на ищеца, че е спазил уговорените в предварителния договор срокове, като се сочи, че съгласно Раздел II, т. 2.7 от договора срокът за изготвяне на работен проект на първата от трите сгради е шест месеца от датата на съгласуване на виза за проектиране, но не по-късно от девет месеца след подписване на договора. Поддържа се, че такъв работен проект не е изготвен, като според твърденията в исковата молба е изготвен

идеен проект. Сочи се, че с т.2 от Анекс от м.12.2017г. към предварителния договор, страните са уговорили срок за откриване на “строителна линия“ и начало на строителството-45 дни след получаване на разрешение за строеж. Сочи се, че Разрешение за строеж №181 е издадено на 28.11.2017г., поради което протоколът за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво следвало да е бил подписан на 12.01.2018г. Сочи се, че в действителност този протокол е подписан едва на 02.03.2018г. или 45 дни след датата на уговорения между страните срок. Твърди се, че подобна забава на строителя, съпътства и останалите му действия, в резултата от което той започнал да трупa неразплатени задължения към трети лица-проектанта и строителния надзор. Оспорват се твърденията на ищеца, относно отговорността на собствениците за спиране на строителството поради прекратяване на договора за строителен надзор и неподписване на нов. Сочи се, че договорът за строителен надзор е подписан между ищеца, като възложител и “Диалекс“ ЕООД, като консултант/изпълнител. Сочи се, че ответниците не са страна по договора и нямат права и задължения по него, респективно не са в състояние да го прекратят или развалят. Поддържа се, че задължението за построяване на сградата, е на ищеца, който е длъжен да сключва необходимите договори и да извършва определени действия. Твърди се, че ответниците нямат правно основание за намеса в правата и задълженията на ищеца по сключените от него договори. Признава се, че на 27.03.2018г. ответниците са вписани в Акт за установяване на състоянието на строеж при спиране на строителството, но за това те са били помолени изрично от С.Т., в качеството им на собственици на поземленият имот. Твърди се, че договорът за строителен надзор е бил развален от “Диалекс“ ЕООД, защото възложителят-ищец не е извършил дължими плащания, а без фирма за строителен надзор, строителят няма право на никаква строителна дейност. Поддържа се, че след прекратяване на договора, ответниците не са имали задължение за сключването на нов такъв, което задължение е на ищеца, като изпълнението му не е препятствано по никакъв начин от собствениците на имота. Твърди се, че ищецът не е разполагал с възможности да започне строителството, още по-малко да го завърши и въведе сградите в експлоатация, поради което е започнал да търси строителни фирми, на които да продаде правата си по договора, като провел много срещи и разговори. Твърди се, че предлаганата от ищеца цена била изключително висока и не

отговаряла на никакви пазарни аналози, което мотивирало ответниците да заключат, че още от начало целта на изпълнителя не е била да извърши строителството, а да продаде идейния проект и разрешението за строеж, заедно с обектите, които са му разпределени и така да реализира висока печалба в размер на 1000000лв., в който смисъл са и мотивите на решението по т.д.№1167/2018г. на ОС Варна. С оглед изложеното се поддържа становище за необоснованост на доводите на ищеца, че развалянето на договора за учредяване право на строеж, съставлява отказ от страда на ответниците от изпълнение на задълженията им по предварителният договор. Поддържа се, че развалянето на договора за учредяване право на строеж, е предприето като отговор от бездействието на строителя и дезинтересирането му от продължаване на строителството. Поддържа се, че към онзи момент неговият интерес се заключавал в получаване на голяма печалба при прехвърляне правата си на трети лица, като негова нереална представа за възможна печалба е препятствала възможността за сключване на договор. Сочи се, че ответниците са получили писмо от “Консорциум Реми-Груп“ АД за проведени разговори с ищеца за възлагане на строителство, предоставяне под наем на строителен инвентар и изкупуване на портфейла на инвеститора, като същият не е приел оферта за строителство в размер на 275 евро на кв.метър. Сочи се, че поради липса на строителен инвентар, ищецът е поискал предоставяне под наем на такъв и е предложил да продаде правата си по договора за сумата от 500000 евро. Поддържа се, че за липсата на финансови средства за изпълнение на задълженията по процесния договор сочи и факта, че с Решение №2912 от 27.06.2019г. по гр.д.№17119/2018г. на РС Варна е признато, че ищецът дължи на проектанта “Агора 66“ ООД сумата от 15306лв., представляваща неплатено възнаграждение по Договор за проектиране от 01.08.2017г. и Анекси към него от 23.01.2018г. и 29.01.2018г. Сочи се, че според справка в СВ-Варна на 06.06.2018г., поради наличие на незаплатени задължения към фиска, ТД на НАП-Варна е наложила възбрана върху правото на строеж за обекти на ищцовото дружество в бъдещата жилищна сграда. Сочи се, че ищецът не е заплатил и други дейности по подготовка на строителството, като например 14800лв. на “Булвар Билдинг“ ООД, за идеен проект на арх.Бачев и др. Поддържа се, че поведението на управляващия ищцовото дружество станало непредсказуемо след 02.03.2018г.-датата на откриване на строителната площадка, което в

комбинация с пълното спиране на изпълнението на задълженията по договора, е принудило ответниците на 25.06.2018г. да отправят уведомление до С.Т., че оттеглят дадените му пълномощия. Твърди се, че оттеглянето е резултат от забава с 45 дни за откриване на строителната площадка и на почти 4 месеца бездействие от страна на изпълнителя. Поддържа се, че въпросното оттегляне не може да се тълкува като отказ от договора от страна на ответниците, като не е налице правна и житейска логика за такова тълкуване. Твърди се, че според договора за учредяване право на строеж, ответниците е следвало да получат 9 обекта от първата сграда, респективно че никой не би отказал да получи такова обезщетение и да действа срещу собствените си интереси. Поддържа се, че оттеглянето на пълномощното е продиктувано и от факта, че С.Т. е заплашвал ответниците, че ще прехвърли правата на строеж на трето лице, като по този начин ще ги постави в невъзможност да продължат строителството или да развалят договора. На следващо място се оспорват твърденията на ищеца, че е налице изричен отказ от страна на ответниците да изпълнят задължението си по т.5.1 от предварителния договор и че те са били в забава по отношение задължението за разделяне на ПИ 10135.4508.208. Сочи се, че съгласно цитираната клауза собствениците следва да прехвърлят на строителя 3000кв.м. идеални части от дворното място, в което са предвидени за построяване сградите, в срок до 30 дни след настъпването на условията по т.5.2. Според т.5.2 от договора в поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208, е отстъпено право на строеж на трето лице за построяване на Сграда-метално хале "Магазин със склад", която сграда ще бъде разположена в югоизточната част на поземления имот. Правото на строеж е учредено под условия, като след изтичане на 10 години собствеността на сградата ще премине у собствениците на поземления имот. Поради тази причина след построяването на сградите, предмет на този договор и въвеждането им в експлоатация, поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208 ще бъде разделен на два самостоятелни поземлени имота, единият от които ще включва трите сгради по процесния договор, а вторият ще включва Сграда-метално хале "Магазин със склад", собственост на третото лице. Прехвърлянето на идеалните части от първия имот ще се извърши след влизане в сила на заповедта за разделяне на два самостоятелни имота, а ако не се изисква заповед-на проекта за изменение на кадастралната карта. Собствениците се задължават да внесат в СГКК-Варна проект за

изменение в срок до 30 дни след датата на издаване на последното разрешение за ползване. Признава се, че в тежест на ответниците е било задължението да внесат искане за разделяне на поземления имот на два самостоятелни такива, за което същите са подали Заявления вх. №01-130739-13.04.2018г. и вх.№05-7731-01.06.2018г. до СГКК-Варна и Заявление с вх. №АУ049910Вл/22.05.2018г. до Гл.архитект на район “Владислав Варненчик“ въз основа на одобрена на 18.08.2017г. от С.Т. архитектурна ситуация. Сочи се, че от СГКК Варна е издадено Удостоверение за неприемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри №25-90609-22.06.2018г. с мотив, че исканото разделяне на ПИ 10135.4508.208 не може да бъде направено, тъй като няма представен ПУП- ПРЗ и същия не може да бъде допуснат от административния орган, което е видно от становище на Гл.архитект на район “Владислав Варненчик“. Освен това границата на проектен ПИ 10135.4508.297 и ПИ 10135.4508.208, е на недопустимо отстояние до съществуващата на място сграда с идентификатор 10135.4508.208.1, като са изложени и допълнителни основания за отказа, свързани с възможните промени по време на строителството в първоначално одобрения идеен проект, които могат да засегнат допустимостта на разположението и достъпа до сградите в така изготвения проект за делба. Освен това в предложения проект за делба, съществува недопустимо разстояние от 1 метър от бъдещата сграда блок 2 до източната граница с ПИ 10135.4508.297. Поддържа се, че отказът на административните органи да за разделяне на ПИ 10135.4508.208 не може да ни бъде вменен във вина на ответниците, още повече, че ищецът е наясно при какви условия следвало да му бъдат прехвърлени идеални части от бъдещия ново-обособен имот. Поддържа се, че ответниците нямат задължение да прехвърлят идеални части от ПИ 10135.4508.208, поради което при проучването и проектирането, което е задължение на ищеца, е следвало заданието да бъде възложено така, че да е възможно правомерно разделяне на процесният ПИ на два самостоятелни имота. Сочи се, че ответниците не разполагат със специални знания, поради което са окомплектовали преписката с документи, които С.Т. им е дал. Твърди се, че неудачното възлагане на проектирането от страна на ищеца е довело до поставянето на ответниците в невъзможност да изпълнят задължението си за разделяне на имота и прехвърляне на идеални части. В заключение се поддържа, че в настоящия казус не е налице хипотезите на

чл.268 или чл.269 от ЗЗД, тъй като ответниците не са се отказали от договора, напротив те са желали изпълнението му и получаване на уговореното обезщетение. Поддържа се още, че ако договорът е развален, то това е поради неизпълнение от страна на ищеца. Сочи си, че не може да се приеме, че изпълнителят е станал неспособен да изпълни задължението си, тъй като липсата на парични средства не означава възникнала неспособност да се извърши работата. Сочи се още, че в случая строителят се явява инвеститор, който сам финансира различните процеси по проучване, проектиране, строителство и въвеждане на сградата в експлоатация. Прави се волеизявление за разваляне на Предварителен договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда от месец юни 2017г. на основание чл.6.1., б.“б“ от същия. Твърди се, че по силата на чл.6.2 от предварителния договор, ответниците имат право да получат и ползват изготвените работни и архитектурни проекти, без да заплащаме стойността им, като строителят се задължава да осигури отказ от авторски права при това условие от проектантите. От друга страна се поддържа, че нито едно от извършените действия от строителя по разваления договор не ползва ответниците, които са взели решение занапред да не строят в имота поради риск отново да претърпят същите проблеми, респективно ненужни разходи.

С подадените становище и допълнителна искова молба, се оспорват всички възражения на ответниците изложени в отговора на исковата молба, като се поддържа че същите голословни, некореспондиращи с представените по делото писмени доказателства, взаимно противоречиви и изключващи се. Поддържа се, че ищцовото дружество е положило всички усилия и е изпълнило изцяло задълженията си, като в договорните срокове е предало на ответниците одобрен проект и е снабдило същите с Разрешение за строеж, които са дължими и полезни резултати за започване на строителството на първата жилищна сграда. Твърди се, че представеното по делото разрешение за строеж категорично опровергава възражението на ответниците, че ищцовото дружество не е изпълнило задължение си да изготви работен инвестиционен проект. Сочи се, че в разрешението е записано, че се издава на основание съгласуван и одобрен идеен инвестиционен проект на 28.11.2017г., ПУП-ПРЗ за УПИ XXXIV-208, кв.3 в Паркова зона за обществено



обслужване, ОП.З, р-н "Вл. Варненчик", гр.Варна и комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционните проекти с основните изисквания към строежите, изготвен от "Инекс консулт" ООД и "Корект консулт-55" ЕООД. Твърди се, че с издаването на разрешението е удостоверено, че върху проектната документация е извършена оценка за съответствието ѝ с всички законови и нормативни изисквания, респективно че към този момент не е необходимо последващо одобряване на други проекти за започване на строителство. Сочи се, че за строежи от първа до пета категория /сред които попада и процесния/ всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценени като съответстващи на съществените изисквания към строежите, съответно е спазено изискването на чл.142, ал.2 от ЗУТ. Твърди се, че при издадено разрешение за строеж по реда на чл.142, ал.1, ал.2, ал.4, ал.6, т.2 от ЗУТ и на основание чл.148, ал.1, ал.2, ал.4 и чл.152, ал.2 от ЗУТ, към датата на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и строителна линия, изготвянето на работен инвестиционен проект не е нито договорено от страните по процесния договор, нито изискуемо от приложимите разпоредби на ЗУТ, като условие за започване на строителството. Поддържа се, че извършената оценката за съответствие като комплексен доклад, която е послужила за издаване на разрешение за строеж, е подход на изпълнителя по договора за проектиране, след извършено предпроектно проучване, който е спестил месеци време за стартиране/започване на строителството, по предвиден от закона, легален начин предвид изискванията на разпоредбата на чл.142 от ЗУТ. В този смисъл се поддържа, че оплакванията на ответниците изготвяне от изпълнителя на идейно решение и идеен проект, вместо дължим работен инвестиционен проект, което е попречило започване на строителството са изцяло неоснователни. Твърди се, че изискването за изготвяне на работен инвестиционен проект като следващ етап на проектирането е необходима фаза за преценка съответствието на вече започнал строеж, но не и на проекта. Сочи се, че проектирането се одобрява в хода на строителството, преди извършване на съответните строително-монтажни работи, като е свързано с условието, че същото подлежи на оценка за съответствие със съществените изисквания към строежите. Поддържа се, че започването на строителство въз основа на издаденото разрешение за строеж е било възможно, реално и законно, въз основа на извършената оценка

с комплексния доклад върху всички части, включително, част “Конструктивна“, което е видно и от сключения Договор за проектиране с “Агора 66“ ЕООД от 01.08.2017г. и комплексен доклад. Поддържа се още, че съгласно клаузите на процесния договор и по конкретно Раздел I “Предмет“, Раздел II, т.2.7 и Анекс от м.12.2017г., ответниците-възложители са се съгласили изпълнителят да извърши проучване преди проектирането, т.е. да се процедира по гореописаният начин. На следващо място се оспорва възражението на ответниците за неспазване на срока за определяне на строителна линия и ниво, определен на 45 дни от получаване на разрешението на строеж. Поддържа се, че доколкото разрешението за строеж е индивидуален административен акт, който подлежи на обжалване, то получаването му е било обективно възможно, едва след влизането му в сила, т.е. след 25.01.2018г. Ето защо въпросния 45 дневен срок изтича след 02.03.2018г., когато е подписан Протокола за откриване на строителна площадка, строителна линия и ниво. На следващо място са изложени съображения за противоречивост/взаимно изключване на изявленията на ответниците в отговора на ИМ, като в заключение се поддържа, че въпросните изявления еднозначно установяват отказ от договора за проучване, проектиране и строителство от страна на ответниците. На следващо място се поддържа, че сключените договори за проучване, проектиране и строителство, макар и включени общо в наименование “предварителен договор“ и да са функционално свързани с останалите договори /за суперфиция и за прехвърляне на идеални части от дворното място, които имат характера на предварителни договорки с обещание за бъдещо сключване/ имат самостоятелно правно значение и съставляват подвид на договора за изработка. Поддържа се, че макар и да не са предмет на съдебно производство за разваляне на договора за суперфиция, а чрез фингираните време и начини от ответниците, отказ от договорите проучване, проектиране и строителство е налице. Сочи се, че целта на правилото на чл.268, ал.1 вр. с чл.269, ал.1 от ЗЗД, е да освободи и двете страни от задълженията им по вече прекратен, но неизпълнен договор за изработка, без да се изследват причините за неизпълнение. Твърди се, че след като възложителите са били снабдени със строително разрешение на основание одобрени ПУП и идеен проект, изготвени от ищцовото дружество и е налице едностранен отказ на поръчващия от договора, то са налице всички

предпоставки за уважаване на иска в хипотезата на горепосочената правна норма. Поддържа се обаче, че престиганото от ищецът изпълнение е било годно за ползване съобразно договореното му предназначение-като съответстващо в качествено и времево отношение, както и че то вече е надлежно прието без възражения, доколкото възложителите са подписали протокола за откриване на стр.площадка, линия и ниво по процесния договор за изработка/проектиране. Развити са подробни съображения за осъществяването на фактическия състав на правната норма, която се явява основание на настоящата претенция, като се сочи и относима съдебна практика.

С подадените становище и отговор на допълнителната искова молба, се поддържат и доразвиват доводите за неоснователност на иска изложени в първоначалния отговор. Оспорват изложените в становището и допълнителната искова молба твърдения за изправност на ищеца като се сочи, че в т.2 от Анекса към предварителния договор, страните са уговорили срок за откриване на строителна линия и начало на строителството-45 дни след получаване на разрешение за строеж, а не след влизане в сила на същото. Поддържа се, че уговорения срок включва две задължения: за откриване на строителна линия и за начало на строителството. Твърди се, че ищецът не е започнал строителството в срок, като причина за това е липсата му на възможности изобщо да започне строителството, камо ли да го завърши и въведе в експлоатация. На следващо място се оспорва искането на ищеца за приемане на безспорен и ненуждаещ се от доказване факта, че е налице отказ от договора от страна на ответниците. Соци се, че ответниците не са направили такова изявление, нито преди, нито в отговора на исковата молба, напротив заявено е, че това е невярно твърдението на ищеца. Поддържа се, че не е налице отказ от договора от страна на ответниците, както и противоречия между направените в писмени документи изявления и отговора на исковата молба. Твърди се, че заявеното желание за изпълнение на договора не влиза с противоречие с отправеното заявление към С.Т., като управител на ищцовото дружество, че възложителите развалят сключения между тях предварителен договор. Соци се, че колкото и голямо да е било желанието на възложителите за изпълнение на договора и завършване на строителството, те не са били длъжни да чакат един бъдещ ден строителят да започне изпълнение на задълженията си. В тази връзка се поддържа, че доводите относно

договорната отговорност на страната при изричен отказ от договора, колкото и да са правилни и съобразени със закона, са неотнесими към спор.

Предявените претенции намират правното си основание в чл.268, а.1 и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

С оглед становищата на страните, съдът намира, че не са налице безспорни факти и обстоятелства, които да не 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. С оглед конкретния предмет на спора ищецът, следва да установи наличието на твърдяното облигационно правоотношение /предварителен договор/ между страните, от което черпи права, респективно поражда задължение за ответниците да заплатят направените разходи и извършената работа, поради отказ от страна на вторите от договора. Следва да установи още изправността си като изпълнител по договора, включително качествено и срочно изпълнение на работата, както и стойността на разходите. В тежест на ответниците е да докажат правоизключващите и правопогасяващите си възражение, в това число че прекратяването на облигационната връзка е настъпило поради невъзможност на изпълнителя да свърши работата.

Относно искането за приемане в условията на евентуалност на заявена претенция за заплащане на процесната сума в хипотезата на неоснователно обогатяване, при начална липса на основание по смисъла на чл.55, ал. 1 от ЗЗД, **СЪДЪТ** намира, че същото следва да бъде оставено без уважение, доколкото представлява последващо обективно съединяване на искове в хода на висящ съдебен процес, което е недопустимо.

Мотивиран от изложеното, **СЪДЪТ**

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца за приемане в условията на евентуалност на заявена претенция за заплащане на процесната сума в хипотезата на неоснователно обогатяване, при начална липса на основание по смисъла на чл.55, ал.1 от ЗЗД.

**СЪДЪТ**, докладва постъпило търговско дело № 1167/2018 г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъдат приобщени към доказателствения материал по делото представените с исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателствата, с оглед на тяхната относимост и допустимост към предмета на спора.

Представените писмени доказателства, както и постъпилите такива в резултат от издадените съдебни удостоверения и представените от ответниците в днешно съдебно заседание, писмени доказателства следва да бъдат приети към доказателствения материал по делото, като допустими и относими.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приемат за сведение, представените с молба с вх. № 16923/14.07.2022 г. преписите от съдебни актове от страна на ищеца, чиято достоверност съдът може да провери, с оглед вписванията в Търговския регистър и деловодната система на съда.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приеме и списъка на разноските, тъй като в него изрично е посочено, че е по настоящото търговско дело № 557/2021 г., по описа на ВОС, ТО.

С оглед оспорването от страна на ответника и доколкото представените от ищеца документи, а именно: Приемо-предавателен протокол от 20.12.2017г. по Договор от 01.08.2017г. и Договор от 30.01.2018г. не съдържат подпис на заверката “Вярно с оригинала“, **СЪДЪТ** намира, че следва да се укаже на ищеца, че ако желае да се полза от въпросните документи, следва да представи надлежно заверени преписи от същите или да ги завери в деловодството на съда, тъй като в противен случай документите ще бъдат изключени от доказателствената съвкупност по делото.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се уважи искането на ищеца направено с молба с вх. № 16923/14.07.2022 г., за издаване на съдебно удостоверение въз основа, на което същият да се снабди с преписката от СГКК – Варна, съставена по повод неприемането на проект за изменение на КККР № 25–90609 от 22.06.2018 г.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъде назначена исканата съдебно – техническа експертиза, тъй като фактите и обстоятелствата, които ще се установяват с нея са от значение за изясняване на спора от фактическа страна, като по отношение формулирания е молбата на въпрос № 5, в случай че вещото лице има възможност и компетентност да отговори, следва да го

направи. При положение, че счете въпросът за излизащ от компетентността му, следва до уведоми своевременно съда, с оглед възлагането на задачата на друго вещо лице. Задачата на експертизата, следва да бъде допълнена и с въпроса формулиран в днешно съдебно заседание от страна на ответника.

Мотивиран от изложеното, **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 Предварителен договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда от юни 2017 г.; Копие от Анекс към Предварителен договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда от юни 2017 г. от декември 2017 г.; Оригинал на Комбинирана скица и Виза за проектиране; Копие от Договор а проектиране от 01.08.2017 г.; Копие от Анекс към Договор за проектиране от 01.08.2017 г. от 23.01.2018 г.; Копие от фактура № 454/02.08.2017 г.; Копие от фактура № /не се чете/ от 26.09.2017 г.; Копие от фактура № /не се чете/ от 29.09.2017 г.; Копие от фактура № /не се чете/ от 08.02.2018 г.; Копие от фактура № /не се чете/ от 10.04.2018 г.; Копие от Обяснителна записка; Копие от Обезщетение съгласно Договор; Копие от площообразеване; Копие от Лиценз № 5435 от 14 април 2017 г.; Копие от Разрешение за строеж № 181/28.11.2017 г.; Копие от Договор за строителен надзор от 26.01.2018 г.; Копие от Приложение № 1; Копие от Приложение № 2; Копие от констативен протокол от 8.03.2018 г.; Копие от Кредитен превод от 27.03.2018 г.; Копие от Договор за консултантска дейност от 02.02.2018 г.; Копие от Приложение № 1; Копие от Приложение № 2; Копие от фактура № 1291/ 28.03.2018 г.; Копие от фактура № 1449/01.02.2018 г.; Копие от Протокол за отриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 02.03.2018 г.; Копие от Акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството поради: прекратяване на договора за строителен надзор по взаимно съгласие от 27.03.2018 г.; Копие от Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот № 104, том IV, рег. №3901, дело № 486 от 2017 г.; Копие от Решение 53/02.08.2019 г., по търговско дело №

1167/208 г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение; Копие от пълномощно; Копие от Уведомление от 25.06.2018 г.; Копие от Нотариална покана; Копие от Разписка № 07.06.2018 г.; Копие от Констативен протокол от 22.06.2018 г.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото**, представените с отговора на исковата молба документи, както следва: Копие от Чертеж; Копие от Удостоверение за НЕ ПРИЕМАНЕ на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните ресурси № 25–90609–22.06.2018 г.; Копие от Становище; Копие от Писмо с изх. № 06–039/21.06.2018 г.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателствения материал по делото** постъпилото търговско дело № 1167/2018 г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото**, представените с молба с вх. № 16923/14.07.2022 г. документи, както следва: Копие от Решение от 18.09.2020 г. по търговско дело № 127/2020 г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение – 11 листа; Копие от Списък на разноски по чл. 80 от ГПК; Копие от Приемо – предавателен протокол по Договор от 01.08.2017 г. от 20.12.2017 г.; Копие от Договор от 30.01.2018 г.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА, като доказателства по делото**, представените в днешно съдебно заседание от процесуалния представител на ответниците документи, както следва: Копие от Решение № 2912/27.06.2019 г. по търговско дело № 17119/2018 г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение – 7 листа; Копие от Решение № 251/10.04.2020 г., по търговско дело №2073/2019г., по описа на Окръжен съд – Варна, Търговско отделение – листа; Копие от Оферта за строителство и строителство срещу обезщетение с изх. №12–092/21.12.2017 г.; Копие от Нотариален акт за учредяване на срочно право на строеж върху недвижим имот № 52, том II, рег. № 2207, дело № 200 от 2017 г.; Копие от Скица на поземлен имот № 15–605258–07.12.2016 г.

**УКАЗВА на ищеца**, че в случай желае да се ползва от представените с молба с вх. № 16923/14.07.2022 г.: Приемо-предавателен протокол от 20.12.2017г. по Договор от 01.08.2017г. и Договор от 30.01.2018г. , които не съдържат подпис на заверката “Вярно с оригинала“, следва да представи надлежно заверени преписи или да ги завери в деловодството на съда, тъй като в противен случай документите ще бъдат изключени от

доказателствената съвкупност по делото.

**ДА СЕ ИЗДАДЕ** съдебно удостоверение на ищеца, по силата, на което да се снабди от СГКК – Варна, с цялата преписка съставена по повод неприемането на проект за изменение на КККР № 25–90609 от 22.06.2018 г., *след представяне на доказателства за внесен депозит в размер на 5.00 /пет/ лева.*

**ДОПУСКА СЪДЕБНО – ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА**, като вещото лице да даде отговор на следните въпроси:

- Внесените за съгласуване идеен инвестиционен проект за 28.11.2017г., ПУП–ПРЗ за УПИ XXXIV – 208, кв. 3 в Паркова зона за обществено обслужване, ОП 3, р-н Вл. Варненчик, град Варна и комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционни проекти с основните изисквания към строежите, изготвен от „Инекс Консулт“ ООД – Отговарят ли по обем и съдържание на изискванията към проект предвидени в Наредбата № 4 от 21 май 2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, предложената концепция, методологически правилна ли е от гледна точка на най – икономичен и законен вариант за получаване на разрешение за строеж и пълна ли е тя по отношение на необходимите изисквания за започване на строителство?
- Дейностите, за които е издадено Разрешение № 181/28.11.2007 г., съответстват ли на изпълнените и претендирани такива от Изпълнителя „Черноморие – А.Д.“ ЕООД по предварителен договор от 2017 г. за проучване и проектиране?
- Извършените от ищеца разходи за изготвяне на проектиране, съставяне на комплексен доклад, заплатената такса за издаване на разрешение за строеж, авансово плащане по договор за строителен надзор и консултантска дейност, представляват ли необходимо присъщи разходи на ищеца /изпълнителя/ за изпълнение на договора за проучване и проектиране?
- Вещото лице да остойности дейностите по изготвяне на идеен проект и комплексен доклад, тези по възлагане на строителен надзор и консултантска дейност и да отговори: Полezni ли са били те за собствениците на имота, както е издадено Разрешение за строеж?



- Възможно ли е при така проектираните и разположени в поземления имот, сгради, поземленият имот да бъде разделен на два самостоятелни имота, при условията посочени в предварителния договор, като в едни от имотите остане сградата, която се е строила към момента и за което е учредено право на строеж, с представения нотариален акт, а другият поземлен имот да бъде обособен със сградите предмет на договор за строителство и тези, които са реално проектирани от ищцовата страна?
- Ако е възможно, вещото лице да посочи, по какъв начин би могло да стане разделянето на имота на два самостоятелни такива, а ако не е възможно да посочи причините за това?

В случай, че вещото лице ако има възможност да отговори на следващия въпрос, да направи това, а ако счете, че въпроса за излиза от компетентността му, следва до уведоми своевременно Съда, с оглед възлагането на задачата на друго вещо лице.

- Посочените разходи за заплатена държавна такса от ищеца за издаване на разрешение за строеж и договор за проектиране с „Агора 66“ ЕООД, заплатени ли са от ищеца?

**ЗАДЪЛЖАВА** страните да внесат депозит, в едноседмичен срок от изготвяне на протокола по сметка на Окръжен съд – Варна, в размер общо на **650.00** /шестстотин и петдесет/ лева, като 500.00 /петстотин/ лева са вносими от ищеца и 150.00 /сто и петдесет/ лева, вносими от ответник, с представяне на доказателства за внасянето в същия срок.

След представяне на доказателства за внесен депозит, **СЪДЪТ** ще **определи** вещото лице в закрито заседание.

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

**СЪДЪТ**, докладва поскъпила писмо с вх. № 14171/15.096.2022 г. от Община Варна, Район Одесос, с което ни уведомяват, че в архива на Район Одесос не се съхранява исканото от Окръжен съд – Варна Разрешение за строеж № 181/28.11.2017 г.

**СЪДЪТ**, докладва постъпило писмо с вх. № 15051/23.06.2022 г. от Община Варна, с което изпращат на електронен носител сканирани копия от предадените за съхранение в Архив на Община Варна документи по издаване

на Разрешение № 181/28.11.2017 г. на Главен архитект на Община Варна, ведно с одобрените инвестиционни проекти към него.

**Адв. В.:** Запознах се с постъпилите писмата, но тъй като не можем да видим представените доказателства, които са качени на CD<sup>-TO</sup>, с допълнителна молба ще помоля да ни бъдат предоставени на електронен носител.

**СЪДЪТ**, като взе предвид направеното доказателствено искане за събиране на гласни доказателства намира, че следва да бъдат допуснати водените в днешното съдебно заседание от ответната страна свидетели, за установяване невъзможността на ищеца да завърши възложеното, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ДОПУСКА до разпит**, в днешното съдебно заседание, като свидетели: **Р.И.Х.** и **А.М.А.**, като вписва същите в списъка на лицата за призоваване.

**СЪДЪТ**, пристъпи към разпит на свидетеля, с оглед на което сне самоличността му, както следва: **Р.И.Х.**, 62 години, българин, български гражданин, неосъждан, предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 НК, след което обеща да говори истината.

### **На въпросите на адв. В.:**

**Свидетелят Х.:** Познавам **С.Т.**, управителят на „Черноморие – А.Д.“. С него се запознах средата на месец ноември 2017 г., във връзка с това, че той имаше сключен договор за строителство срещу обезщетение в близост до обект, който аз бях сторил. Като Изпълнителен директор на „Консорциум Реми Груп“ съм контактувал с управителя на „Черноморие – А.Д.“ с цел строителство в няколко варианта: Строителство срещу възлагане, т.е. „Черноморие – А.Д.“ възлага строителството на „Консорциум Реми Груп“; Да извършим строителство срещу обезщетение – да обезщетим „Черноморие – А.Д.“ или иначе казано да превъзложи работата която е приел, на нас, като получи определено количество апартаменти, да предостъпи правата си по договора. Основно бяха два варианта. Причината за това беше, че той си призна, че няма такива финансови възможност. Водил е преговори с други строителни дружества. По – специално ми спомена „Планекс“, но те са му обявили висока цена, на която ще се уреждат взаимните отношение. Цената,

която спомена беше 400 евро на квадратен метър, за строителство срещу доста по – ниската от предложената от нас цена за изкупуване на обекта. На това основание аз предложих цена за строителство 275 евро и уравниване на финансовите ни взаимоотношения на цена 500 евро. Той не прие. Доколкото си спомням предложи чист вариант, тъй като беше собственик на няколко парцела. В това число, единият беше с влязла сила суперфиция, но специално за този обект той предложи да му изкупим „портфейла“ за 500 000 евро. До сделка не се стигна, тъй като условията, които той предлагаше ни бяха обрекли на загуба на около 40% от общия обем на дейности. Теренът, върху който трябваше да се извърши строителство знаех, че е на физическо лице Й.Й. и на жена му. Познавам Й.Й.. Ние строихме с него в съседство през 2007 – 2008 г.

*Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля, след което същият беше освободен и напусна залата.*

**СЪДЪТ**, пристъпи към разпит на свидетеля, с оглед на което сне самоличността му, както следва: А.М.А., 63 години, българин, български гражданин, неосъждан, предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 НК, след което обеща да говори истината.

#### **На въпросите на адв. В.:**

**Свидетелят А.:** Управител съм на „Булвар Билдинг“ ЕООД. Имал съм отношения с „Черноморие – А.Д.“ ЕООД с управител С.Т., за жилищната сграда в район Владиславово, като се договорихме да направим изкоп и земекопна техника. Първият път подравнихме терена, защото имаше много купчини пръст. Подравнихме го до кота “0“. Това мисля, че беше през месец септември – октомври. На следващата година (или 2018 г., или 2017 г.), месец март, започнахме да копаем за основи на първото тяло. Там проекта беше с две тела. В един момент С.Т. ни спря и каза, че повече няма да копаем. Той изчезна и ние си прибрахме машините. Изкопахме цялата дупка за първо тяло. Не ни обясни, а само каза, че спираме. Каза, че има проблеми с конструктори, с комшии. Отказа да подпише акта. Акт 19 за изпълнението на СМР<sup>ТО</sup> отказа да подпише. Не ни плати. Актът е първичния документ за свършване на работа, а следващият документ е фактура. Като няма акт, нямам и фактурау и няма как да плати. Изкопът на терена е собственост на Йордан и на жена му.

*Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля, след което същият беше освободен и напусна залата.*

**Ответникът Й.:** С.Т. никога не е имал възможност и желание да строи. Аз бях неотлъчно до него тези две години и му помагах. Неговата идея беше отстъпеното право на строеж плюс проекта, плюс разрешението за строеж, да ги обобщи в един пакет и да ги продаде. От първия ден започна да търси фирми, това са около десет фирми, една от които е „Реми Груп“ и да им предлага да купят този пакет. Исканията му бяха с 500% надценка, бяха нереални и това не можа да се осъществи.

Другата страна е, че в изпълнение на договорите С.Т. възлагаше на редици фирми и не само по повод на договора, задачи които той им възлагаше и не им плащаше. Има причина да не им плаща и тя е много сериозна. И както каза един, който не е свързан пряко с делото: Дължеше 108 000 без ДДС и не мога да водя дело, и няма смисъл. Всички активи на фирмата са изчистени. Това не е начин. По същия начин постъпи и с всички останали. „Агора 66“, по повод проекта, който е тука, има спечелено дело /вчера разговарях с тях/, нищо не им плаща, тъй като фирмата няма никакви активи. По същия начин е с мен. Имам дела, които имат категорично решение за разваляне на договора, също да бъде платено – не плаща. Той не плати и започвам поредицата:

Възложи идеен проект. Компанията му направи проекта. Той го взе и не им плати. След това възложи проекта на „Агора 66“ и на тях не им плати. Те заведоха дело и пак не им плати. Следващият етап е на „Булвар“ и на него не плати. На „Димона“, която трябваше да копае основи и на нея не плати. Идваме в съществения момент, в който той трябваше да има строителен надзор. Строителният надзор известно време контролираше, защото е известно, че без строителен надзор няма право да се влиза в обекта. Той не плати и строителният надзор го напусна. При напускането на строителния надзор се направи един протокол, за да се заснеме състоянието. Тук основният аргумент и абсурдното обвинение е: „Собствениците ти спряха строежа с този акт“. Но актът не е за спиране на строежа, актът е моментна снимка за спиране на строежа, в която пише състоянието на строежа при спиране. По този повод той се е самоспрял.

По отношение на материално – техническата базата – какъв строеж може да извърши тази фирма, която няма десет години дейност, няма никакъв

персонал, няма нито един човек, няма офис, няма счетоводство. С един камион отидохме да му вземем, това което има като строителен инвентар – това е едно табло от 20.00 лева Освен химикалката, г-н Тодоров няма абсолютно нищо друго. Всички документи са направени в моя офис. Дори няма и компютър.

Трагичен е случаят, защото аз се доверих. Наивен съм. Той спира на улицата и пита някой дали може да му прочете e-mail<sup>-a</sup>. Не е срамно да не знаеш, но да подпишеш договор за 6 000 000, да ощетиш поредица от фирми и да не им платиш.... Ами той не плати и ДДС<sup>-то</sup> и на НАП. НАП ипотекира имота, сложи му възбрана, тук има документи. Шест месеца търсим фирми, тъй като и аз участвам и ми казват: „Или подписваш да прехвърля правата на Камелия */имаме тристранно споразумение и той е налице, и трябваше аз да приема условията той да вземе 1 000 000, а аз да не получа никакво обезщетение, само и само да се построи./*, ако не приемеш аз прехвърлям имота на племенника ми и всички приключва“. Затова му отнех пълномощното. Пълномощното е до шест месеца, когато се разбра фрапиращия случай, че за 6 000 000 ще строим, а те му взеха автомобила, защото не си плаща лизинговите вноски. Случаят е крайно фрапиращ и правото му да възлага и да не плаща се разпростира.

Другото обвинение е, че не съм му прехвърлил земя. Не мога да му прехвърля земя, защото договорът е под условие.

Няма фирма, няма дейност, няма материално – техническа база, няма финанси, няма нищо освен С.Т.. Признавам си , че бях подведен. Той подведе не само мене, той подведе серия от хора. Много е добър, много е чаровен. Вижте арабският шейх */ответникът показва снимка/*. Пише акционерно дружество. Какво Акционерно дружество е? Вижте му инициалите – А.Д. Няма никакво акционерно дружество. И всичките тези прийоми, подведоха не само мен. Аз не изпитвам комплекс за малоценност. Над десет човека са ощетени. Най – жалкото е, че вместо те да заведат дело, той съди нас – тези, на които той дължи пари. Абсурдно е. Докато фирмата му е без всякакъв капитал, докато е празна от съдържание, той ще продължава да лъже и да мами хората. Трябва да бъде спрян. Аз смятам, че органът, който трябва да спре тази голяма серия е съда, защото не са само тези десет фирми в този строеж. Има и други, както Ви казах.

**Адв. В.:** На този етап нямам други доказателствени искания.

**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 20.10.2022 година от 14:00 часа, за която дата и час, ищцовата страна се счита за редовно уведомена по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, а ответната страна се считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което е приключило в 15:40 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_