

# РЕШЕНИЕ

№ 1542

гр. София, 22.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-21 СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Свилен Станчев

при участието на секретаря Алина К. Тодорова  
като разгледа докладваното от Свилен Станчев Гражданско дело № 20211100110843 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 92 ал. 1 от ЗЗД.

Ищецът „К.С.“ ООД излага, че на 10.12.2020 г. между него като строител и ответника С.АС. в качеството му на собственик - учредител бил сключен предварителен договор за учредяване право на строеж срещу строителство. Ответникът С.АС. като собственик се задължил да учреди на дружеството ищец право на строеж за построяване на жилищна сграда в следния собствен на ответника поземлен имот: **УПИ XVI- 5571 „за ЖС”**, квартал 22, местност „Малинова долина 1,2,3,4,5 и 6 част”, град София, с площ 2 293 кв.м, при съсед: УПИ XIV- 5571, УПИ XIII- 5571, УПИ X- 5571, УПИ XVI- 5571, УПИ XII-2542,1457,1494 и улица, който е заснет и обозначен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, Столична община, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 20.10.2020 г. , като поземлен имот с **идентификатор 69134.1608.13**, с площ 2293 кв.м., трайно предназначение урбанизирана, начин на трайно ползване - високо застрояване /над 15 м./, стар идентификатор 69134.1608.5571, номер по предходен план квартал 22, парцел XVI- 5571, при съсед: 69134.1608.17, 69134.1608.11, 69134.1608.16, 69134.1608.12, 69134.1608.9. По силата на предварителния договор ищецът се задължил да проектира и изгради сградата включително и обектите, за които собственика си запазва правото на строеж. Договореното обезщетение било 28 % от общата разгъната площ на сградата, съгласно одобрени проекти. В исковата молба се твърди, че дружеството ищец изпълнява задълженията си в съответствие с договора и предвидените в същия срокове и етапи. В изпълнение на задълженията си, „К.С.“ ООД е внесло искане от името на собственика - учредител в качеството на негов пълномощник за издаване на виза за проучване и проектиране по чл. 140 ал. 3 ЗУТ. На 29.03.2021 г. ищецът получил чрез ЧСИ Бъзински, уведомление от ответника С., с което едностранно прекратявал предварителен договор за

учредяване право на строеж срещу строителство от 10.12.2020 г., и декларация за оттегляне на пълномощно. Ищецът изпратил до ответника нотариална покана за заплащане на неустойка в размер на 50 000 евро съгласно чл. 34 от предварителния договор, в десетдневен срок от получаване на поканата. На 20.04.2021 г. ответникът отказал да заплати исканата неустойка. Преди връчване на уведомлението за прекратяване ответникът на 25.03.2021 г. е поискал от кмета на район „Студентски“ прекратяване на процедурата по издаване на внесената от дружеството ищец виза за проучване и проектиране, като се е обосновал с „промяна на инвестиционните намерения“ и същевременно е направил искане за изменение на плана за регулация със собственика на съседен поземлен имот.

Ищецът твърди, че развалянето на предварителния договор за учредяване на право на строеж било по искане и по вина на ответника С., който с това отказал да изпълни задължението си по договора, а с оттеглянето на пълномощното и действията по прекратяване на процедурата за издаване на виза за проектиране препятствал изпълнението на договора от дружеството ищец.

На основание изложените обстоятелства ищецът прави искане до съда да осъди ответника С.АС. да заплати на ищеца „К.С.“ ООД гр. София неустойка в размер на 97 791,50 лева, левовата равностойност на 50 000 евро. Претендира за разноски.

Ответникът чрез своя пълномощник в отговора оспорва иска със следните възражения:

- възражение за недължимост на неустойка по чл. 34 от предварителния договор, поради разваляне на договора от ответника в качеството му на кредитор след закъсняло изпълнение от ищеца като длъжник, което закъснение направило изпълнението безполезно за кредитора – ответникът твърди, че изпълнението по договора е незначително и ищецът е предприел единствено действие за внасяне на предложение за виза за проучване и проектиране, без други действия по проектиране и строителство;

- възражение за едностранно прекратяване на договора след отправяне от ответника на предложение за прекратяването му по взаимно съгласие;

- възражение за прекомерност на размера на уговорената неустойка, който излизал извън присъщите □ функции и би довел до неоснователно обогатяване на ищеца.

Съдът като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори и се установява от представените по делото доказателства – нотариален акт № 35 от 06.11.2020 г. том II рег. № 11475 дело № 187/2020 г. на нотариус В.Я. (л. 16) и от представената скица на поземлен имот от СГКК, че ответникът С.АС. е собственик на следния недвижим имот: **УПИ XVI- 5571 „за ЖС“**, квартал 22, местност „Малинова долина 1,2,3,4,5 и 6 част“, град София, с площ 2 293 кв.м, при съсед: УПИ XIV- 5571, УПИ XIII- 5571, УПИ X- 5571, УПИ XVI- 5571, УПИ XII-2542,1457,1494 и улица, който е заснет и обозначен в кадастралната карта и кадастралните регистри

на гр. София, Столична община, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 20.10.2020 г. , като поземлен имот с **идентификатор 69134.1608.13**, с площ 2293 кв.м., трайно предназначение урбанизирана, начин на трайно ползване - високо застрояване /над 15 м./, стар идентификатор 69134.1608.5571, номер по предходен план квартал 22, парцел XVI- 5571, при съседи: 69134.1608.17, 69134.1608.11, 69134.1608.16, 69134.1608.12, 69134.1608.9. С доклада по делото съдът е приел за безспорно установено сключването на 10.12.2020 г. на предварителен договор за учредяване право на строеж срещу строителство между ответника С.АС. като собственик-учредител и „К.С.“ ООД като приемател и изпълнител. С предварителния договор ответникът се задължил да учреди на ищеца „К.С.“ ООД право на строеж върху собствения си поземлен имот за изграждане на жилищна сграда в поземления имот, като ищецът като учредител си запазвал правото на строеж за конкретни обекти, съгласно приложение № 1 към договора. Ответникът като изпълнител се задължавал да окаже съдействие на собственика – учредител за изваждане на виза за проучване и проектиране и от свое име и за своя сметка да възложи проектирането и изграждането на сградата, като осигури необходимите техника, оборудване, строителни материали, персонал и специалисти и предаде имотите/обектите в договорената степен на завършеност. Страните се задължавали да сключат окончателен договор в тридесетдневен срок от датата на одобряване на техническия проект на сградата и влизане в сила на разрешението за строеж. В чл. 19 от договора било уговорено задължение на учредителя да упълномощи изпълнителя или негов служител да го представлява пред техническите служби, държавните органи и институции и други физически и юридически лица по въпроси, свързани с проектирането, строителството и въвеждането на сградата в експлоатация. Преди сключването на договора, ответникът е направил искане от 20.11.2020 г. за издаване на виза за проектиране, което е оттеглено от него след сключването на предварителния договор, на 14.12.2020 г. (л. 68). По искане на ищеца била издадена виза за проектиране от главния архитект на Столична община на 23.02.2021 г. (л. 48, представена в с.з. на 14.02.2022 г.). На 29.03.2021 г. ответникът С.С. отправил чрез ЧСИ М.Б. до ищеца уведомление за едностранно прекратяване на предварителния договор (л. 10). Върху уведомлението е отбелязана дата 22.03.2021 г., но с оглед изрично посочената дата и в исковата молба за получаване, и в отговора за изпращане на уведомлението, съдът приема като дата на неговото получаване 29.03.2021 г. Това е приел съдът и за безспорно с доклада по делото. Преди отправяне на уведомлението, със заявление на 23.03.2021 г. ответникът и „И.С.“ ООД са направили искане за издаване на разрешение за изготвяне на проект за ПУП на същия имот.

Така изложените обстоятелства обуславят следните правни изводи на първоинстанционния съд:

Предявеният иск с правно основание чл.92 от ЗЗД е обоснован с неустойчна клауза в полза на ищеца - изпълнител, съдържаща се в чл. 34 от предварителния договор, при едностранно прекратяване на договора от страна на ответника-учредител. Едностранното прекратяване Според редакцията на текста в договора, вземането за неустойка възниква според основанията за едностранното прекратяване на договора – дали то е по решение на ответника-учредител, без да е обосновано с неизпълнение на договора от страна на ищеца или с наличието на форсмажорни обстоятелства.

В част III от договора са уговорени срокове за изработка и съгласуване на проектите, внасянето им за одобряване и даване на строителна линия и ниво на строежа. Съгласно чл. 26 ал. 1 от договора, изработката на идейния проект е в срок от 1 месец от датата на издаване на виза за проучване и проектиране на имота. В договора не е предвиден срок за издаване на виза за проучване и проектиране. Такава е била издадена по искане на ищеца на 23.02.2021 г. От тази дата е започнал да тече месечният срок за изработване на идеен проект, който срок е изтекъл на 23.03.2021 г. След тази дата ищецът „К.С.“ ООД е допуснал забавено изпълнение на задълженията си за изработване на идеен проект като етап от изпълнението на договора.

Ответникът обаче не се е позовал на забавено изпълнение на договора, не е упражнил правото си на обезщетение по чл. 85 от ЗЗД, нито правото си по чл. 87 ал. 1 от ЗЗД да развали договора след като определи срок за изпълнението му. В тази връзка, неправилно в отговора на исковата молба се разглеждат като синоними понятията разваляне и прекратяване на договора. Развалянето на договора е заличаване на неговото действие с обратна сила, поради виновно неизпълнение от една от страните. Прекратяването на договора е преустановяване на неговото действие занапред. Изявлението, отправено до ищеца, съдържа ясна и недвусмислена воля на ответника едностранно да прекрати предварителния договор и не може да се тълкува като изявление за разваляне, защото страната нито се е позовала на неизпълнение на насрещно задължение, нито е определила срок за изпълнение по чл.87 ал. 1 от ЗЗД, нито е обосновала невъзможност или безполезност на изпълнението по ал. 2 на същия член. Доказателство за намерението на ответника като учредител да прекрати предварителния договор е, че на датата, на която изтича срокът за представяне на идейния проект – 23.03.2021 г., ответникът, заедно с друг инвеститор – „И.“ ООД, е направил искане за изменение на ПУП за собствения му поземлен имот. Тези обстоятелства дават основание на съда да приеме, че едностранното прекратяване на предварителния договор е по вина на учредителя – ответника С.АС.. Едностранното виновно прекратяване на предварителния договор е породило задължение на ответника да заплати на ищеца неустойка според клаузата на чл.34 от предварителния договор.

С отговора на исковата молба е направено възражение за прекомерност на уговорената неустойка. Възражението е основателно. Размерът на

неустойката от 50 000 евро очевидно не отговаря на обезщетителната □ функция и практически би довел до неоснователно обогатяване на ищеца. Поради това съдът намира, че размерът на неустойката следва да бъде намален от 50 000 евро на 10 000 евро. С оглед предявяването на претенцията за изплащане на неустойка та в левовата □ равностойност, съдът намира предявения иск по чл. 92 от ЗЗД за основателен до размер на 19 558, 30 лева, равностойни на 10 000 евро. В останалата част до предявения размер на 97 791,50 лева, равностойни на 50 000 евро, искът следва да се отхвърли.

Ответникът следва заплати на ищеца разноси в размер на 1462,32 лева, според уважената част от иска. Ищецът следва да заплати на ответника разноси в размер на 4800 лева според отхвърлената част от иска.

Мотивиран от горното, съдът

## **РЕШИ:**

Осъжда С.АС. ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. София ул. „\*\*\*\*\* вх. \*\*\*\*\* да заплати на „К.С.“ ООД гр. София, ЕИК \*\*\*\*\* седалище и адрес на управление: гр. София ул. „\*\*\*\*\* сумата от 19 558, 30 лева (деветнадесет хиляди петстотин петдесет и осем лева и тридесет стотинки), легова равностойност на 10 000 евро, неустойка за едностранно прекратяване на предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу строителство от 10.12.2020 г., като на основание чл. 92 ал. 2 от ЗЗД отхвърля иска за неустойка над тази сума до предявения размер от 97 791,50 лева, равностойни на 50 000 евро, поради прекомерност.

Осъжда С.АС. да заплати на „К.С.“ ООД гр. София разноси в размер на 1462,32 лева, според уважената част от иска.

Осъжда „К.С.“ ООД гр. София да заплати на С.АС. разноси в размер на 4800 лева според отхвърлената част от иска.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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