

# РЕШЕНИЕ

№ 445

гр. гр. Хасково, 15.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и четвърти юни през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: ХРИСТИНА З. ЖИСОВА

при участието на секретаря Михаела Кр. Стойчева  
като разгледа докладваното от ХРИСТИНА З. ЖИСОВА Гражданско дело №  
20215640101285 по описа за 2021 година

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.79  
ал.1 вр. чл.86 ал.1 от ЗЗД, от „Милев“ ЕООД, ЕИК 836150376, седалище и адрес на  
управление: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, адвокат М. Г. от АК -  
Хасково, против О.. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес:  
гр.\*\*\*\*\*, адв. М. Р. от АК - Хасково с която се иска ответникът да бъде осъден да  
заплати сума в размер на 22 236,24 лева, представляваща стойността на разходите,  
направени по предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на  
строеж от 14.06.2013г. и сума в размер на 1649,32 лева, представляваща мораторна лихва за  
забава за периода от 27.08.2020г. до 21.05.2021г., ведно със законната лихва върху  
главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателното  
изплащане.

Ищецът твърди, че на 14.06.2013 г., с ответника сключили предварителен договор за  
проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж върху част от бъдещата сграда, която  
ще се построи в УПИ 77195.724.133 по КККР на гр. Хасково одобрен със заповед № РД-18-  
63/05.10.2006 г. на изп. Директор на АК София, с площ 241 кв.м., находящ се в гр.  
\*\*\*\*\*. Съгласно договора, ищецът „Милев“ ЕООД се задължил да изготви, одобри и  
съгласува с Община Хасково, съгласно предвижданията на ПУП, инвестиционни проекти за  
бъдещата сграда в описания УПИ, като изготви всички проекти необходими за законния  
строеж на сградата на името на собственика (ответника по делото) за своя сметка. В 20-  
дневен срок от одобряването и съгласуването на инвестиционните проекти с Община

Хасково и влизане в сила на Разрешението за строеж, ответникът се задължил да учреди в полза на ищеца, правото да построи част от приземния етаж (без две паркоместа), както и да построи първия, втория и третия жилищен етаж от сградата, което след построяването на обектите ще станат негова собственост, като страните сключат окончателен договор във формата на нотариален акт, в който ще са индивидуализирани обектите, които собственикът ще получи като обезщетение - две мансардни жилища, разположени на пети етаж и подпокривно пространство, както и две паркоместа, разположени на първия етаж на сградата. Разходите за построяване на обектите, било предвидено да бъдат сметка на строителя (ищеца), който се задължавал да ги предаде на собственика (ответника) с Разрешение за ползване. Ищецът сочи, че в изпълнение на т. 2 от договора, ответникът упълномощил управителя на ищцовото дружество и наето от него лице - Г. П., да се снабдяват с необходимите документи (подробно посочени в пълномощните), както и да представляват упълномощителя пред посочените в пълномощното държавни и общински учреждения и частни юридически лица. Ищецът твърди, че след подписване на предварителния договор и в изпълнение на задълженията си, възложил изработването на инвестиционен технически проект, съдържащ всички части по специалности, на „Стоефф проект“ ЕООД, срещу уговорено възнаграждение - 17 604 лв. с ДДС. Във връзка с това проектиране, от страна на ищцовото дружество „Милев“ ЕООД били предприети всички необходими действия по снабдяване с необходимите документи и разрешения, разходите за които били поети от него. Съгласно договореното между страните в предварителния договор, ответникът получил първите проекти за съгласуване на 01.08.2013 г. (имейл от 01.08.2013 г.) и след направени няколкократно корекции от него страна, налагащи преработване на проектите, на 06.03.2019г. според твърденията на ищеца, ответникът ги одобрил, за което съгласно т. 4 от предварителния договор, страните подписали протокол за съгласуване. В протокола от 06.03.2019 г. ответникът изрично посочил, че разрешава изготвянето на техническия проект, на база одобрения от него идеен проект, копие от който бил подписан от ответника. В процеса на изготвяне на инвестиционния проект във всички части - специалности, ответникът своевременно бил уведомяван за всичко свързано с проектирането, както с имейли, така и на двустранни срещи с ищеца от страна на последния. Ищецът твърди, че след съгласуване и одобряване на външните ВиК (на 12.04.2019 г.) и ел.връзки (на 17.07.2019 г.) на бъдещата сграда, на 22.08.2019г. бил одобрен инвестиционният проект за Многофамилна жилищна сграда в УПИ XI-2183. Със Заповед № 1553/12.09.2019 г. на Кмета на Община Хасково на името на ответника било учредено право на прокарване на всички подземни и надземни връзки на бъдещата сграда с подземната градска инфраструктура като на 12.09.2019г. било издадено Разрешение за строеж на „Многофамилна жилищна сграда в УПИ XI-2183" - № 330, влязло в сила на 11.10.2019 г. След издаване на разрешението за строеж между ищеца и ответника започнало уточняване на текста на окончателния договор във формата на нотариален акт за учредяване правото на строеж за построяване на част от бъдещата сграда. Ищецът сочи, че обектите, които следвало да останат за ответника, като собственик на терена и тези, за които следвало да бъде учредено право на строеж на дружеството ищец „Милев“ ЕООД вече били уточнени в

предварителния договор и в одобрения от ответника идеен проект. Ищецът посочва, че в проекта за нотариален акт (изпратен по имейл на 09.10.2019 г. от ответника), били поставени различни условия, свързани със степента на завършеност на обектите и жилищната сграда и паркоместата, които оставали за него, от тези, посочени в предварителния договор. Наред с това ответникът поискал и банкова гаранция от ищеца „Милев“ ЕООД в размер на 50 000 евро, в своя полза - условие, което не било обсъждано при подписване на предварителния договор. Между ищеца и ответника започнала кореспонденция и срещи, за уточняване на текста на нотариалния акт за учредяване право на строеж за бъдещата сграда, както и текста на договора за строителство, който да уреди отношенията между страните във връзка със строителството на сградата (т. 11 от предварителния договор). Ищецът твърди, че в началото на м. декември 2019 г. ответникът дал съгласието си, документните да бъдат прегледани от Нотариус, като той избрал нотариус К. Г., на която били изпратени документите, подписани до този момент между страните, както и актуално издадените скици и данъчни оценки за обектите, предмет на сделката. Не се постигнало съгласие и не бил утвърден краен вариант на текста на нотариалния акт за суперфиция и договора за строителство, поради което ответникът решил да ангажира за сделката нотариус Х. К.. Ищецът посочва, че предоставили всички документи, които тя поискала и отново започнало уточняване на клаузите на нотариалния акт и договора за строителство. По електронен път били разменяни варианти на текстовете между ищеца, ответника и нотариуса. Според ищеца, поведението на ответника създавало пречки да бъде постигнато съгласие за сключване на окончателен договор за суперфиция и договор за строителство, тъй като той не одобрявал предложените му от ищеца и нотариусите варианти, а в същото време не предлагал и свои. Доказателство в тази насока бил имейл от ищеца до ответника с дата 01.04.2020г., от който ставало ясно, че ответникът следва да изпрати предложението си за договор за строителство.

Ищецът посочва, че отказът на ответника да изпълни задължението си по т. 6 от предварителния договор, дори и след изтичане на уговорения в т. 9 от договора 20-дневен срок (изтекъл на 31.10.2019 г.), довел до прекратяване на договора, на основание т. 14 от същия. Наред с прекратяване на договора, поради неизпълнение на задължението на ответника по т. 6 от същия, дружеството ищец „Милев“ ЕООД, имало право да иска обезщетение за неизпълнение, което обхващало претърпяната загуба (чл. 79, вр. чл. 82 ЗЗД и т. 13 от предварителния договор) от неизпълнението и представлявало стойността на извършените от ищеца „Милев“ ЕООД разходи по договора в общ размер 22 236.24 лева. С нотариална покана рег. № 1992, том 1, акт 104 от 03.08.2020 г., ищецът поканил ответника, да му заплати всички разходи направени за изпълнение на предварителния договор, която покана била получена от ответника на 19.08.2020г., но до този момент, сумата не била заплатена. Според ищеца, претърпяната загуба от неизпълнението от страна на ответника, представлявала стойността на извършените разходи по договора, включваща заплащането на такси и възнаграждения, за издаване на документи или извършване на действия, както следва:

1. За Скица издадена от СГКК на 02.02.2018 г. по заявление от 29.01.2018 г. - 20 лв., извлечение от сметка, за платена услуга с карта на 29.01.2018г.;

2. За Комбинирана скица за проектиране № 339/28.02.2019г. - 20 лв. - квитанция № 3364/27.02.2019г.;

3. За Ревизиране и комплектоване на инвестиционния проект за внасяне в общинска

администрация от Св.С.- 350 лв., квитанция от 15.07.2019г.;

4.За Съгласуване и одобряване на инвестиционен проект - 5055,54 лв., - фактура № 1000020922/01.08.2019г.;

5.За Учредяване на право на прокарване на външни Връзки - 300 лв., ф-ра № 1000022600/09.09.2019г.;

6.За подаване на Заявление за издаване на РС - 30 лв., фактура № 1000022599/09.09.2019г.;

7.За изготвяне на копия на инвестиционния проект - всички части - общо 191.70 лева, по следните касови бонове - касов бон от 04.11.2019 г- 17,50 лв.; касов бон от 21.10.2019 г - 18,87 лв.; касов бон от 25.10.2019 г - 121,93 лв.; касов бон от 28.10.2019 г-33,40 лв.;

8.За изготвяне на данъчни оценки през 2019год. и 2020 год., за обектите, предвидени в бъдещата сграда, необходими за сключване на окончателен договор за суперфиция - общо 80 лева (приходна квитанция № 7611140848/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140849/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140850/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140851/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140852/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140853/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140854/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № 7611140855/23.10.2019г. - 5лв; приходна квитанция № \*\*\*\*\*/23.01.2020г. - 5лв; приходна квитанция № 7611003434/23.01.2020г. -5лв.; приходна квитанция № 7611003435/23.01.2020г. -5лв.; приходна квитанция № 7611003436/23.01.2020г. - 5лв.; приходна квитанция № 7611003437/23.01.2020г. - 5лв.; приходна квитанция № 7611003438/23.01.2020г. - 5лв.; приходна квитанция № 7611003439/23.01.2020г. - 5лв.; приходна квитанция № 7611140427/22.10.2019г. -5лв.;

9.За заплащане на технически сътрудник - Г. П. - общо 575 лева, по следните касови ордери: касов ордер от 10.04.2020г. за 80лв.; касов ордер 30.07.2020г. за 77 лв.; касов ордер от 20.12.2019г. за 128 лв.; касов ордер от 20.09.2019г за 290 лв.

10.За изготвяне на площообразуване от лицензиран специалист - 100 лв., квитанция от 20.08.2019г.

11.За Съгласуване на скица и виза за проектиране с ВиК - 66лв., ф-ра № 1300013110/20.06.2019г.

12. За проучване и сключване на предварителен договор с ЕВН - 139 лв., вносна бележка от 21.06.2019г.

13. Нотариална такса за връчване на нотариална покана -72 лв.

14. За заплащане на възнаграждение по договор за проектиране - общо 15 237 лева, извършени със следните документи: касов ордер № 9/15.08.2017г. - 1500 лв.; разписка от 26.06.2016г. - 3000 лв.; преводно нареждане от 02.07.2019 г. - 3 402 лева; разписка от 09.09.2019г. - 3000 лева; разписка от 12.10.2019 г. - 4 335 лева.

Ищецът посочва, че наред със стойността на извършените от него разходи в размер на 22 236.24 лева, свързани с изпълнение на договора, ответникът дължал и лихва за забава, считано от 27.08.2020г. (датата след изтичане на дадения в нотариалната покана 7-дневен срок за плащане) до датата на предявяване на иска, която била в размер на 1649,32 лева.

С оглед горното, ищецът иска съдът да постанови решение, с което да бъде осъден ответника, да му заплати сумата 23 885.56 лева, включваща 22 236.24 лева -главница, представляваща стойността на разходите, направени от ищеца по договора и 1649.32 лв. - мораторна лихва за забава, считано от 27.08.2020 г. до датата на предявяване на иска – 21.05.2021 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане, като му бъдат присъдени и направените по делото разноски.

Ответникът оспорва основателността на предявените искове. Посочва конкретни аргументи във връзка с изпълнението на договора от негова страна като твърди, че на 07.03.2013г. в изпълнение на преддоговорните споразумения с ответника, а впоследствие в

съответствие с Раздел А, т.2 от подписания предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване право на строеж от 14.06.2013г. издал на посоченото от ответника лице Г. А. П. пълномощно, с обхват позволяващ изпълнението на инвестиционното проектиране по този договор. Впоследствие в изпълнение на Раздел А, т.5 от ответникът заявява, че е оказвал пълно съдействие на строителя – ищец по предварителния договор във връзка с изпълнението му, предоставяйки му всички документи, изискуеми се от административните органи /актове за собственост, пълномощни т.н./ веднага след поискването им. На 24.01.2018г., в изпълнение на Раздел А, т.5 от предварителния договор издал на М. М. М. в качеството му на управител на дружеството - ищец, ново пълномощно с обхват позволяващ изпълнението на инвестиционното и техническото проектиране и получаване на Разрешение за строеж по този договор. През месец март 2019 г., след 6 годишно забавяне, през което време ответникът не можел да се разпорежда свободно с имота си, му бил предложен за одобрение „Идеен проект“, в който се оказало, че на кота +11.20 метра - Подпокривен етаж при Застроена площ (ЗП) 91.60 м2 , само 28.40 м2 били използвани за стълби, коридори и склад - по 2 броя. Останалата част от 63.20 м2 била затворена с монолитни стени и означена като „Неизползваемо“. Въпреки несъответствието с предвиденото според предварителния договор, съгласно който това следвало да бъдат «жилища, разположени на пети етаж и подпокривното пространство на сградата» и щетата за ответника, последният одобрил и подписал „Идейния проект“. Ответникът подписал като възложител и Инвестиционен проект като на 22.08.2019г. от Община Хасково бил одобрен и последния. Ответникът подписал и Разрешение за строеж № 330/12.09.2019г. Ответникът посочва, че съгласно издадено Разрешение за строеж № 330/12.09.2019г, за IV категория строежи, в качеството си на Възложител бил задължен да сключи договор за изпълнение на строежа със строител, който бил вписан в Централния професионален регистър на строителя, съгласно чл.157 ал.2 от ЗУТ. След направена справка от страна на ответника в Централния професионален регистър на строителя, достъпен онлайн в интернет на адрес: <https://register.ksb.bg/spravki.php> се оказало, че ищецът „МИЛЕВ“ ЕООД, с ЕИК 836150376 бил заличен от Централния професионален регистър на строителя с Протокол № 737 от 16.10.2014г. и не можел да извършва строителството за IV категория строежи. Ответникът твърди, че след влизане в сила на разрешението за строеж на 11.10.2019г., в изпълнение на Раздел Б, т.11 от предварителния договор за проектиране и бъдещо учредяване право на строеж от 14.06.2013г., до деня на сключване на договора за отстъпено право на строеж, тоест преди него, трябвало да подпише с ищеца Договор за строителство, но ищецът до 15.07.2021г. не бил вписан в Централния професионален регистър на строителя и според ответника не можел да извършва строителството за IV категория строежи. Всички тези обстоятелства възпрепятствали подписване с ищеца на Договор за строителство, а след неговото подписване и сключване на Договор за отстъпено право на строеж във формата на Нотариален Акт. Ответникът твърди, че ищецът, поради негово виновно поведение поставил в невъзможност постигането на целта, за която бил сключен предварителният договор.

Ответникът признава факта, че на 19.08.2020г. получил нотариална покана за плащане на разходи в размер на 28 257 лева, за които разходи обаче поискал, но не получил разходооправдателни документи и фактури и съответно не можал да прецени основателността на поканата. Освен това ищецът не му предоставил и удостоверение от Банката, в което да се вижда, че посочената банкова сметка действително е на «МИЛЕВ» ЕООД. В тази връзка ответникът оспорва претенциите на ищеца, вкл. и документите, на които те се основават, тъй като според Договора за проектантски услуги от 24.06.2013г. дължимите плащания се извършвали от Възложителя въз основа на данъчна фактура и на посочена банкова сметка, а именно: за заплащане на възнаграждение по договор за проектиране - общо 15 237 лева, извършени по следните документи: касов ордер № 9/15.08.2017г. - 1500 лв.; разписка от 26.06.2016 год. - 3000лв.; преводно нареждане от 02.07.2019г. - 3402 лв.; разписка от 09.09.2019 г. - 3000 лева ; разписка от 12.10.2019 г. - 4335 лв. Ответникът оспорва като доказателство и приложените от ищеца: Преводно нареждане от 02.07.2019г. за 3402 лв., по което преводно нареждане липсвал основен разходооправдателен документ - Данъчна фактура, който да удостовери направения разход

на ищеца; Квитанция към приходен касов ордер № 09/15.08.17 за 1500 лв., по което липсвало преводно нареждане по IBAN сметка: \*\*\*\*\*, както и разходооправдателен документ - Данъчна фактура и печат и подпис на ищеца „МИЛЕВ“ЕООД; разписка от 26.06.2016год. за 3000лв., в която липсвало Преводно нареждане по IBAN сметка : \*\*\*\*\* и Разходооправдателен документ-Данъчна фактура, както и печат на ищеца „МИЛЕВ“ЕООД. В тази разписка липсвало „МИЛЕВ“ЕООД като платец. Датата на издаване била 26.06.2016год., а в текста на Разписката било описано, че има направено първо плащане от 1500лв (хиляда и петстотин лева) по разписка от 15.08.2017г., която дата била почти 14 месеца след 26.06.2016год в бъдещето; разписка от 09.09.2019 г. - 3000 лева, който документ бил трудно четим ръкописен текст без заглавие, за който също липсвало преводно нареждане по IBAN сметка : \*\*\*\*\* и Разходооправдателен документ - Данъчна фактура, както и печат на ищеца, вкл. и липсвало „МИЛЕВ“ЕООД като платец; разписка от 12.10.2019 г.- 4335 лв., по която липсвало преводно нареждане по IBAN сметка : \*\*\*\*\* и Разходооправдателен документ - Данъчна фактура, както и печат и подпис на „МИЛЕВ“ЕООД, вкл. и ищеца като платец. Ответникът излага насрещно твърдение, като заявява, че не е отказал нито устно, нито писмено да изпълни задължението по т.6 на предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване право на строеж от 14.06.2013г., стига да нямало пречка за това от страна на ищеца. Било налице пълно съдействие и действия в собствена щета от негова страна по изпълнение на Предварителния договор и единствено неизпълнението на задължението на ищеца на условията по т.1 на влязлото в сила на Разрешение за строеж на 11.10.2019г. възпрепятствали подписването на Договор за строителство, а след неговото подписване и сключване на Договор за отстъпено право на строеж във формата на нотариален акт. По изложените съображения се поддържа неоснователност на заявените претенции. Претендира направените по делото разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, както и доводите на страните, съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Не се спори по делото, че на 14.06.2013 г. между ответника в качеството му на собственик и ищеца като строител е сключен Предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж с предмет изготвянето, одобряването и съгласуването на инвестиционните проекти с бъдещо учредяване право на строеж върху част от бъдещата сграда, която ще се построи в УПИ 77195.724.133 по кадастралната карта на гр. Хасково, одобрена със заповед № РД-18- 63/05.10.2006 г. на Изп. Директор на АК-София, с площ 241 кв.м., находящ се в гр. \*\*\*\*\* при съсед: Поземлени имоти с идентификатори: 77195.724.136, 77195.724.134, 77195.724.146, 77195.724.147, 77195.724.131, 77195.724.132, собственост на ответника. Според клаузите на посочения договор в 20-дневен срок след изпълнение на тези задължения и издаването и влизане в сила на разрешение за строеж на сградата страните са се задължили да сключат окончателен договор, по силата на който ответникът да учреди право на строеж в полза на ищеца с предмет построяването на част от приземен етаж на сграда за паркоместа и построяването на първи, втори и трети жилищен етаж, които след построяването да бъдат изключителна собственост на ищеца, като ответникът си запазва правото на строеж и съответно става собственик след построяването на част от приземния етаж, включваща две паркоместа и две жилища, разположени на четвърти жилищен етаж и подпокривното пространство, а ищецът да построи бъдещата сграда за своя сметка, включително и частите от сградата, които ще бъдат собственост на ответника. Съгласно предварителния договор в същия срок страните следвало да сключат и договор за строителство. Съгласно чл. 14 от предварителния договор при неизпълнение на задължението за сключване на окончателен договор предварителния договор се прекратява.

Представени по делото са и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 094, том 5, рег. № 2908, дело № 339/2005г. от 12.05.2005г. на нотариус с рег. № 353, вписан в Служба по вписванията-Хасково под акт № 111, дело № 1815/2005г., вх.рег.№ 3095 от 12.05.2005г. и

Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 104, том 5, дело № 1479/1996г. от 23.04.1996г. на нотариус при Хасковски районен съд, от които се установява, че ответникът е притежавал правото на собственост върху УПИ XI-2183, в квартал 375 А по плана на гр.Хасково, одобрен със заповед № 205/1981 г. и 462/1996 г. с площ 243 кв.м.

От Пълномощно с упълномощител О.. Г. Г. и упълномощен Г. А. П. с нотариална заверка на подписите с рег. № 1446/07.03.2013г. на нотариус с рег. № 079 е видно, че Г. П. е имал право от името на упълномощителя си да изисква и получава данъчни оценки, скици и др. документи от Агенция по кадастъра, НАП, данъчни и други служби на Община Хасково, както и други държавни и общински институции и физически лица във връзка с управление на собствения му имот УПИ XI-2183, в квартал 375 А, гр.Хасково, а от Пълномощно с упълномощител О.. Г. Г. и упълномощен М. М. М. с нотариална заверка на подписите с рег. № 224/24.01.2018г. на нотариус с рег. № 081 - че ответникът е оправомощил и управителя на ищеца във връзка с предстоящото строителство в процесния имот да извършва действия, вкл. и да възлага направата и да получава всички схеми и скици за имота, данъчни оценки, комбинирана скица, да възлага проектиране, да внася за одобряване на инвестиционен проект и да получава разрешение за строеж.

Видно от договор за проектантски услуги, на 24.06.2013 г. ищецът е възложил изработването на инвестиционен технически проект, съдържащ всички части по специалности, на „Стоефф проект“ ЕООД, срещу уговорено възнаграждение - 17 604 лв. с ДДС, съгласно раздел II, чл.2 от същия, платима 50 % авансово в срок до 5 дни от датата на подписване на договора и 50 % в срок до 5 дни, считано от датата на предаване на проекта, въз основа на данъчна фактура, издадена от изпълнителя („Стоефф проект“ ЕООД) и по посочена банкова сметка.

Според разписка с дата 08.12.2019 г., подписана от ответника, същият е получил копие от папка с чертежи част архитектурна; копие от разрешение за строеж, копие от заповед за учредяване на право на преминаване за ВиК на строежа, копие от експертиза от лицензиран оценител за определяне на площите на строежите, копия от данъчните оценки на бъдещите обекти, предмет на учредяване на правото на строеж.

Съгласно протокол от 06.03.2019 г. ответникът е съгласувал предложеният му идеен проект и е разрешил изготвянето на технически проект по отношение на имота, предмет на Предварителния договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж.

На 22.08.2019г. е одобрен инвестиционният проект за Многофамилна жилищна сграда в УПИ XI-218. Със Заповед № 1553/12.09.2019 г. на Кмета на Община Хасково на името на ответника е учредено право на прокарване на всички подземни и надземни връзки на бъдещата сграда с подземната градска инфраструктура като на 12.09.2019г. е издадено Разрешение за строеж на „Многофамилна жилищна сграда в УПИ XI-2183" - № 330, влязло в сила на 11.10.2019 г. Във връзка с оспорванията на ответника се приобщи към доказателствения материал по делото и Инвестиционен проект за обект „Многофамилна жилищна сграда“ в ПИ 77195.724.133, представляващ УПИ XI, кв. 370а по плана на гр. Хасково, Община Хасково по всички части, а именно: част Архитектура, част Конструкции,

част Вертикална планировка, част Вътрешни ВиК мрежи, част ВиК – сградни отклонение, част Електроинсталации, част ОВК, част Енергийна ефективност, част Оценка на енергийната ефективност, част Пожарна безопасност.

Представени по делото са и извадка от електронна кореспонденция от дата 26.03.2013г., ведно с предварителен договор за продажба и учредяване право на строеж; Извадка от електронна поща за имейл кореспонденция между страните, нахождаща се на лист 88-115 от гр.д. № 338/2021г.по описа на ОС – Хасково; Извадка от електронна поща за имейл кореспонденция между М. М. и нотариус К. Г., нахождаща се на лист 116-117 от гр.д. № 338/2021г.по описа на ОС – Хасково; Извадка от електронна поща за имейл кореспонденция между страните, нахождаща се на лист 118-127 от гр.д. № 338/2021г.по описа на ОС – Хасково; извадка от електронна кореспонденция между М. М. и \*\*\*\*\* от дата 04.11.2019г.; Извадка от електронна поща за имейл кореспонденция между М. М. и нотариус К. Г., нахождаща се на лист 129-133 от гр.д. № 338/2021г.по описа на ОС – Хасково; Извадка от електронна поща за имейл кореспонденция между М. М. и нотариус Х. К., нахождаща се на лист 134-146 от гр.д. № 338/2021г.по описа на ОС – Хасково, от които се установяват водените преговори между страните във връзка с учредяването на правото на строеж за бъдещата сграда.

Липсва полемика и относно факта, а и от приобщената към доказателствения материал по делото нотариална покана рег. № 1992, том 1, акт 104 от 03.08.2020 г., се установява, че ищецът е поканил ответника, да му заплати всички разходи направени за изпълнение на предварителния договор в 7-дневен срок, която покана била получена от последния на 19.08.2020г., според отбелязването на нотариус с рег. № 660 на НК на РБ, Г. В.

По отношение на претендираните от ищеца разходи, направени за изпълнение на предварителния договор, се представиха и приеха като писмени доказателства:Месечно извлечение на кредитна карта на М. М. М. от дата 05.02.2018г. от „Обединена българска банка“ АД; Приходна квитанция № 3364 от дата 27.02.2019г. с получател О.. Г. Г. и изпълнител Община Хасково за сумата от 20 лева; Квитанция към приходен касов ордер от дата 15.07.2019г. за сумата от 350 лева с получател „Милев“ ЕООД; Фактура оригинал № 1000020922/01.08.2019г. за сумата от 5055,54 лева, с доставчик Община Хасково, ведно с фискален бон № 0075968/01.08.2019г.; Фактура оригинал № 1000022600/09.09.2019г. за сумата от 300 лева, с доставчик Община Хасково, ведно с фискален бон № 0076848/09.09.2019г.; Фактура оригинал № 1000022599/09.09.2019г. за сумата от 30 лева, с доставчик Община Хасково, ведно с фискален бон № 0076847/09.09.2019г.; Фискален бон № 0004522/04.11.2019г. за сумата от 17,50 лева, издаден от „ДПКОМ“ ООД; Фискален бон дубликат № 0004452/21.10.2019г. за сумата от 18,87 лева, издаден от „ДПКОМ“ ООД; Фискален бон № 0004481/25.10.2019г. за сумата от 121,93 лева, издаден от „ДПКОМ“ ООД; Фискален бон № 0004488/28.10.2019г. за сумата от 33,40 лева, издаден от „ДПКОМ“ ООД; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140848/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140849/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140850/23.10.2019г. за сумата от



5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140851/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140852/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140853/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140854/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140855/23.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № \*\*\*\*\*/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003434/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003435/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003436/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003437/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003438/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ20, № 7611003439/23.01.2020г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Приходна квитанция, Серия ББ19, № 7611140427/22.10.2019г. за сумата от 5 лева, Община Хасково; Разходен касов ордер от 10.04.2020г. за сумата от 80 лева, издаден от „Милев“ ЕООД; Разходен касов ордер от 20.09.2019г. за сумата от 290 лева, издаден от „Милев“ ЕООД; Разходен касов ордер от 30.01.2020г. за сумата от 77 лева, издаден от „Милев“ ЕООД; Разходен касов ордер от 20.12.2019г. за сумата от 128 лева, издаден от „Милев“ ЕООД; Квитанция към приходен касов ордер от дата 20.08.2019г. за сумата от 100 лева с получател „Милев“ ЕООД; Фактура оригинал № 1300013110/20.06.2019г. за сумата от 66 лева, с доставчик „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД гр. Хасково, ведно с фискален бон № 017920/20.06.2019г.; Фактура оригинал № 5000395645 от дата 21.06.2019г. за сумата от 139 лева, издадена от „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД; Преводно нареждане за кредитен превод № BORD00370433 от дата 21.06.2019г. за сумата от 139 лева; Сметка/Фактура оригинал № 0000005114 от дата 03.08.2020г. за сумата от 72 лева, издадена от Нотариус Гергана Велчева с рег. № 660; Квитанция към приходен касов ордер № 9 от дата 19.08.2017г. за сумата от 100 лева с получател „Милев“ ЕООД; Разписка за получена сума в размер на 3000 лева от дата 26.06.2016г., подписана от платил сумата М. М. и получил сумата арх. Д. С.; Преводно нареждане за кредитен превод № BORD01041426 от дата 02.07.2019г. за сумата от 3402 лева; Декларация, подписана от арх. Д. С. за получена сума в размер на 3000 лева от М. М. от дата 09.09.2019г.; Разписка от арх. Д. С. за получена сума в размер на 4335 лева от М. М. от дата 12.10.2019г. Разходен касов ордер за сума от 1500 лева от 15.08.2014г., издаден на М. М. М. от „Милев“ ЕООД, ведно с Паричен отчет към него, подписан от М. М.; Разходен касов ордер за сума от 3000 лева от 26.06.2016г., издаден на М. М. М. от „Милев“ ЕООД, ведно с Паричен отчет към него, подписан от М. М.; Разходен касов ордер за сума от 3000 лева от 09.09.2019г., издаден на М. М. М. от „Милев“ ЕООД, ведно с Паричен отчет към него с дата 09.09.2019г., подписан от М. М.; Разходен касов ордер за сума от 4335 лева от 12.10.2019г., издаден на М. М. М. от „Милев“ ЕООД, ведно с Паричен отчет към него с дата 12.10.2019г., подписан от М. М.. От тях е видно, че ищецът е направил описаните в исковата му молба 14 пункта разходи като след изчисления

съдът не констатира разминаване в общата сума от 22 236,24 лева.

Представена е от ответника справка под формата на разпечатка от централен професионален регистър на строителя, достъпен онлайн в интернет на адрес: <https://register.ksb.bg/spravki.php>, според която ищецът е заличен от Централния професионален регистър на строителя с Протокол № 737 от 16.10.2014г.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 148, том II, рег.№ 3563, дело № 307 от дата 24.06.2021г. на Нотариус К. В., вписан в Служба по вписванията – Хасково под акт № 109, том 12, дело № 1768/2021г., вх.рег.№ 3769 от 24.06.2021г., ответникът е прехвърлил правото на собственост на трето лице върху УПИ 77195.724.133 като е запазил правото на строеж върху описани в акта обекти.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Предмет на делото са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.79 ал.1, вр. чл.86 ал.1 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), които са процесуално допустими.

Разгледани по същество и двата иска са изцяло основателни, като съображенията за това са следните:

Основателността на предявените искове, съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, възлага на ищеца при условията на пълно и главно доказване да установи следните факти от фактическия състав на правото му, а именно наличие на валидно сключен с ответника договор - предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж от 14.06.2013г., неговото съдържание, правата и задълженията на страните по него, условията на договора, настъпването на основания за прекратяване на договора, респ. че за него са настъпили вреди в резултат на неизпълнението и техния размер; изправността си по договора; прекратяване на договора на соченото основание и осъществяване предпоставките за това, както и че главното парично задължение е възникнало, че е настъпила неговата изискуемост, и че размерът на законната лихва възлиза именно на спорната сума. Успешно проведеното им доказване възлага в тежест на ответника да докаже своите положителни правоизключващи и правопогасяващи възражения по иска, от които черпи благоприятни за себе си правни последици и в частност твърденията си, че е изправна страна по договора, респ. че същият не е изпълнен не по негова вина, а поради причина, за която ищецът е отговорен.

В случая, безспорно се установи, че между страните е възникнало и съществувало валидно облигационно правоотношение по Предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж с предмет изготвянето, одобряването и съгласуването на инвестиционните проекти с бъдещо учредяване право на строеж върху част от бъдещата сграда, която ще се построи в УПИ 77195.724.133 по кадастралната карта на гр. Хасково, одобрена със заповед № РД-18- 63/05.10.2006 г. на Изп. Директор на АК-София, с площ 241 кв.м., находящ се в гр. \*\*\*\*\* при съсед: Поземлени имоти с идентификатори:

77195.724.136, 77195.724.134, 77195.724.146, 77195.724.147, 77195.724.131, 77195.724.132 от 14.06.2013 г., по силата на което в 20-дневен срок след изпълнение на тези задължения (изготвянето, одобряването и съгласуването на инвестиционните проекти) и издаването и влизане в сила на разрешение за строеж на сградата страните са се задължили да сключат окончателен договор, според който ответникът да учреди право на строеж в полза на ищеца с предмет построяването на част от приземен етаж на сграда за паркоместа и построяването на първи, втори и трети жилищен етаж, които след построяването да бъдат изключителна собственост на ищеца – чл.6, като ответникът си запазва правото на строеж и съответно става собственик след построяването на част от приземния етаж, включваща две паркоместа и две жилища, разположени на четвърти жилищен етаж и подпокривното пространство, а ищецът - да построи бъдещата сграда за своя сметка, включително и частите от сградата, които ще бъдат собственост на ответника. Съгласно предварителния договор в същия срок страните следва да сключат и договор за строителство. Страните са се съгласили, съобразно чл.13 от Договора, че в случай, че собственикът откаже да изпълни задължението си по т.6, то той дължи на строителя всички разноски, които последният е направил за изготвянето, одобряването и съгласуването на инвестиционните проекти за бъдещата сграда, както и административните разноски, свързани с издаването на разрешението за строеж. Съгласно чл. 14 от предварителния договор при неизпълнение на задължението за сключване на окончателен договор предварителния договор се прекратява.

Не е спорно още обстоятелството, че до сключването на окончателен договор за учредяване на суперфиция, респ. на договор за строителство не се е стигнало. Спорните по делото въпроси, според настоящия съдебен състав са не дали вече съществува облигационната връзка, доколкото никоя от страните твърди това да е така, а каква е причината за неизпълнението, тъй като съгласно чл.83 ЗЗД, ако неизпълнението се дължи и на обстоятелства, за които кредиторът (ищецът) е отговорен, обезщетението може да се намали или длъжникът да бъде освободен от отговорност.

Според настоящия съдебен състав, в настоящият случай, доколкото разрешението за строеж е влязло в сила на 11.10.2019 г. като преди това на 22.08.2019г. е бил одобрен и инвестиционният проект за Многофамилна жилищна сграда в УПИ XI-218., ищецът е изпълнил задълженията си по процесния предварителен договор, в следствие на което в 20-дневен срок след 11.10.2019г. страните е следвало да сключат окончателен договор, според който ответникът да учреди право на строеж в полза на ищеца, респ. договор за строителство. Неоснователно е ответното възражение, че причина за неизпълнението и то на договора за строителство е обстоятелството, че ищецът не може да изпълни строежа, тъй като според издаденото от Община Хасково разрешение за строеж от 12.09.2019г., последното било за IV категория строежи и като възложител бил задължен да сключи договор за изпълнение на строежа със строител, вписан в Централния професионален регистър на строителя, съгласно чл.157 ал.2 от ЗУТ, каквото изискване и посочената правна норма не поставя. Индиция в тази насока са и последващите действия на ответника, съобразени с оглед правилото на чл.235, ал.3 ГПК. С оглед на посоченото, за ищеца е

възникнало правото да счита договора за прекратен на основание чл.14 от него, нещо повече от хронологията на отношенията между страните и от последващите действия с участието на ответника (покупко-продажба на процесния имот) и учредяване на суперфиция в полза на трето лице, респ. сключване на договор за строителство с него, може да се заключи, че ответникът е отказал категорично да изпълни задълженията си по предварителния договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж от 14.06.2013 г. с ищеца, съответно му дължи и всички разноси, направени от него в тази връзка.

От приложените по делото изобилни писмени доказателства се установява, че те са действително направени и възлизат именно на стойност, съответстваща на претендирания от ищеца размер от общо 22 236.24 лева, а съпоставени едно към друго - и на основанието, на което са направени. Според настоящия съдебен състав възражението на ответника за противното е неоснователно като не се установиха пороци в съдържанието на оспорените преводно нареждане от 02.07.2019г. за 3402 лв., квитанция към приходен касов ордер № 09/15.08.17г. за 1500 лв.; разписка от 26.06.2016год. за 3000лв.; разписка от 09.09.2019 г. за 3000 лева; разписка от 12.10.2019 г. за 4335 лв., всички те дължимо възнаграждение по договора за проектантски услуги със „Стоефф проект“ ЕООД, формиращи и по-голямата част от претендираното вземане за главница. Обстоятелството дали ищецът по този договор с трето лице е изпълнил уговорките си конкретно за сроковете и начина на плащане (по конкретно посочена банкова сметка), съответно издаване на финансово-счетоводни документи за това, свързани с кредитора по него за изпълнение на задължението за заплащане на съответното възнаграждение за изпълнение на услугата, касае вътрешните отношения между тях или данъчно-осигурителните им такива, но не се отразява върху действителността на удостовереното плащане.

Ето защо, съдът намира предявеният на основание чл.79, ал.1 ЗЗД иск за сума в размер на 22 236.24 лева, представляваща стойността на разходите, направени от ищеца по Предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж от 14.06.2013 г., сключен между страните, за изцяло основателен и доказан.

Тази сума и предвид изричното искане на ищеца, следва да се присъди ведно със законната лихва за забава, считано от депозирането на исковата молба – 21.05.2021 г. до окончателното и изплащане.

По отношение на претендираната мораторна лихва върху тази сума за периода от 27.08.2020 г. до датата на предявяване на иска – 21.05.2021 г. в размер на 1649.32 лв. следва да се посочи, че и този иск е изцяло основателен. В случая не се спори, че на 19.08.2020 г. ответникът е получил нотариална покана с рег. № 1992, том 1, акт 104 от 03.08.2020 г., с която ищецът го е поканил да му заплати всички разходи направени за изпълнение на предварителния договор в 7-дневен срок, както и че този срок фактически е изтекъл на 27.08.2020 г., нито че вкл. и към настоящия момент задължението не е изпълнено. Следователно, дължимо се явява и вземането по чл. 86 ЗЗД за обезщетение за забава, чийто размер съдът на основание чл.162 ГПК и с помощта на общодостъпна програма в интернет

до датата, предхождаща тази на депозиране на исковата молба изчисли именно на 1649.32 лева, каквото писмено доказателство се намира и по делото – л.146 от гр.д. № 338/2021 г. по описа на ОС Хасково. В този смисъл е Решение № 47 от 31.03.2011 г. на II т.о. ВКС, постановено по т.д. № 706/2010 г. по реда на чл.290 ГПК.

По тези съображения и този иск с правно основание чл.86, ал.1 ЗЗД следва да бъде уважен изцяло.

Предвид крайния изход на делото, както и с оглед обстоятелството, че ищецът е направил изрично и своевременно искане за разноси по настоящото производство, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, единствено на същия следва да се присъдят такива в общ размер на 3355.42 лева, от които 955.42 лева за внесена държавна такса и 2400.00 лева, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение, съобразно представения списък по чл.80 ГПК.

Мотивиран така, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** О.. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, адв. М. Р. от АК – Хасково, на основание чл.79 ал.1 и чл.86 ал.1 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, да заплати на „Милев“ ЕООД, ЕИК 836150376, седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, адвокат М. Г. от АК – Хасково, сума в размер на 22 236,24 лева - главница, представляваща стойността на разходите, направени по предварителен договор за проектиране и бъдещо учредяване на право на строеж от 14.06.2013г., сключен между страните и сума в размер на 1 649,32 лева, представляваща мораторна лихва за периода от 27.08.2020г. до 21.05.2021г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на иска – 21.05.2021 г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОСЪЖДА** О.. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, адв. М. Р. от АК - Хасково, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, да заплати на „Милев“ ЕООД, ЕИК 836150376, седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.\*\*\*\*\*, адвокат М. Г. от АК - Хасково, сумата от 3355.42 лева, представляваща направени разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд-Хасково в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Хасково:** /п/ не се чете

Вярно с оригинала!

Секретар: М. С.