

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1555

гр. Варна, 09.11.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в закрито заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Десислава Г. Жекова

като разгледа докладваното от Десислава Г. Жекова Търговско дело № 20233100900108 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба вх. номер 4358/20.02.2023г., уточнена с молба с вх. № 22446/18.09.2023г., от „Изгрев парк“ ЕООД, ЕИК 202488550, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Войводина могила“ №42, ет.2, ап.9, срещу С. К. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*.

## **По допустимостта на исковете:**

Исковата молба, след изпълнение указанията на съда, има изискуемото съгласно чл.127, ал.1 ГПК съдържание и към нея са представени приложенията по чл.128 ГПК, поради което същата е редовна.

Страните притежават процесуална правоспособност и дееспособност и тяхната легитимация съответства на наведените от ищеца твърденията за наличие на облигационно правоотношение между тях, възникнало по силата на сключен предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019г. и Анекс №1 към него. Тези твърдения обуславят и наличието на правен интерес за ищеца от търсената защита.

Спорът е подведомствен на гражданския съд и са спазени изискванията за родова и местна подсъдност на делото.

Предвид наличието на положителните процесуални предпоставки за съществуването и надлежното упражняване на правото на иск и с оглед липсата на процесуални пречки, съдът намира производството за допустимо.

## **По предварителните въпроси:**

С оглед предмета на предявения иск, то производството следва да се разгледа по особения ред за търговски спорове на осн. чл.365, т.1 ГПК.

Размяната на книжа, предвидена в чл.367 – 373 ГПК е приключила. На основание чл.374, ал.2 ГПК, делото следва да бъде насрочено в открито съдебно заседание, като на страните се съобщи настоящото определение, ведно с проект за доклад на делото, както и да бъдат напътени към процедура по медиация за доброволно уреждане на спора.

С молба с вх. № 22446/18.09.2023г. ищецът е оттеглил предявения в

условията на евентуалност иск, на основание чл.89 ЗЗД, за присъждане на сумата от 105 492.64лв. обезщетение за вреди, от които 35013.55лв. претърпени загуби и 70479.09лв. пропуснати ползи, причинени вследствие разваляне по право на Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г., в която част производството подлежи на прекратяване на осн. чл.232 ГПК.

#### **По доказателствата:**

Представените от страните писмени доказателства са относими и допустими, поради което и следва да бъдат допуснати до приемане.

По отношение на искането за издаване на съдебно удостоверение на ищцовата страна, което да послужи пред Община Варна за издаване Данъчна оценка на ПИ с идентификатор № 10135.2552.5477 с цел посочване процента идеални части на всеки от съсобствениците в имота, съдът намира, че на първо място, данъчната оценка не е документ, който удостоверява обема на притежаваните от ответника или възложителите в процесния недвижим имот права в собствеността и на второ място, не е налице оспорване от ответника на изложените твърдения в исковата молба относно посочените за притежавани от него идеални части от имота, поради което искането следва да бъде оставено без уважение.

Изявлението в допълнителния отговор на исковата молба за неистинност на представените предварителни договори за ап. 37 и 38 не дава основание за откриване на производство по чл.193 ГПК с оглед разпоредбата на чл.370 ГПК, доколкото същото не е конкретизирано от една страна, а от друга с първоначалния отговор е направено оспорване, което има характер само на такова на достоверността на датата на договорите, а не и на тяхната автентичност

Направените от страните искания за допускане на комплексна съдебно-оценителна и техническа експертиза са допустими и относими към предмета на делото и следва да бъдат уважени.

Следва да бъдат дадени указания на ответника за конкретизиране на искането за допускане до разпит на свидетели.

Воден от горното, съдът

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРЕКРАТЯВА** производството по т.д. №108/2023г. на ОС – Варна **В ЧАСТТА** по предявения с исковата молба в евентуалност иск от „Изгрев парк“ ЕООД, ЕИК 202488550, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Войводина могила“ №42, ет.2, ап.9, **срещу С. К. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\* на основание чл.89 ЗЗД за заплащане на сумата от 105 492.64лв. обезщетение за вреди, от които 35013.55лв. претърпени загуби и 70479.09лв. пропуснати ползи, причинени вследствие разваляне по право на Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г., на осн. чл.232 ГПК.

**НАСРОЧВА** разглеждане на делото в открито съдебно заседание на **08.12.2023г. от 11:00 ч.**, за която дата и час да се призоват страните, ведно с

препис от настоящото определение.

**СЪОБЩАВА НА СТРАНИТЕ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД НА ДЕЛОТО**, на основание чл.374, ал.2 ГПК:

Предявени са от „Изгрев парк“ ЕООД, ЕИК 202488550, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Войводина могила“ №42, ет.2, ап.9, **срещу С. К. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*, кумулативно обективно съединени осъдителни иски, както следва: **иск с правно основание чл.92, ал.1, изр.1 ЗЗД за заплащане на сумата от 9 906,28 лева**, равняващи се на 5 065 евро по фиксинга на БНБ за еврото, представляваща **неустойка** по чл.32, ал.3 от Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба, до окончателното изплащане; **искове с правно основание чл.92, ал.1, изр.2, вр. с чл.82 ЗЗД за заплащане на следните суми, представляващи обезщетение за претърпени вреди, надхвърлящи договорената неустойка: 22 504,89 лева** обезщетение за претърпени загуби (формирана като сбор от следните суми: 8 047,33 лева - платени разходи за проектантски услуги по Фактура № 1000000107/22.05.2021 г. и по Фактура № 1000000157/26.07.2021 г., 8 132 лева - платена неустойка за неизпълнение по чл. 4, ал. 11 от Предварителен договор за продажба на право на собственост от 25.10.2021г. за Апартамент №38, развален от купувача Н.й Иванов и 6 325,56 лева - платена неустойка за неизпълнение по чл.4, ал.11 от Предварителен договор за продажба на право на собственост от 28.10.2021г. за апартамент №37, развален от купувача Стоян Гроздев), **и пропуснати ползи в размер на 63 175,19 лева** (формирана като сбор от следните суми: 21 685,53лв. очаквана печалба, формирана като разлика между договорената с разваления Предварителен договор за продажба на право на собственост от 25.10.2021г. продажна цена от 298 531,05лв. за Апартамент №38 и общата стойност на всички разходи за изграждането му в размер на 179 118,63 лева; 16 868,38лв. очаквана печалба, формирана като разлика между договорената с разваления Предварителен договор за продажба на право на собственост от 28.10.2021г. продажна цена от 232 215,70лв. за Апартамент №37 и общата стойност на всички разходи за изграждането му в размер на 139 330,59лв. и 24 621,28лв., равняващи се на сумата, която ответникът е следвало да заплати на дружеството ищец в деня на учредяване на правото на строеж за уравниване на формираната разлика от **25,55 кв.м.** над уговореното и полагащото се на ответника обезщетение след избора на конкретни самостоятелни обекти от проектираната жилищна сграда, съгласно чл.3 от сключения помежду им Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г. и Анекс № 1 от 27.05.2021 г. към него), всички причинени вследствие на виновно неизпълнение на чл.11, ал.1 от Предварителен договор от 18.03.2019г., ведно със законната лихва върху претендираните обезщетения, считано от датата на предявяване на иска до окончателното изплащане. Претендират се и разноските, сторени по делото.

Твърди се в исковата молба, че на 18.03.2019г. между В. Р. Й. Т. Р. Ч., Б. Ив. Я. и С. К. Б., в качеството им възложители и „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД, в качеството му на изпълнител, е сключен предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда. Съгласно предварителния

договор, възложителите, в качеството си на собственици на три отделни поземлени имота с идентификатори 10135.2552.2710, 10135.2552.2084, 10135.2552.2085, са поели задължение да съдействат за обединяването на същите в общ Урегулиран поземлен имот (УПИ), а изпълнителят да поеме всички разходи и да организира за своя сметка изготвяне на Подробен устройствен план (ПУП), План за регулация и застрояване (ПРЗ), Работен устройствен план, Идеен архитектурен проект за изграждане на жилищна сграда в новообразувания общ УПИ, да осигури одобряването на архитектурния проект и издаване на Разрешение за строеж за проектираната сграда, след което, на основание чл. 180 и сл. от ЗУТ, да сключат помежду си, във формата на нотариален акт, окончателен договор, с който възложителите да учредят на дружеството „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД право на строеж за отделни самостоятелни обекти в проектираната жилищна, а дружеството да се задължи да я построи и въведе в експлоатация със свои сили и средства. Твърди се, че в изпълнение на чл. 1, ал. 2 от предварителния договор ищецът е предприел всички необходими правни и фактически действия за изменение на ПУП, в резултат на което, със Заповед № 1711 от 22.06.2021 г. отделните поземлени имоти на били обединени в новообразувания УПИ с идентификатор 10135.2552.5477. Посочва, че в изпълнение на задължението си по чл. 1, ал. 6 от Предварителния договор е възложил изработването на Идеен проект (част Архитектура) и площообразуване на предстоящата за изграждане в новообразувания УПИ сграда на правоспособно лице - „Студио Каса“ ООД с ЕИК 202956885. В изпълнение на разпоредбите на чл.1, ал. 10 от Предварителния договор между възложителите и изпълнителя бил сключен Анекс №1 от 27.05.2021г., с който били конкретизирани отделните самостоятелни обекти, които възложителите ще запазят за себе си, както и сумите за доплащане, които, на основание чл. 3, ал. 1 от предварителния договор, всеки един от тях дължи на изпълнителя за формираната в тяхна полза разлика в площта, която получават, над уговореното и полагащото им се обезщетение след избора на конкретни самостоятелни обекти от проектираната жилищна сграда. В тази връзка се твърди, че съгласно подписния Анекс №1, обезщетението, което ответникът С. Б. е следвало да заплати на дружеството Изпълнител „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД в деня на учредяване правото на строеж пред нотариуса, е в размер на 27 467,61 лева. Съгласно чл.2, ал.1 от предварителния договор, ищецът поел ангажимент в срок до 6 (шест) месеца от датата на подписване на допълнителното споразумение /Анекс №1/, да изготви окончателен работен архитектурен проект на сградата, ведно с всички останали части от инвестиционния проект, както и окончателно площообразуване, при спазване на параметрите на съгласувания идеен проект, подлежащи на одобряване и подписване от възложителите в срок до 10 дни от уведомяването им, след което изпълнителят следвало да внесе проекта за съгласуване и одобрение по реда на чл.142 ЗУТ. В изпълнение на това се твърди, че „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД е възложило на „Студио Каса“ ООД изготвянето на окончателен работен архитектурен проект на сградата, ведно с всички останали части от инвестиционния проект, както и окончателно площообразуване, при спазване на параметрите на съгласувания идеен проект, в резултат на което в полза на Възложителите е издадено Разрешение за строеж № 127 от 31.08.2021 г. на Главния архитект на Община Варна. За изменението на ПУП, изготвянето на идейния архитектурен проект и окончателния архитектурен проект се посочва, че от страна на ищеца са сторени разходи в размер на 44 313,60 лева.

Ищецът излага, че през месец октомври 2021г. е настъпила промяна в собствеността на капитала на дружеството „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД, като Н. Д. Н. придобил от С. П. и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ХОУМ ТУ Ю“ АД, всички притежавани от тях дружествени дялове в капитала на дружеството. След извършената промяна се твърди, че са сключени два предварителни договора за продажба на правото на собственост на самостоятелни обекти от проектираната жилищна сграда в УПИ с идентификатор 10135.2552.5477, както следва: предварителен договор от 25.10.2021г., сключен с Н.й Пл. Ив. за строеж и продажба на правото на собственост върху ап. № 38, и предварителен договор от 28.10.2021г., сключен със Ст. Ив. Гр. с ЕГН \*\*\*\*\* за строеж и продажба на правото на собственост върху ап. № 37. Ищецът, тълкувайки клаузите на чл.2, ал.1 и чл.4 от предварителния договор от 18.03.2019г., намира, че от сключването на Анекс №1 от 27.05.2021г., за дружеството е започнал да тече 6-месечен срок, изтичащ на 27.11.2021г., в който е следвало да организира изработването, съгласуването и внасянето на проекта за одобрение по реда на чл.142 ЗУТ от името на възложителите, както и да уведоми същите за одобряването на проекта. Посочва, че междувременно на 04.11.2021г. с Нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство № 61, том V, рег. №9458, нот. дело №766 от 04.11.2021г. по описа на Нотариус с рег. №335 в РНК, вписан в Службата по вписванията - гр. Варна като акт №58, том ХСII, дело №20524 от 04.11.2021г., възложителите са учредили вещно право на строеж върху процесния имот с идентификатор № 10135.2552.5477 в полза на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД. Твърди, че собствениците на капитала и управители на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, учредено на 13.09.2021г., са С. Ант. П. и М. Б. Ср., които са били собственици на капитала и управители и на „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД. Ищецът твърди, че с учредяването правото на строеж с посочения нотариален акт на лице, различно от изпълнителя, е бил лишен от възможността да построи проектираната сграда, да стане собственик на отделни самостоятелни обекти в нея и да реализира печалба от продажбата им. Отделно от това, бил и неизправна страна по сключените предварителни договор с Н.й Пл. Ив. и със Ст. Ив. Гр.. Излага, че по този начин възложителите са нарушили задължението си по чл.11, ал.1 от процесния предварителен договор от 18.03.2019г., вследствие на което са причинили твърдените вреди на ищеца, претендирани с исковата претенция. Счита, че отговорността на възложителите следва да се ангажира при условията на разделност, като всеки да отговаря пропорционално на частта, която притежава от УПИ с идентификатор 10135.2552.5477. Поради това, обосновава отговорността на ответника да възлиза на 20,26 % от общия размер на вредите, причинени от неизпълнението на възложителите. Учредяването на посоченото на право на строеж срещу задължение за строителство на лице, различно от Изпълнителя по предварителния договор от 18.03.2019г., ищцовото дружество намира, че е в причинно-следствена връзка с претърпените от последния вреди, пораждащи задължение за ответника за заплащане на санкционна неустойка по чл. 32, ал.3 от предварителния договор и допълнително обезщетяване на претърпените загуби и пропуснати ползи в претендираните размери.

В срока по чл.367 ГПК, **ответникът С. К. Б. е депозирал отговор на исковата молба.** Оспорва изцяло основателността на исквете, както и изложената в исковата молба фактология. Счита, че възложителите са изрядна страна по предварителния договор от 18.03.2019г. и Анекс №1 към

него, за разлика от ищцовото дружество. Счита, че поради задължения към държавата и трети лица и съответна невъзможност да бъдат изпълнени поетите с предварителния договор задължения, бившите управители и собственици на капитала на „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД на 20.10.2021г. са продали дяловете си на лицето Н. Д. Н., за който се твърди, че се занимавал с изкупуването на задлъжнели дружества. Междувременно, на 13.09.2023г. било учредено търговско дружество „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, от съдружниците М. Б. Ср. и С. Ант. П.. Твърди се, че след прехвърляне на собствеността върху дружествените си дялове в „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД на Н. Н., М. Ср. се свързал с възложителите по предварителния договор от 18.03.2019г. и им съобщил, че поради неуредици в дружеството-изпълнител, правата и задълженията на ищцовото дружество ще бъдат поети от „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД. Ответникът посочва, че след настъпилите промени изрично е заявил желанието си сключеният предварителен договор с „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД да бъде прекратен и да бъде сключен нов такъв с реалния изпълнител „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, като получил отговор, че това ще се случи след учредяване правото на строеж пред нотариус. Изразява се становище, че представените предварителни договори от 25.10.2021г. и 28.10.2021г. за ап. 37 и ап. 38, са изготвени за процеса, като обосновава това със свързаността на дружествата „Изгрев парк“ ЕООД и „Хоризонти делукс“ ООД, промеждутъка, в който са сключени договорите и уговорените в тях клаузи за заплащане. Допълва становището си и с това, че обещателят по тях - „Изгрев парк“ ЕООД се е задължил, без реално да притежава права над тези имоти, което счита за недопустимо. Посочва, че веднага след учредяването на „Хоризонти делукс“ ООД - 13.09.2021г., управителят Ср. е сключил договори за продажба на обекти от бъдещата сграда. За такъв се сочи договорът за депозит от 20.09.2021г., по силата на който купувачът Гр. Б. Ян. предоставя на „Хоризонти делукс“ ООД с управител М. Б. Ср., сумата от 3000 евро, като депозит за покупката на недвижим имот, представляващ ал.25 в бъдещата сграда от процесния имот, който бил сключен преди напускането на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ХОУМ ТУ Ю“ АД и С. П. от „Изгрев парк“ ООД. Заявява, че ответникът и другият възложител Б. Ив. Я., с телепоща от 21.11.2022г., са развалили сключения между тях и ищеца предварителен договор от 18.03.2019г., тъй като същият не произвел никакво действие. В подкрепа на това се твърдят обстоятелствата, че всички строителни книжа за процесния имот били издадени на името на „Хоризонти делукс“ ООД, както и преотстъпването на идейния архитектурен проект от „Изгрев парк“ ЕООД, въз основа на който е учредено правото на строеж, на „Хоризонти делукс“ ООД. Поради изложеното, моли за отхвърляне на предявените искове като неоснователни и недоказани и присъждане на сторените по делото разноски.

В срока по чл.372, ал.1 ГПК ищецът е депозирал **допълнителна искова молба**, в която оспорва направените от ответника възражения и наведените твърдения. За безспорно се сочи обстоятелството, че собствениците на капитала в „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД, преди да прехвърлят дяловете си на Н. Н., са учредели ново дружество и са договорили с ответника и останалите собственици на поземления имот правото на строеж да бъде учредено в полза на новообразуваното дружество „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, като в замяна на това за възложителите отпадало задължението за доплащане на уравниването съгласно Анекс № 1. Сочи, че новият управител Н. Н. не е бил запознат с тази уговорка. За безспорно установено счита и това,

че Изпълнителят „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД е изпълнил своите задължения по предварителния договор, след като проектите са изготвени от дружеството Изпълнител, в резултат на което в полза на възложителите е издадено Разрешение за строеж №127 от 31.08.2021г. Изразява становище, че наличието на задължения на дружеството към трети лица не освобождава ответника от задълженията му по процесния предварителен договор, нито е възпрепятствало дружеството да изпълни своите. По повод твърдението на ответника, че предварителните договори за ап.37 и ап.38 са изготвени за нуждите на процеса счита, че към момента на сключването им за дружеството „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД е била налице сигурност, че ще придобие правото на строеж и затова е предприел действия по набиране на бъдещи клиенти, а липсата на платено капаро по тях обяснява да се дължи на причината, че все още не било учредено право на строеж с нотариален акт. По отношение на твърдението, че ответникът С. Б. е развалил процесния предварителен договор намира, че потестативното право да се развали договора принадлежи на изправната страна по него, каквато в случая възложителят-ответник не е, поради което изявлението, направено по телепоща, не е породило действие.

В срока по чл.373, ал.1 ГПК **ответникът е депозирал допълнителен отговор на исковата молба**, в който поддържа наведените с отговора на исковата молба оспорвания, възражения и доказателствени искания и оспорва становището, дадено с допълнителната искова молба от ищеца. Счита, че представените по делото предварителни договори за продажбата на ап.37 и Ап.38 на лицата Ст. Ив. Гр. и Н.й Пл. Ив., са неистински и съставени изцяло във връзка с процеса с цел нарастване размера на предявения иск. Обосновава се с това, че М. Б. Ср. продължавал задкулисно да управлява ищцовото дружество „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД и до настоящия момент. Описва съдържанието на сключения към предварителния договор Анекс №1, съгласно който след представен идеен архитектурен проект и площобразуване, възложителите В. Р. Й., Т. Р. Ч., Б. Ив. Я. и ответникът С. К. Б. са избрали да запазят съответните обекти. Излага, че след настъпилата промяна в собствеността на дружествените дялове в ищцовото дружество, М. Ср. и Свtosлав П. са заявили на възложителите по предварителния договор, че правопреемник на „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД е дружеството „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД и на него същите следва да учредят правото на строеж и да заплатят дължимите суми по предварителен договор и Анекс №1. Незаплащането на задълженията по Анекс № 1 от страна на ответника на новопосоченото дружество се сочи за причина за настоящото производство. Твърди, че след учредяване правото на строеж на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, М. Ср. е започнал чрез кореспонденция по „Вайбър“ да убеждава възложителите, че следва да заплатят задълженията си по Анекс № 1 на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, без с това дружество, да е сключен договор или споразумение относно дължимостта на това плащане, както и без да е прекратен сключеният предварителен договор и анекса към него с „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД. Видно от тази кореспонденция било, че Ср. е предявил претенции, дължимите суми да бъдат заплатени в брой и изрично посочил, че ако сумите бъдат заплатени по банков път, върху тях ще бъде начислен 20% ДДС. Излага още, че на 17.11.2022г., чрез ЧСИ с рег.№718 - Станимира Костова - Данова, от пълномощника на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД - адв. В. П. Д., е изпратена извънсъдебна покана до ответника С. Б., в която е указано, че по силата на договор за цесия от 15.11.2022г., „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД, е цедирало вземането в размер на 13 762.00 евро или 35132.57 лева без

ДДС на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, което следвало да бъде платено в три работни дни по посочена в поканата банкова сметка на цесионера. Заявено било също, че с оглед незаплащане на сумата, ответникът дължи и законната лихва от 1448.00 евро или общата сума от 17963.00 евро, от които 16 515.00 евро главница с включен ДДС и 1448.00 евро, мораторна лихва. По така получената покана изразява становище, че размерът на претендираните суми е с допълнително начислени ДДС и лихва, без в предварителния договор да е налице такава уговорка и след като при договаряне на доставката не е изрично посочено, че ДДС се дължи отделно, следвало да се приеме, че ДДС е включен в договорената цена и отделно такъв не се дължи. Ответникът твърди, че след получената покана е провел разговор с управителя на дружеството „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД, като е заявил, че сключеният с „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД предварителен договор следва да бъде прекратен и да бъде сключен друг договор и или споразумение, по силата на които да уредят отношенията си „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД. Твърди се, че в отговор на това е предложено между възложителите и „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД, представлявано от М. Б. Ср., да бъде сключен със стара дата - 01.10.2021г. Анекс №2 към Предварителен договор от 18.03.2019г., с който „ИЗГРЕВ ПАРК“ ООД, да бъде заменен като страна по договора от "ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС" ООД, като това дружеството встъпи във всички права и задължения на предходното. В същия Анекс №2 била предложена и клаузата, че изпълнителят се отказва от получаване на сумите, уговорени с Анекс № 1 за уеднаквяване на квотите. В паралелно водената кореспонденция във Вайбър се сочи, че този анекс е изпратен от Ср. като файл на 28.11.2022г., като под него изрично заявил, че ще го подпише в четири екземпляра, а Възложителите да се разберат с лицето Ж., в кой момент ще заплатят дължимите средства в брой и ще си получат екземплярите. Ответникът споделя, че той и другият възложител Б. Ив. Я. не са разписали Анекс №2, тъй като не искали да заплатят суми от 27 467.61 лева и 44 607.59 лева в брой, въпреки изявленията на изпълнителя, че след подписване на анекса и заплащането им, няма да дължат тези суми занапред, защото ги е притеснявало обстоятелството, че уговорките за плащане в предварителния договор остават, както и че няма да имат никакви доказателства, че са заплатили тези свои задължения, които са парични средства в голям размер. Това предложение, направено на 28.11.2022г., за сключване на Анекс № 2 с дата 01.10.2021г. се счита от ответника за такова, подкрепящо твърдението му, че предварителните договори за продажба на ап.37 и ап.38 не са били сключени от „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД, тъй като към датата на тяхното сключване – 25.10.2021 и 28.10.2021г. в случай на подписване на допълнителното споразумение № 2, дружеството не би притежавало такива права. В допълнение се сочат обстоятелствата, че дружеството-изпълнител не е имало нито технологичните, нито финансовите възможности, да построи процесната жилищна сграда, тъй като много преди тези дати, инвестиционите проекти за строителството са предоставени на "ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС" ООД, а на банковите му сметки е бил наложен заповед. На допълнително основание посочва и че представените с исковата молба платежни нареждания за платена неустойка в размер на 34 832.65 и 44 779.06 лева, наредени на купувачите по представените предварителни договори Ст. Ив. Гр. и Н.й Пл. Ив. са заплатени от трето за правоотношението дружество - „Овърлорд 1“ ЕООД.

**Доказателствената тежест в процеса се разпределя както следва:**



**В тежест на ищеца** е да докаже наличието на валидно възникнало договорно правоотношение между страните по предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019г. и Анекс № 1 към него; собствената си изправност по договора и точно изпълнение на възложените по договора задължения; твърдяното виновно неизпълнение на договорните задължения от страна на ответника, в резултат на което е претърпял твърдяните вреди под формата на претърпени загуби и пропуснати ползи в претендирания размер; достоверната дата на сключените предварителен договор от 25.10.2021г. с Н.й Пл. Ив. за ап. №38, и предварителен договор от 28.10.2021г. със Ст. Ив. Гр. за ап. №37.

**В тежест на ответника** е да установи точно изпълнение на договорните си задължения и наведените правоизключващи възражения.

**Приема за безспорно установени и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства:** че между страните е сключен предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019г. и Анекс №1 към него; че с нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство № 61, том V, рег. № 9458, нот. дело № 766 от 04.11.2021г. по описа на Нотариус с рег. № 335 в РНК, вписан в Службата по вписванията - гр. Варна като акт № 58, том XCII, дело № 20524 от 04.11.2021г., ответникът е учредил вещно право на строеж върху процесния Урегулиран поземлен имот с идентификатор № 10135.2552.5477 в полза на „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС" ООД.

**ДОПУСКА** до събиране като доказателства по делото представените от страните писмени доказателства.

**УКАЗВА на ищеца** в срок до първо съдебно заседание да представи четлив, заверен за вярност препис на анекс № 1 от 27.05.2021г., като **УКАЗВА** на ищеца, че при неизпълнение на това указание, представеният нечетлив препис няма да бъде приет като доказателство по делото.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца за издаване на съдебно удостоверение, което да послужи пред Община Варна за издаване на данъчна оценка на ПИ с идентификатор №10135.2552.5477 с цел посочване процента идеални части на всеки от съсобствениците в имота.

**УКАЗВА на ответника** в срок до съдебно заседание да формулира доказателственото си искане за допускане до разпит на двама свидетели съобразно изискването на чл.156, ал.2 ГПК, като посочи за кои конкретни факти и обстоятелства ще бъдат разпитвани, както и при режим на водене, или при режим на призоваване желае да бъдат разпитани, като в последния случай посочи три имена и адрес за призоваване на свидетелите. **УКАЗВА на ответника**, че при неизпълнение на тези указания, искането за допускане до разпит на свидетели ще бъде оставено без уважение.

**ДОПУСКА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОМПЛЕКСНА СЪДЕБНО-ОЦЕНИТЕЛНА И ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА**, със задача на вещите лица след запознаване с характера на правния спор и ангажираните по делото доказателства и след като извършат оглед на процесната сграда, изградена в ПИ с идентификатор № 10135.2552.5477, находящ се в \*\*\*\*\*, да отговорят на въпросите, формулирани в исковата молба и в молба вх. номер 23834/03.10.2023г. от ответника.

**ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит за възнаграждение и разноски, свързани с изготвяне на заключението в размер на 800лв., платими, както следва: 400лв. от ищеца и 400лв. от ответника в едноседмичен срок от съобщението за настоящото определение.

**НАЗНАЧАВА** на основание чл.195, ал.1 ГПК в качеството на вещи лица по изпълнение на поставените задачи **М. А. и Р. С.**, които да бъдат уведомени за изготвяне на експертизата след внасяне на определения депозит.

**УКАЗВА** на вещите лица задължението да уведомят съда, в случай, че не могат да изготвят заключението поради липса на квалификация, болест или друга обективна причина или в определения срок, както и да представят заключението си най-малко една седмица преди насроченото съдебно заседание, на основание чл. 197, ал. 2, 198 и 199 ГПК, както и отговорността, която носят по чл. 86 ГПК.

**УКАЗВА** на вещите лица, че за определяне на окончателен размер на възнаграждението, е необходимо да представи към заключението си справка - декларация.

**УКАЗВА** на страните, че тази страна, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощника на страната. При неизпълнение на това задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

**УКАЗВА** на ищеца, че ако не се яви в първото заседание по делото, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие, при поискване от страна на ответника съдът може да прекрати делото и възложи в тежест на ищеца сторените от ответника разноски или да постанови неприсъствено решение срещу него, на основание чл. 238, ал. 2 ГПК.

**УКАЗВА** на страните възможността в съдебното заседание да изложат становище във връзка с доклада по делото, както и възможността да уредят доброволно възникналия помежду им спор - чрез сключване на спогодба, или чрез съдействие на медиатор.

**ПРИКАНВА** страните към постигане на споразумение, като разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждането на спора, който има преимущество пред спорното производство, като при постигане на спогодба заплатената от ищеца държавна такса се връща в половин размер, на основание чл. 78, ал. 9 ГПК.

**НАСОЧВА** страните към провеждане на процедура по **МЕДИАЦИЯ** като алтернативен способ за разрешаване на спорове, на основание чл.140 ал.3 ГПК и чл.11 ал.3 Закона за медиацията.

**УВЕДОМЯВА** страните, че медиацията е достъпен алтернативен метод за решаване на правни спорове и за постигане на взаимно изгодно споразумение, в рамките на съдебно производство или извън него. Процедурата по медиация е неформална и поверителна. Ръководи се от медиатор - трето неутрално, безпристрастно и независимо лице, специално обучено да подпомага спорещите страни и да способства за постигане на оптимално решение на спорните въпроси.

**Медиацията може да бъде осъществена без заплащане на такси в ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ към Окръжен съд - Варна, адрес гр.Варна ул.**

**„Ангел Кънчев" № 12, ет.4 /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, всеки работен ден от 9 до 17 ч.**

**За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора за Окръжен съд - Варна: Нора Великова - ет. 4, стая 419 в сградата на ВОС, на тел. 052 62 33 62, както и на e-mail: [mediation@vos.bg](mailto:mediation@vos.bg)**

**На страните да се изпратят образци на заявления за започване на процедура по медиация.**

**Страните да се уведомят за датата на съдебно заседание и задълженията им за внасяне на депозит за експертиза, освен чрез призовка, и по телефон, чрез процесуалните им представители.**

**Определението подлежи на обжалване само в частта, с която производството се прекратява частично в едноседмичен срок от съобщаването му на страните с частна жалба пред Апелативен съд – Варна.**

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