

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 837

гр. Варна, 08.06.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в закрито заседание на осми юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен Ат. Атанасов

като разглежда докладваното от Пламен Ат. Атанасов Търговско дело № 20213100900557 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба предявена от “Черноморие-А.Д.” ЕООД, с ЕИК 813086263, със седалище и Адрес на управление: гр.Варна, ул.“Цар Самуил” №24, представлявано от С.А.Т., със съдебен адрес: гр.Варна, *****, чрез адв.К.А. Д., против Й. В. Й., с ЕГН ***** и Д. Б. Й., с ЕГН *****, двамата с постоянен адрес: гр.Варна, ***** и със съдебен адрес: гр.Варна, ул.*****, чрез адв.П.В., 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 ѝ изплащане. Претендират се деловодни разноски.

Исковата молба отговаря на изискванията за редовност, посочени в чл.127, ал.1 и чл.128 от ГПК, поради което съдът е постановил връчване на препис от същата на ответника.

В срока по чл.367, ал.1 от ГПК ответниците са депозирали писмен отговор на исковата молба, с който се поддържа становище за неоснователност на иска. В тази връзка съдът намира за неоснователно оплакването на ищцовата страна за евентуално пропускане на срока за подаване на отговор на ИМ, доколкото съобщението до ответниците е връчено на 28.02.2022г., а отговора е постъпил на 09.03.2022г., т.е. преди изтичане на двуседмичният срок.

В срока по чл.372, ал.1 от ГПК е постъпила допълнителна искова молба, с която се оспорват възраженията, релевиращи с отговора на ответника.

В срока по чл.373 от ГПК е депозиран допълнителен отговор, с който оспорват доводите изложени в ДИМ.

По допустимостта на предявения иск:

Съдът намира, че предявения иск е процесуално допустим, поради което производството следва да се насрочи за разглеждане в о.с.з.

По предварителните въпроси:

С оглед предмета на предявения иск, попадащ в приложното поле на чл.365 от ГПК съдът счита, че иска следва да се разгледа по реда на Глава XXXII от ГПК-“Производство по търговски спорове“.

По доказателствените искания на страните:

Представените от страните писмени доказателства се явяват допустими, относими и необходими за изясняване на спора от фактическа страна, поради което следва да бъдат допуснати до събиране по делото.

Изложеното важи и по отношение на искането на ищеца за изискване на т.д. №1167/2018г. на ОС Варна и преписката по издаване на Разрешение за строеж №181/28.11.2017г. изд. от Гл.архитект при Община Варна/, ведно с одобрените проекти, както и искането на ответниците за предоставяне на възможност в първо по делото съдебно заседание да представят препис от Решение №2912 от 27.06.2019г. по гр.д.№17119/2018г. на РС Варна.

По отношение на искането на ищеца за назначаване на съдебно-техническа експертиза и съдебно счетоводна експертиза, съдът не дължи произнасяне понастоящем, предвид евентуалният му характер, а и защото не са формулирани задачи на експертизите, което пречат за проверката на допустимостта и относимостта им. Ето защо съдът следва да се произнесе по искането в о.с.з., с оглед евентуалното му уточнение и формулиране на задачи.

Искането на ответниците за допускане до разпит на общо четирима свидетели, за установяване на невъзможността на ищеца да завърши възложеното, следва да се уважи при условията на чл.159, ал.2 от ГПК, като им се даде възможност да се ползват от показанията на двама свидетели при режим на довеждане. Искането на ищеца за събиране на гласни доказателства следва да се остави без уважение, доколкото същото се основава само с принципа за равнопоставеност, без да се сочат конкретни факти и обстоятелства, които ще се установяват или че с разпита на свидетелите ще се опровергават показанията на насрещните такива.

На основание чл.140, ал.3 от ГПК страните следва да бъдат приканени към медиация или към спогодба, като им се разясни, че приключването на спора по доброволен ред ще съкрати продължителността на съдебното производство, окончателно ще уреди

взаимоотношенията между тях, като същевременно ще намали размера на разноските.

Воден от горното и на основание чл.374, ал.2 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПОСТАНОВЯВА разглеждане на делото по реда на Глава XXXII от ГПК-“Производство по търговски спорове“.

СЪОБЩАВА на страните, следният проект за доклад по делото, на основание чл.374, ал.2 от ГПК:

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 ѝ изплащане. Претендират се деловодни разноски.

В исковата молба се твърди, че през м.юни 2017г. 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 съседи: 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 предварителният 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 следствие 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 Сграда-метално 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 "Черноморие-А.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 задължения, 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 Д.Б.. Твърди се, че е изпълнено и задължението за учредяване на право на строеж на строителя, като договорът за това е обективиран в НА №104, том IV, рег.№3901, дело №486/2017г. на нотариус Д.Б.. 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 от 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 трупа 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 прекратяват 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.3, 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 престираното 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. Сочи се, че ответниците не са направили такова изявление, нито преди, нито в отговора на исквата 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 исквата 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. Сочи 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 неотносими 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 качественото 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.

ДОПУСКА до събиране в о.с.з. представените от страните писмени доказателства.

ДА се изиска т.д.№1167/2018г. на ОС Варна.

ДА се изиска от Община Варна преписката по издаване на Разрешение за строеж

№181/28.11.2017г. издадено от Гл.архитект, ведно с одобрените проекти

ДАВА възможност на ответниците да представят в първо по делото съдебно заседание препис от Решение №2912 от 27.06.2019г. по гр.д.№17119/2018г. на РС Варна.

ДАВА възможност на ответниците да се ползват от показанията на двама свидетели при режим на довеждане за установяване на невъзможността на ищеца да завърши възложеното, като **ОСТАВЯ без уважение** искането за допускане до разпит на още двама свидетеля на основание чл.159, ал.2 от ГПК.

ОСТАВЯ без уважение искането на ищецът за допускане на гласни доказателства.

ОТЛАГА произнасянето в о.с.з. по искането на ищецът за назначаване на ССч.Е и СТЕ.

НАСРОЧВА производството по т.д.№1110/20г. на ОС Варна за разглеждане в открито съдебно заседание на **14.07.2022г. от 15.00 часа**, за която дата и час да се призоват страните, като им се връчи препис от настоящото определение, съдържащо проект за доклад и разпределение на доказателствената тежест.

НАСОЧВА страните към процедура по медиация, която могат да заявят и осъществят **безплатно** в Център за медиация към Окръжен съд Варна, находящ се в сградата на Съдебно-изпълнителната служба при РС Варна, на адрес: гр.Варна, ул."А.Кънчев" №12, със служител за контакт Нора Великова - ет. 4, стая 419 в сграда на ОС Варна, на тел.052 62 33 62, както и на e-mail: mediation@vos.bg.

Указва на страните, че решаването на спора, чрез медиация ще съкрати продължителността на производството, като разреши спора по взаимноизгоден и приемлив начин, и ще намали разноските им.

Приканва страните към спогодба, като им разяснява, че приключването на спора по този ред, ще съкрати продължителността на делото и ще доведе до окончателно уреждане на взаимоотношенията им, като същевременно ще намали размера на разноските.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____