

РЕШЕНИЕ

№ 578

гр. Варна, 19.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: П. Ат. Атанасов

при участието на секретаря Елена Ян. П.а
като разглежда докладваното от П. Ат. Атанасов Търговско дело №
20213100900557 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба подадена 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, бул.”Княз Борис I” №70, ет.3, чрез адв.К. Д., против Й. В. Й., с ЕГН ***** и Д. Б. Й., с ЕГН *****, двамата с постоянен адрес: ***** и със съдебен адрес: *****, 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.

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 съсед: имоти с идентификатори 10135.4508.205, 10135.4508.23, 10135.4508.203, 10135.4508.247, 10135.4508.21, 10135.4508.185, 10135.4508.184, 10135.4508.16, 10135.4508.193 и 10135.4508.204. Твърди се, че в изпълнение на визираното в т.1, б.“а“ от предварителния договор задължение за проучване и проектиране на сградите изцяло за сметка на дружеството, на 01.08.2017г. ищецът в качеството на “възложител“ е сключил Договор за проектиране с “Агора 66“ ООД, в качеството на “проектант“. Твърди се, че в изпълнение на този договор, “Агора 66“ ООД е изработило идейно решение и идеен проект с цел получаване на разрешение за строеж, както и технически проект за обект: Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване в ПИ с идентификатор 10135.4508.208 /УПИ XXXIV-208, кв.3/, съдържащ всички изискуеми от закона проектни части, така както те изрично са посочени в чл.1 ал.1 и ал.2 на Договора за проектиране. Поддържа се, че изготвените проекти, са изцяло в съответствие със съгласувана със съответните дружества Виза за проектиране на основание чл.140, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и Комбинирана скица №26 от 12.05.2017г. Поддържа се още, че всички проекти са изработени според изискванията на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ в обем и съдържание, съгласно Наредба №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Твърди се, че въз основа на съгласуван и одобрен идеен инвестиционен проект на 28.11.2017г., е издадено Разрешение за строеж №181 от 28.11.2017г. на Гл.архитект на Община Варна, влязло в сила на 25.01.2018г., за поетапно извършване на строеж на Сгради със смесено предназначение и обществено обслужване, находящи се в УПИ XXXIV-208 /ПИ с идентификатор 10135.4508.208/, кв.3, по плана на Паркова зона за обществено обслужване /ОП.3/, р-н “Владислав Варненчик“, гр.Варна, Първи етап-блок 1, вх.“А“, Втори етап-блок 1, вх.“Б“, Трети етап-блок 2. Твърди се, че на 12.12.2017г. изготвените от “Агора 66“ ООД инвестиционни проекти за предвидените за построяване сгради също са одобрени от Гл.архитект на Община Варна. Ето защо се поддържа, че задължението на ищецът за проучване и проектиране е изпълнено изцяло преди изтичане на срока по т.2.7 от предварителния договор. Твърди се, че процесните идейно архитектурен и инвестиционен проекти са съгласувани предварително със собствениците /ответниците/, като проектите са съобразени с техните желания, съгласно т.2.4 и т.2.5. от предварителния 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 от 8589.40кв.м. на цялата сграда №1, включваща двете тела, срещу задължението на последния да построи със собствени сили и

средства, и предаде на първите в напълно завършен вид 9 самостоятелни обекта в тяло "А" от сграда №1, за които собствениците-учредители са запазили 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 по взаимно съгласие на ответниците и ищеца, поради: прекратяване на Договора за строителен надзор. 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 на състоянието на строежа при спиране на строителството /Акт обр.10/, т.е. в съответствие с действащите нормативни разпоредби строителството на обекта, е спряно по взаимно съгласие на страните. Твърди се, че в последствие нов договор за строителен надзор не е сключван, като причината довела до спиране на строителството не е отстранена и респективно не е съставен задължителния в този случай Акт за установяване на състоянието на строежа и строителните и монтажни работи при продължаване на строителството /Акт обр.11/, след съставянето, на който акт закона допуска да се изпълняват СМР, т.е. да продължи строителството. Поддържа се, че съгласно т.5.1 от предварителния договор ответниците в качеството на собственици, са се задължили да прехвърлят на ищеца 3000 кв.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 в констативния протокол от ответника, 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 предварителния 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 предварителния 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 предварителния 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. и 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 “В и К-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 да е налице вина от страна на строителя-ищец. Поддържа се, че към момента на отказа, изпълнението на задълженията от страна на строителят 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 страните са сключили процесният предварителен договор, според който ответниците, в качеството на възложители-собственици на поземленият имот имат конкретни задължения, а именно 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 и да приемат обектите си при завършване на строителството. Твърди се, че веднага след подписване на договора, ответниците са изпълнили първото си задължение, като с Пълномощно с рег.№1727 от 23.06.2017г. на нотариус Д.Б., са упълномощили С. Т. да ги представлява в целия процес на строителството. Твърди се, че е изпълнено и задължението за учредяване на право на строеж в полза 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 резултат 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 предварителния 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 управляващият ищцовото дружество, е 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 условие, 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, следва да 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, следва да 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 от 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 административният 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 за разделяне на ПИ 10135.4508.208, не може да бъде вменен във вина на ответниците, още повече, че ищецът е наясно при какви условия, е 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 заплащат 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 разваляния 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 са 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 съставляват 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 изцяло неоснователни са оплакванията на ответниците за нуждата от изготвяне от изпълнителя на идейно решение и идеен проект, вместо дължим работен инвестиционен проект, което е попречило започване на строителството. 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 исковата молба, напротив заявено е, че това е невярно твърдението на ищеца. Поддържа се, че не е налице отказ от договора от страна на ответниците, както и противоречия между направените в писмени документи изявления и отговора на исковата молба. Твърди се, че заявеното желание за изпълнение на договора не влиза с противоречие с отправеното заявление към С. Т., като управител на ищцовото дружество, че възложителите развалят сключения между тях предварителен договор. 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 в един бъдещ момент, 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 настоящият спор.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалните си представители, поддържа претенцията си и моли за уважаването ѝ, ведно с присъждане на деловодни разноси. С писмени бележки, са доразвити доводи в подкрепа на основателността на иска.

Ответниците, чрез пълномощник, оспорва иска, поддържат отговорите си и молят за отхвърляне на претенциите. Претендира разноси. Депозират писмени бележки, с които са доразвити съображенията за неоснователността на претенцията.

Съдът, след като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в съвкупност, и въз основа на своето вътрешно убеждение, прие за установено от фактическа страна, следното:

Видно е от приетият по делото препис от Предварителен договор за проектиране на жилищна сграда, прехвърляне на идеални части от дворно място, учредяване право на строеж, строителство и въвеждане в експлоатация на сграда, че през м.юни на 2017г. между страните по делото, е възникнала облигационна връзка, с предмет построяване на три сгради с жилища, офиси, ателиета, търговски обекти и паркоместа в Поземлен имот с идентификатор 10135.4508.208 по КKKP на гр.Варна, с административен адрес: гр.Варна, ж.к.“Владислав Варненчик“, с площ от 8961 кв.метра по кадастралната карта и от 9070кв. метра по документ за собственост. По силата на въпросния договор ищецът, в качеството на “строител“ и ответниците качеството на “възложители“ и “собственици“ на процесния поземлен имот, са поели насрещни права и задължения. В частност на основание т.1, б.“а“ и б.“б“ вр. т.2.2 и т.2.3 от предварителния договор, за ищеца е възникнало задължение изцяло за своя сметка /със свои сили и средства/ в договорените в т.4.5 срокове, да осигури изготвяне на идеен и работен проект за сграда, и на всички необходими документи строителни книжа за извършване и въвеждане в експлоатация на строежа, както и да построи трите сгради. От своя страна ответниците са поели задължение да съдействат на ищеца в изпълнение на задължението му, като подписват и одобряват нужните документи в процеса на проектирането и снабдяването със строителни книжа, както и да издадат на строителя пълномощно за представителство пред съответните компетентни органи. Според клаузите на договора в хода на изготвяне на проектите, преди представянето им за одобряване или съгласуване от съответните компетентни органи, строителят е длъжен да съгласува въпросните проекти със собствениците, като те са длъжни да дават своето становище /съгласие или забележки/ в десетдневен срок от поканата, а липсата на становище е приравнена на мълчаливо съгласие. Наред с горното ответниците са се задължили, поетапно за всяка една от предвидените за застрояване сгради, след одобряването на работен архитектурен проект и при настъпване на определени условия, да учредят в полза на строителя право на строеж за конкретни обекти в нея, чиято обща РЗП се равнява на 78 % от РЗП на сградата и от общата площ на подземната ѝ част /т.3.1/. Също така по силата на Раздел V от договора ответниците са поели задължение за своя сметка, да прехвърлят на строителя 3000 кв.м. идеални части от собствеността върху процесния поземлен имот, в срок до 30 дни, след влизане в сила на съответния адв.акт за разделянето на имота на два самостоятелни такива, единият от които ще включва трите сгради по настоящия договор, а вторият Сграда-метално хале “Магазин със склад“, собственост на третото лице. За целта собствениците се задължават да внесат в СГКК-Варна проект за изменение в срок до 30 дни, след датата на издаване на разрешение за ползване на сграда-метално хале и одобрен инвестиционен проект за сградите, предмет на настоящия договор. Като приложения са представени Анекс от м.12.2017г., с който страните са предоговорили сроковете за изпълнение на задълженията по предварителния договор, както и Виза за проектиране на основание чл.140, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и Комбинирана скица №26 от 12.05.2017г.

По делото е представен препис от Договор за проектиране от 01.08.2017г., ведно с Анекс от 23.01.2018г. по силата, на който ищеца е възложил на “Агора 66“ ООД да изработи 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, съдържащ изискуемите от закона проектни части. В подкрепа на твърдението на ищеца, че възложеното на “Агора 66“ ООД е изпълнено, съответно че възложителя е заплатил възнаграждение на изпълнителя в общ размер от 158700лв., са представени Обяснителна записка към технически проект, ведно с площообразуване, Приемо-предавателен протокол от 20.12.2017г. и 5 бр. Фактури-от 02.08.2017г. за 39060лв.; от 26.09.2017г. за 39060лв.; от 29.09.2017г. за 72540лв.; от 08.02.2018г. за 1680лв. и от 10.04.2018г. за 1536лв. За оборване на твърдението за плащане, ответниците са представили преписи от влязло в сила решение по гр.д.№17119/2018г. на РС Варна, което е потвърдено с окончателно решение на ОС Варна по в.т.д.№2073/2019г. С посочените съдебни актове, е прието за установено, че ищецът дължи в полза на “Агора 66“ ООД възнаграждение по гореописаният договор за проектиране в общ размер на 15306лв., която сума съставлява сбор от част от задължението /дължим ДДС/ по третата описана фактура и изцяло вземанията по последните две фактури.

Видно е от приетият препис от Разрешение за строеж №181 от 28.11.2017г. на Гл.архитект на Община Варна, че същото е издадено въз основа на одобрен Идеен инвестиционен проект, Комбинирана скица с виза за проектиране, Предварителни договори с/и издадени Разрешителни от “В и К-Варна“ ООД, Предварителен договор с “Енерго-Промрежи“ АД, Становища от МВР-РД “ПБЗН“-Варна и МОСВ-РИОСВ-Варна, Оценка по част “Енергийна ефективност“ и т.н. С цитираното разрешение за строеж, което е влязло в сила на 25.01.2018г., е разрешено поетапното изграждане в процесният недвижим имот на сградите, предмет на сключеният между страните предварителен договор.

Установява се от приетият препис от Договор за строителен надзор от 26.01.2018г., че ищецът е възложил на “Диалекс“ ЕООД, да упражнява надзор в хода на строителството на процесните сгради. Според представените преписи от Констативен протокол и Фактура от 28.03.2018г., и от Платежно нареждане за кредитен превод от 27.03.2018г., страните по договора за надзор, са приели, че към този момент е завършил съответния етап от инвестиционният процес, като ищеца е заплатил по банков път на “Диалекс“ ЕООД възнаграждение в размер на 3600лв., с включен ДДС.

Ищецът и “Диалекс“ ЕООД, са сключили и Договор за консултантска дейност от 02.02.2018г., с предмет предпроектно консултиране и изготвяне на комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционните проекти с основните изисквания към строежите, като препис от договора е представен по делото. Представена е и Фактура №1449 от 01.02.2018г., с която е осчетоводено задължение на ищеца към “Инекс Консулт“ ООД в размер на 6000лв. с ДДС с посочено основание договор за оценка съответствието за обект-процесните сгради.

Представен е по делото заверен препис от Протокол от 02.03.2018г. за откриване на

строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, с което са започнали фактическите действия по изграждане на процесните сгради.

С Акт от 27.03.2018г. за установяване на състоянието на строежа при спиране на строителството, препис от който е приет по делото, поради прекратяване на договора за строителен надзор по взаимно съгласие, участниците в строежа на сградите, в това число и страните по делото, са констатирали, че на обекта не са извършени никакви СМР, както и че строителството може да продължи, след съставяне на Акт обр.11 по Наредба №3 от 2003г.

Установява се от приетият препис от Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот №104, том IV, рег.№3901, дело №486 от 2017г. на Нотариус с рег. №012 на НК, че на 28.12.2017г. ответниците са учредили в полза на ищеца право на строеж върху 46 самостоятелни обекта, находящи се в предвиденото за изграждане в процесният поземлен имот Тяло "А" от Сграда №1, състояща се от две девететажни сгради, с обща РЗП от 8589.40 кв.м., срещу задължението на строителя да построи със собствени сили и средства, и да предаде на собствениците в напълно завършен вид 9 самостоятелни обекта в горепосоченото Тяло "А", за които обекти собствениците-учредители са си запазили правото на строеж. Като част от представените документи при сключване на договора за учредяване право на строеж, в нотариалният акт е отразено наличието на Одобрен архитектурен проект на 12.12.2017г. от Гл.архитект на Община Варна.

По делото е приложен препис от Пълномощно рег.№1727 от 23.06.2017г. на Нотариус с рег.№012 на НК, с което ответниците са упълномощили ищеца, да ги представлява където е необходимо с оглед набавяне на нужната документация за изграждане на процесните сгради. В последствие с изявление, обективизирано в Уведомление от 25.06.2018г., което е представено по делото в заверен препис, ответника е оттеглил описаното по-горе пълномощно.

Видно е от приетият препис от Нотариална покана рег.№3300 от 07.06.2018г., том III, акт №43 на Нотариус с рег.№561 на НК, че ищецът е отправил искане до ответниците за сключване на окончателен договор за прехвърляне на договорените с предварителният договор идеални части от процесният поземлен имот. Според книгата за удостоверяване на връчването, изготвени от нотариуса, въпросната покана, е връчена лично на ответницата и по реда чл.47 от ГПК на ответника.

В приетия по делото препис от Констативен протокол рег.№3639 от 22.06.2018г., том III, акт №94 на Нотариус с рег.№561 на НК, е отразено становище на ответникът, че не е възможно да се изпълни искането на ищеца, доколкото не се е сбъднало условието за това предвидено в предварителният договор, а именно да се извърши разделяне на процесният поземлен имот, след което от единият от новообразуваните имоти да се прехвърлят въпросните 3000 кв.м. ид.ч. Ответника е изложил още, че компетентните адм.органи са дали отрицателно становище и са отхвърлили изготвеният проект за разделянето на имота, поради пречки от нормативен характер, свързани с допуснати грешки в проекта за строителство-неспазено отстояние между две сгради, собственост на различни лица.

По делото е приета Преписка по издадено Удостоверение с изх.№25-90609-

22.06.2018г. на СГКК-Варна, от материалите, по която е видно, че ответниците са иницирали производство за изменение на Кадастралната карта и кадастралните регистри, чрез което да се извърши разделяне на ПИ 10135.4508.208 на два нови имота. Посоченото производство по същество, е приключило с отказ, обективиран в Удостоверение за не приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. Във въпросното удостоверение е посочено, че проектът за изменение на КККР страда от съществени пороци, които не могат да бъдат отстранени с допълнително представяне на документи или изпълнение на други действия, тъй като няма представен ПУП-ПРЗ и същият не може да бъде допуснат от адм.орган. Освен това границата на ПИ с проектен идентификатор 10135.4508.297 и 10135.4508.298, е на недопустимо отстояние до съществуващата на място Сграда с идентификатор 10135.4508.208.1. В съдържащото се в преписката Становище на Главният архитект на р-н "Вл.Варненчик", е посочено и допълнително съображение за недопустимост на разделянето на процесният ПИ, а именно в предложения проект за делба, съществува недопустимо разстояние от 1 метър от бъдещата сграда Блок 2 до източната граница с ПИ 10135.4508.297.

От материалите по приобщеното т.д.№1167/2018г. на ОС Варна и в частност от Решение №753 от 02.08.2019г., което е влязло в сила на 26.04.2021г., се установява, че след предявен от ответниците в настоящият процес, иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД вр. с чл.262, ал.2 от ЗЗД, горесцитираният договор за учредяване право на строеж, е развален. В мотивите на решението е прието, че страните видимо и трайно, включително и по време на процеса, са изоставили интереса от изпълнението на договореностите си, тъй като никой от тях не е предприел действия, за да стане възможно своевременното пристъпване към изпълнение на възложените строителни работи с оглед, на които е учредено правото на строеж. Прието е още, че комбинацията от бездействие и предприети действия, довели до трайното блокиране на изпълнението, сочи ясно и недвусмислено, че запазването на действието на суперфициарния договор, е противно на страните, които демонстративно са изоставили първоначалния си интерес, с които са влезли в договорни отношения. Ето защо и с оглед правило на чл.87, ал.3 от ЗЗД, изискващо намесата на съда при разтрогването на договори, с които се учредяват вещни права, е постановено решение за уважаване на иска.

По делото са ангажирани доказателства за водени в края на 2017г. и началото на 2018г. преговори между ищеца и "Консорциум Реми Груп" АД, с цел възлагане на втория на част задълженията на първия по процесния предварителен договор, или цялостното прехвърляне на правата и задълженията по договора на цена от 500000 евро. Също така и доказателства за съдебно установената през 2020г. неплатежоспособност на второто дружество, считано от 31.12.2018г.

Установява се от приетият препис от Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот №52, том II, рег.№2207, дело №200 от 2017г. на Нотариус с рег.№224 на НК, че на 20.04.2017г. ответниците са учредили в полза на "Диор Ауто" ЕООД, представлявано от ответника, срочно /за 10г./ право на строеж на Сграда-Метално хале "Магазин със склад", с РЗП от 761.20 кв.м., разположена в югоизточната част на процесният

поземлен имот, за която сграда не е налице спор, а и от данните по делото е видно, че е въведена в експлоатация с УВЕ №02 от 31.01.2018г.

По делото е прието заключение на СТЕ, което се кредитира от съда като компетентно и добросъвестно дадено, и като кореспондиращо с писмените доказателства по делото. В заключението си вещото лице е посочило, че изготвените от “Инекс консулт“ ООД по възлагане на ищеца Идеен инвестиционен проект, одобрен на 28.11.2017г. и Комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционният проект, съответстват на основните нормативни изисквания, предвидени в Наредба №4 от 21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Посочило е, че дейностите, за които е издадено Разрешение за строеж №181/28.11.2017г., съответстват на изпълнените и претендирани такива от ищеца по предварителният договор от 2017г. Според вещото лице разходите за проектиране, за съставяне на комплексен доклад, за такса за издаване на разрешение строеж, както и плащанията по договори за строителен надзор и консултантска дейност, представляват присъщи разходи в изпълнение на предмета на предварителният договор. Експерта е заключил, че процесната стойност за изработка на идейният проект и комплексният доклад, е в рамките на предвидените в наредбите стойности за този тип дейности, още повече, че хонорарите са допълнително редуцирани във връзка с постигане на договаряне от страните. Според заключението разделянето на процесният имот на два самостоятелни такива, е принципно възможно, но за целта е нужно предвидените за изграждане във всеки от имотите сгради да са ситуирани на калкан. В този смисъл предстоящата за изграждане по силата на предварителният договор сграда, трябва да се доближи на fuga до съществуващият метален склад, или сградата трябва да бъде преработена в съответните с нормите за отстоянията до границите на проектоимота, т.е. да бъде редуцирана в съответствие с изискванията на свободно застрояване на сгради в два съседни имота.

В о.с.з. вещото лице уточнява, че при настоящо изготвените /съществуващите/ проекти, не е възможно да се извърши разделяне на процесният ПИ, тъй като сградите в него-построената такава и бъдещата, не са ситуирани така, че да има нормативна възможност имота да се раздели на две. За да е възможно разделянето на имота, сградата, която е предвидена за строеж на 1 м. от регулацията, трябва или да бъде преработена /редуцирана/ или да се измести на “калкан“, спрямо складовата част, която е съществуваща в момента. Това обаче са варианти, от които понастоящем нито един не е изпълним, тъй като според вещото лице идейният проект, е с ниско качество и представлява, няколкократно възпроизвеждане /копиране/ на изработена ситуация за един етаж, на всички останали етажи, като този етаж не е проектиран за изграждане на калкан. Вещото лице сочи, че изработеният ПУП, са зададени само задължителните линии/границы, в които в следствие може да се разположи всичко. В настоящият си вид идейният проект не може да послужи за извършване на строителство, а само за получаване на разрешение за строеж, като в следствие трябва да бъдат набавени и добавени останалите проектни части-пр. част “Конструкции“. Според експерта идейният проект, е съобразен с вече загубилото сила

разрешение за строеж, но в него не са спазени нормативните изисквания за отстояния, като при съобразяване с тези изисквания, проекта не би могъл да бъде реализиран през 2018г.

По искане на ответниците са събрани гласни доказателства, чрез разпит на свидетелите Р.И.Х. и А.М.А., чиито показания съдът цени във връзка с наведените от страните твърдения и в частта им, имаща отношение към предмета на спора.

В показанията си свидетелят Христов сочи, че в качеството си на Изп.директор на "Консорциум Реми Груп" АД е контактувал с управителя на ищцовото дружество, с цел осъществяване на строителство на сградите, предмет на процесният предварителен договор. Соци, че ищцовото дружество не разполагало материална обезпеченост и финансова възможност да извърши строежа, поради което се търсило лице, на което да превъзложи работата, като след завършване на строителството да се придобие определено количество обекти от сградата, или се е целяло цялостно прехвърляне на правата по договора, срещу заплащане на сумата от 500000 евро.

В показанията си свидетелят Атанасов, сочи че заема длъжността управител на "Булвар Билдинг" ЕООД и в тази връзка е имал бизнес отношения с ищцовото дружество по повод строежа на процесните сгради. Соци, че ищцовото дружество, чрез управителя С. Т., е възложило, съответно "Булвар Билдинг" ЕООД е изпълнило подравняване до кота "0" на терена през месец септември-октомври 2017г. и извършване през месец март на 2018г. на изкоп за основи на жилищната сграда. Соци, че в някакъв момент, след изпълнение на изкопа за първото тяло на сградата, възложителя преустановил работата, поради възникнали проблеми. Соци още, че възложителят отказал да подпише Акт обр.19 за установяване на изпълнените на СМР, както и да заплати свършената работа.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Според разпоредбата на чл.268, ал.1 от ЗЗД дори при вече започнало изпълнение по договор за изработка, възложителя /поръчващият/ може да се откаже от договора, ако има основателни причини за това, като в този случай той следва да заплати на изпълнителя направените разходи, извършената работа и печалбата, която последния би получил от изпълнението на работата.

Ето защо при иск с посочената правна квалификация, в тежест на ищеца е да установи наличието на обвързващ страните договор за изработка по смисъла на чл.258 и сл. от ЗЗД по силата, на които той има качеството на изпълнител, а ответника на възложител. Съгласно приложимите към договора общи правила уредени в чл.258 и сл. от ЗЗД, ищецът следва да установи още, че е изправна страна, която е предприела изпълнение на възложеното и какъв е размер на свършената работа, печалбата и разходите към момента на упражняване на правото на отказ от възложителя.

В разглежданият казус предварителният договор, на който ищеца основава претенцията си има смесен фактически състав и съдържа елементи от различни договори, които се преплитат. Така предмета на процесния договор включва в себе си предварителен договор за учредяване на право на строеж и договор за строителство /изработка/, с което се постига замяна на част от правото на собственост върху поземлен имот с правото на

собственост върху определени самостоятелни обекти в сградата, подлежаща на изграждане в имота. Също така включва и договор за поръчка, тъй като изпълнителят /строителя/, е управомощен да представлява собственика /възложител/, пред съответните компетентни органи с цел набавяне на нужните разрешителни за строежа, т.е. възложено е да извърши определени правни действия. В резултат, от което правните норми, касаещи договора за изработка, не са единствените, които регулират процесната облигационна връзка и те следва да се прилагат съответно при съобразяване с правната уредба на всички останали договори.

В случая процесният предварителен договор съдържа специфични клаузи, които го отграничават от договора за изработка, тъй като на ищеца е придадено качеството на инвеститор на строеж, който действа самостоятелно при определяне на обема и вида на работата. По силата на договора негово е задължението да набави нужните разрешителни и да изготви проектите за построяване на сградата, при съобразяване единствено с нормативните изисквания и ограничения в обхвата на строителството, приложими за процесният имот, като ответниците имат само съвещателни функции и мнението им по въпросите на проектирането не е обвързващо. Наред с това право и задължение на ищецът е със свои сили и средства да набави идеен и работен проект за сградата, при което той действа и в свой интерес, като приобретател на 78 % от собствеността върху бъдещата сграда. Поради описаната специфика на правата и задълженията на страните по процесният договор, сумите които в случая ищеца е заплатил за набавяне на строителни книжа, се явяват част от стойността /цената/ на право на строеж, респективно собствеността, която ще придобие след реализиране на строежа. В този смисъл, процесните действия на ищеца по изготвяне на идеен проект и набавяне на разрешително за строеж, не могат да бъдат характеризирани като изпълнение по договор за изработка, за което се дължи самостоятелно възнаграждение, доколкото както вече се посочи инициативата за това е негова, а не му е възложена като самостоятелна задача /работа/. Ето защо претенцията на ищеца за заплащане на направените разходи от изпълнител за извършената работа, се явява неоснователна само на това основание.

На следващо място, дори да не се сподели горният извод, а се приеме, че е налице ясно диференциран договор за изработка, според който ответниците имат качеството на възложители, а ищеца на изпълнител по отношение на задължението за набавяне на строителни книжа. То следва да е има предвид, че използването от законодателят в разпоредба на чл.268, ал.1 от ЗЗД на термина “да се откаже от договора”, с които се назовават действията на поръчващия по договора за изработка, водещи до прекратяването му, не е случайно. Целта е да се подчертае разликата с хипотезата на разваляне на договор, което предполага виновно поведение на другата страна, докато отказът във формата на едностранно преобразуващо изявление от възложителя до строителя, не предполага вина на другата страна. Очертава се и разлика с използваните в чл.269 от ЗЗД думи “договорът се прекратява”, с които законодателят указва, че прекратяването на договора настъпва по право, без да е необходимо волеизявление, на която и да е от страните по него, а само по силата на настъпването, на някой от предвидените в закона юридически факти. В този

смисъл чл.268, ал.1 от ЗЗД урежда специално основание-безвиновен състав за прекратяване на договор за изработка, с едностранно изявление на възложител, при обективно наличие на основателни причини, било то стопански или житейски, които стоят извън поведението на страните по изпълнение на договора.

Анализа на доказателствата в разглежданият казус, не позволява да се направи извод за осъществяване на предпоставките описани в горесцитираната правна норма и по конкретно, че е направен отказ от ответниците при наличието на изправност на насрещната страна. Вярно е, че действията на ответниците по оттегляне на дадените на ищеца пълномощия и тези за разваляне на договора за учредяване на право на строеж, са довели до фактическа и правна невъзможност за продължаване на строежа на процесните сгради. Но тези действия са предприети в резултат от негативното поведение на ищеца, който е проявил пасивност и най-общо казано, чрез замразяване на строежа на сградата, е преустановил едностранно изпълнението на предварителният договор. Първоначалните действия по набавянето на строителни книжа, в това число и изготвянето на идеен инвестиционен и архитектурен проект, както и откриването на строителна площадка, са съобразени с клаузите на предварителният договор, но последващото спиране на строителството е изцяло по вина на ищеца. Това спиране е установено с Акт от 27.03.2018г. за състояние на строеж, след изтичане на едва 25 след началото на строежа, като е настъпило по вина на ищеца, който не е изпълнил задължението си по процесният предварителен договор да осигури лице, което да упражнява строителен надзор. Тук е мястото да се посочи, че доводите на страната за прекратяване на договора за строителен надзор, съответно за спиране на строежа по взаимно съгласие, не намират опора в събраните по делото доказателства. Напротив установява се, че ищецът е лицето, което е страна по договора за строителен надзор, респективно само той може да го прекрати /развали/, като ответниците нямат правомощия по този договор, а и задължение да осигурят надзорна фирма. Липсата на въпросния договор не позволява продължаване на строежа на сградата, поради което подписването от страна на ответниците на акта за спиране на строежа, не може да има друг ефект, освен формалното спазване на нормативните изисквания в строителството, с цел евентуално последващо безпроблемно изграждане на обекта. Бездействието на ищеца е продължило, а три месеца по-късно на 25.06.2018г. ответникът е оттеглил даденото пълномощно на строителя да го представлява пред компетентните административни органи. Това оттегляне обаче не препятства възможността към този момент ищеца да продължи да осъществява фактически действия по строителството, включително и да възлага строителен надзор и изработване на работен /а не идеен/ проект за сградата. Последното задължение по силата на т.2.7 от предварителният договор, ищецът, е следвало да изпълни в срок на-късно до края на м.март на 2018г., но това не е сторено. Спирането на строителството, е поставило в риск и спазването на срока предвиден в т.3 от Анекса от м.12.2017г., според която грубият строеж на сградата е следвало да се изпълни до изтичането на 8 месеца от началото на строителството, което е положено с подписване на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 02.03.2018г. Към момента на оттегляне на пълномощното, е било очевидно, че този 8 месечен срок не може да бъде

спазен, особено като се вземе предвид пълна липса на изпълнение на СМР по одобрен проект, която е констатираната с Акта от 27.03.2018г. за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството.

Последващо предприетите действия от страна на ответниците, които са иницирали съдебно производство за разваляне на договора за учредяване на право на строеж върху процесният имот, допълнително са задълбочили кризата в отношенията на страните, която е дала за свой законосъобразен резултат прекъсване на посочената вещноправна връзка. Посоченият договор за суперфиция, не е развален по обективни причини, както неправилно се тълкуват мотивите на съдът, обективирани в решението по т.д.№1167/2018г. на ОС Варна, а поради наличието на насрещно виновно бездействие на двете страни, което е продължило и в хода на съдебният процес, съответно е довело до обезсмисляне на договорната връзка до степен, превръщаща я в риск за увреждане на имуществените интереси на страните, ако продължи да съществува.

Предвид изложеното се налага извод, че в случая е налице виновно неизпълнение на всяка от страните, поради което не е възможно прекъсване на облигационна връзка, чрез отказ на възложителя от договора за изработка по обективни причини. Описаното поведение на ответниците по оттегляне на пълномощното и разваляне на договора за суперфиция, фактически съставляват конклюдентни действия за разваляне на договора за изработка и не могат да бъдат характеризирани като едностранно преобразуващо волеизявление за отказ по извинителни причини. Ето защо правилото на чл.268, ал.1 от ЗЗД е неприложимо, респективно иска се явява неоснователен.

Твърдяното от ищеца виновно неизпълнение на ответниците на задължението да му прехвърлят 3000 ид.ч. от процесният имот, не може да повлияе на горният извод, тъй като е неоснователно. Според Раздел V от предварителният договор, задължението на ответниците е изрично обусловено от разделянето на процесният недвижим имот на два такива, като следва да се прехвърли право на собственост, именно върху новообразуваният имот, в който ще се изграждат сградите предмет на предв.договор. Сбъдването на това условие-разделяне на имота, е определящо за настъпване на падежа на задължението за прехвърляне на ид.части от собствеността, съответно несбъдването му води до ненастъпване на изискуемостта на задължението. В тази връзка следва да се има предвид, че според събраните по делото доказателства, в това число и заключение на СТЕ, вина за невъзможността да се раздели имота се носи от ищеца, чието е задължението да проектира процесните сгради. Установените в хода на административното производство по изменение на КKKP и от СТЕ пропуски при проектиране на сградите, изразяващи се в неправилното им ситуиране в имота или неспазване на нормативните изисквания за гранични отстояния, фактически е довело до невъзможност за разделяне на имота.

Наред с горното следва да се има предвид, че дори да бе налице виновно неизпълнение от страна на ответниците на задължението за прехвърляне на ид.части от имота, то това не заличава последиците от горепосоченото неизпълнение на ищеца, който не е изправна страна по договора за изработка, респективно това неизпълнение не може да

служи като основание за ангажиране на отговорността на възложителите за заплащане на разноски в полза на изпълнителя.

На последно място, следва да се отбележи, че претенцията се явява неоснователна и поради недоказаност на полезният ефект за възложителите от изпълненото по договор за изработка. Прекратяването на действието на договора при условията на отказ по чл.268, ал.1 от ЗЗД, не дерогира общите правила, според които при преждевременно окончателно прекъсване на работата не по вина на страните, поръчващия дължи възнаграждение на изпълнителя за извършената част, която може да бъде полезна. В случая според заключението по СТЕ идейните проекти са с ниско качество и в настоящия си вид, без да са придружени от останалите проектни части, не могат да послужат за реално извършване на строителство. Наред с това макар и да са били основание за издаване на разрешение за строеж, в идейните проекти не са спазени нормативните изисквания за отстояния, съответно проектите не биха могли да бъдат реализирани през 2018г. Самото разрешение за строеж, понастоящем е с изтекъл срок на валидност, доколкото не е спазен срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ за завършване грубият строеж, включително покривът в период от 5 години от започване на строителството. Ето защо разходите направени за изготвяне на идейни проекти и за снабдяване с разрешение за строеж, нямат качеството на полезни за ответниците.

В заключение, съдът намира, че искът за присъждане в полза на ищеца на част от стойността на направени от него, в качеството му на изпълнител по договор за изработка разходи за проучване и проектиране на сграда, при условията на отказ от страна на възложителите от довършване на договора, подлежи на отхвърляне като неоснователен.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.3 от ГПК в полза на ответниците, се дължат деловодни разноски, според доказателствата за извършени такива, а именно само от ответника в общ размер на 2930лв., от които 2780лв. за адв.хonorар и 150лв. за внесен депозит за вещо лице. Тук е мястото да се посочи, че възражението на ищеца за редукия на адвокатското възнаграждение по реда на чл.78 от ГПК, е неоснователно, тъй като с оглед правната и фактическа сложност на делото, и съпоставката с минималните размери, предвидени в НМРАВ, уговореното възнаграждение не е прекомерно, още повече на фона на претендираното от самия ищец такова в размер на 4500лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на **“Черноморие-А.Д.” ЕООД**, с ЕИК 813086263, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.“Цар Самуил“ №24, представлявано от С. А. Т., **за солидарното осъждане на Й. В. Й.**, с ЕГН ***** **и Д. Б. Й.**, с ЕГН ***** , двамата с постоянен адрес: *****, **да му заплатят сумата от 75000лв.**, съставляваща частичен иск от общо дължимите 219828.83лв., представляващи стойността на направени от ищцовото дружество, 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, за 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, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, като неоснователен.

ОСЪЖДА “Черноморие-А.Д.“ ЕООД, с ЕИК 813086263, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.“Цар Самуил“ №24, представлявано от С. А. Т., да заплати на Й. В. Й., с ЕГН ***, с постоянен адрес: *****, съдебно деловодни разноси в размер на 2930лв.**

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд Варна в двуседмичен срок от съобщаването на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____