

РЕШЕНИЕ

№ 58

гр. ХАСКОВО, 03.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, II-РИ СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ДЕЛЯНА СТ. ПЕЙКОВА

при участието на секретаря ЖУЛИЕТА М. ДЕЛЧЕВА
като разглежда докладваното от ДЕЛЯНА СТ. ПЕЙКОВА Търговско дело № 20215600900088 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано е по искова молба с вх. № 1249 от 21.06.2021 г., подадена от ищеца „ИН - ТРАНС“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: ****, против ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: *****, с която е предявен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 ЗС.

Въз основа на искова молба вх. № 1428/21.06.2021 г., подадена от ищеца „Диана Сервиз“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: **** против ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: *****, с която е предявен иск също с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 ЗС, е образувано т.д. № 89/2021 г. по описа на Окръжен съд – Хасково.

С определение № 54/01.03.2022 г. производството по т.д. № 89/2021 г. е съединено за съвместно разглеждане с производството по т.д. № 88/2021 г.

В исковата молба ищецът „ИН - ТРАНС“ ЕООД гр. *** твърди, че с нотариален акт № 72 т. VII, рег. № 6660, дело № 1044/2015 г. на Нотариус М. Д., с район на действие – района на РС - *** като собственик на поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 по КККР на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: град ***, п.к. 6450, незастроен, с площ от 5099 кв.м. (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план: 3575, кв. 13, п. IV учредил право на строеж в полза на ответника „Агро лайн експорт“ ООД гр. София, по силата на което приобретателят да построи върху имота на учредителя за своя сметка и със свои средства предприятие за преработка на памук, със застроена площ от 2000 кв.м., съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект за сумата от 10 000 лв., която сума била получена по банков път в деня на сделката.

В исковата си молба ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД гр. *** твърди, че с

нотариален акт от 01.12.2015 г. № 70 том VII, рег. № 6651, дело № 1042/2015 г. Нотариус № 419, вписан в СВ при РС – *** под вх. № 4446, дв. вх. рег. № 445 от 01.12.2015 г., Акт № 154, том 17, дело № 2, учредил в полза на ответника право на строеж за построяване на предприятие за преработка на памук със застроена площ 4 000 кв.м., съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект върху в собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/ 23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: град ***, п.к. 6450, бул. “България” № 122, незастроен, с площ от 5151 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3575, квартал: 13, парцел: III, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори: № 77181.15.191, № 77181.15.144, № 77181.15.189 и № 77181.15.164, за който е отреден УПИ - III с площ от 5151 кв.м. в квартал 13 по ПУП - ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповеди: регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация.

В исквите молби ищите излагат твърдения, че правото на строеж, съгласно чл. 63, ал. 1 ЗС, включвало в себе си правото на титуляра да построи сграда върху чужда земя и да я държи върху терена. Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасявало в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години, съгласно нормата на чл. 67 ЗС. Твърдят, че в случая правото на строеж било учредено на 01.12.2015 г. и в продължение на пет години, т.е. до 01.12.2020 г. не било упражнено. В съдебната практика се приемало, че срокът по чл. 67 ЗС е давностен и не се прилага служебно от съда, а собственикът на земята трябвало да се позове на него и това не можело да стане, ако сградата е построена след изтичането на този срок. Правото на строеж на ответника, учредено с посочените нотариални актове, било погасено по давност в полза на всеки един от ищите – собственик на терена, като ищите изрично се позовават на изтеклата погасителна давност за погасяване правото на строеж поради това, че сградата не е построена в предвидения от закона петгодишен срок. Правният им интерес произтичал от обстоятелството, че не можели да се позовават на това, че правото на строеж на ответника е погасено без наличие на съдебно решение за това, тъй като правото на строеж се учредява с нотариален акт, който подлежи на вписване и при справка в имотния регистър това право, което е погасено, изглеждало като да не е. Това било от значение и с оглед създаване на безспорност на правото на собственост на ищеца и възможността за последваща реализация или свободно упражняване на това право от една страна. От друга страна, съдебната практика приемала, че срокът по чл. 67 ЗС е давностен, поради което не се прилага служебно, а собственикът на земята трябва да се позове на него и това не може да стане, ако сградата е построена в груб строеж дори след изтичане на този срок. Прекратяването на ограниченото вещно право на строеж поради неупражняването му в предвидения от закона срок (чл. 67, ал. 1 ЗС) настъпвало по силата на закона (*ex lege*), а не като последица от едностранен волеви акт на собственика или споразумение, поради което не можело да се отнесе към актовете чл. 112, б. „а“ ЗС и не подлежало на вписване въз основа на такова волеизявление или друг акт. Преценката за пораждаване на правните последици на чл. 67 ЗС не можела да бъде извършена в едностранно охранително производство без участие на приобретателя на ограниченото вещно право с оглед необходимостта от установяване на всички относими към тази преценка обстоятелства.

В съответствие с така изложените твърдения всеки от ищите формулира и съответен петитум в подадената от него искова молба:

Ищецът „ИН - ТРАНС“ ЕООД моли съда да постанови решение, с което да приеме за установено по отношение на ответника, че правото на строеж, придобито от ответника съгласно нотариален акт № 72, том VII, рег. № 6660, дело № 1044/2015 г. на

Нотариус № 419, вписан в СВ при РС – *** под вх. № 4448, дв. вх. № 4447 от 21.12.2015 г., акт № 156, том 17, дело № 1481 за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със застроена площ 2 000 кв.м. (две хиляди квадратни метра), съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект върху в собствения на ищеца поземления имот с идентификатор № 77181.15.191 по КККР на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 година на Изпълнителния директор на АК град София, с административен адрес: град ***, незастроен, с площ от 5099 кв.м. (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3575, квартал: 13, парцел: IV, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори № 77181.15.144, № 77181.15.190, № 77181.15.165 и № 77181.15.164, за който е отреден УПИ IV - четири римско с площ от 5099 кв.м. (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра) в квартал 13 –(тринадесети) по ПУП - ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповеди: РП №1151/1995 г., № 1950/2002 г. и ЗП №1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация, е погасено по давност. Отправя се искане за присъждане на направените по делото разноски.

Ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД моли съда да постанови решение, с което да приеме за установено по отношение на ответника, че правото на строеж, придобито от ответника съгласно нотариален акт от 01.12.2015 г., № 70, том VII, рег. № 6651, дело № 1042/2015 г. на Нотариус № 419, вписан в СВ при РС – *** под вх. № 4446, дв. вх. рег. № 445 от 01.12.2015 г., акт № 154, том 4, дело № 1479 за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със застроена площ 4 000 кв.м., съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект върху в собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: град ***, п.к. 6450, бул. “България” № 122, незастроен, с площ от 5151 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3575, квартал: 13, парцел: III, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори № 77181.15.191, № 77181.15.144, № 77181.15.189 и № 77181.15.164, за който е отреден УПИ - III (три римско) с площ от 5151 кв.м. в квартал 13 по ПУП - ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповеди: Регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и Застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация, е погасено по давност. Отправя се искане за присъждане на направените по делото разноски.

В срока по чл. 373, ал.1 ГПК са постъпили писмени отговори от ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД по двете иски молби. Ответникът оспорва предявените искове. Твърди, че същите са допустими, но неоснователни по същество. Във връзка с учреденото му право ответникът се снабдил с Разрешение за строеж № 71/09.12.2015 г. за изграждане на обект „Предприятие за преработка на памук в град ***, УПИ IV – 190, 191, кв. 13“. Посоченият УПИ включвал в границите си площта на поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 – собственост на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, и площта на поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 – собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД. Така при издаването на разрешението за строеж ответникът черпел правата си на суперфициар и от двата нотариални акта за учредяване на право на строеж. Съобразно предвижданията на одобрения инвестиционен проект в обхвата на строителния обект било заложено изграждането на две отделни, но функционално свързани сгради в УПИ IV – 190,191, едната със застроена площ от 4000 кв.м., а другата със застроена площ от 2000 кв.м., попадащи в пределите на двата поземлени имота. Сградите били включени в обхвата на един инвестиционен проект и не представлявали отделни строежи, нито била предвидена възможност за етапното им строителство. На 30.04.2018 г. е издаден Протокол – образец № 2

за определяне на линия и ниво на строежа. Учреденото право на строеж за поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 нямало самостоятелно действие или последици и не би следвало да се разглежда като самостоятелно право, тъй като няма как да бъде реализирано отделно и извън учреденото право на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190.

Ответникът посочва, че по смисъла на чл. 153, ал. 2 ЗУТ разрешението за строеж губи правно действие след изтичане на три години от влизането му в сила, ако строителството не е започнало или след изтичането на пет години от започване на строителството, ако не е завършен грубия строеж. Пзовава се на чл. 153, ал. 10 ЗУТ, че одобрен инвестиционен проект губи правно действие доколкото издаденото по същия проект разрешение за строеж е загубило своето правно действие. За начало на строителството се считала датата на съставяне на протокола за откриване на строителна линия (чл. 157, ал. 1 ЗУТ). В случая протокол за откриване на строителна линия бил издаден на 30.04.2018 г. – преди изтичането на тригодишния срок от влизане на разрешението за строеж в сила. Следователно, разрешението за строеж № 71/09.12.2015 г. запазвало правното си действие до изтичането на петгодишен срок, считано от 30.04.2018 г. или до 30.04.2023 г., като до същата дата се запазвал действието си и одобрения инвестиционен проект.

Алтернативно се отбелязва, че ако към сочената от ищеца дата – 01.12.2020 г., се приемело, че срокът по чл. 67, ал. 1 ЗС е изтекъл и учреденото право на строеж е погасено по давност, по правилото на чл. 92 ЗС ищецът следвало да придобие изградената в имота му част от строителния обект, а суперфициарят разполагал с правата по чл. 72 ЗС.

В отговорите навежда доводи за предприети действия по изпълнение на строителството и изпълнени определени СМР във връзка с изграждането на обекта. СМР включвали значителни по обем изкопни дейности, подравняване на терена и полагане на бетонови настилки и др., като по-голямата част от така изпълнените строителни работи представлявали подобрения в УПИ IV-190,191, за стойността на които ответникът предявява насрещен иск.

В срок е постъпил допълнителен отговор по допълнителната искова молба, подадена от „Ин транс“ ЕООД. Ответникът оспорва твърденията, че липсва подаден отговор в срок. Поддържа доводите, изложени в отговора.

В срок е постъпил допълнителен отговор и по допълнителната искова молба, подадена от „Диана сервис“ ЕООД. Ответникът оспорва твърденията, че липсва подаден отговор в срок. Поддържа доводите, изложени в отговора.

В допълнителни иски молби ищецът прави възражение за липса на подаден в срок и по правилата на ГПК писмен отговор. По същество оспорва направените от ответника възражения. Твърди, че в отговора се съдържат признания от страна на ответника, че не е извършил строителство на никоя от сградите на етап „груб строеж“. Твърди, че е ирелевантно дали двете сгради са функционално свързани или самостоятелни. Дори да се приемело, че двете сгради са функционално свързани, то те все пак били самостоятелни сгради в два различни имота, на двама различни собственици и за всяка от тях се преценяло отделно началото и края на давностния срок. Безспорно обаче било, че нито една от тях не е на етап „груб строеж“ към датата на предявяване на иска и към настоящия момент, което строителство трябвало да се реализира към настоящия момент до този етап в срок от пет години от датата на учредяване на правото на строеж.

По насрещния иск:

В срока по чл. 367 ГПК, при условията на евентуалност, в случай, че съдът приеме предявените иски с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 ЗС за основателни, са предявени насрещни иски, както следва:

От „Агро Лайн Експорт“ ООД против „ИН - ТРАНС“ ЕООД с правно основание

чл. 72, ал. 1 ЗС за сумата от 27 792 лв. и от „Агро Лайн Експорт“ ООД против „Диана Сервиз“ ЕООД с правно основание чл. 72 ал. 1 ЗС за сумата от 27 792 лв.

1) По насрещна искова молба, подадена от „Агро Лайн Експорт“ ООД против „ИН - ТРАНС“ ЕООД - В насрещната искова молба ищецът „Агро Лайн Експорт“ ООД твърди, че с Нотариален акт № 156, том 17, дело 1481/01.12.2015 г. между страните е сключен договор, по силата на който „ИН-ТРАНС“ ЕООД учредява в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД право на строеж за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със ЗП от 2000 кв.м. в собствения на „ИН-ТРАНС“ ЕООД поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191. След сключване на цитирания договор било издадено Разрешение за строеж № 71/09.12.2015 г. на Главен архитект на Община *** относно строителството на обект - „Предприятие за преработка на памук в УПИ IV-190,191, кв. 13 по плана на гр. ***“, като в рамките на посочения УПИ[1]IV-190,191 попадал и притежаваният от ответното дружество поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191. На 30.04.2018 год. по отношение на строителния обект „Предприятие за преработка на памук“ бил съставен и издаден Протокол[1]образец № 2 за определяне на линия и ниво на строежа, като в обхвата на строителната линии попадал целия УПИ IV- 190,191. След издаването на цитирания протокол от страна на „Агро Лайн Експорт“ ООД били предприети действия по подготовка на строителния терен и изпълнението на определени строително-монтажни работи във връзка с изграждането на обекта в рамките на УПИ IV - 190,191, включващ и собствения на ответника поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191. Твърди, че „ИН-ТРАНС“ ЕООД, е предявил иск с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК във вр. чл. 67, ал.1 от ЗС срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД относно признаване за установено по отношение на ответното дружество, че правото на строеж, придобито от последното съгласно нотариален акт № 156, том 17, дело 1481/01.12.2015 г. за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със ЗП от 2000 кв.м. в собствения на ищцовото дружество поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 е погасено по давност. Доколкото, ако се приеме по предявеният иск, че срокът по чл. 67, ал. 1 ЗС е изтекъл и учреденото в полза на ответното дружество право на строеж е погасено по давност, то „ИН - ТРАНС“ ЕООД следвало по правилото на чл. 92 ЗС да придобие изградената в имота му част от строителния обект, а суперфициарят разполагал с правата по чл. 72 от ЗС (според ТР №1/04.05.2012г, по т.д. № 1/2011г. на ВКС, ОСГК) по отношение на извършените подобрения в имота. Извършените подобрения включвали значителен по обем изкопни дейности, подравняване на терена, полагане на бетонови настилки и др. за УПИ IV - 190,191, включващ и собствения на „ИН - ТРАНС“ ЕООД поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191. За изпълнените СМР бил съставен и подписан Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 год., като стойността на същите възлиза на 123 969 лв. (сто двадесет и три хиляди деветстотин шестдесет и девет лева). Част от така изпълнените СМР, свързани с извършените изкопни дейности, почистване, подравняване и отводняване на прилежащия терен счита, че представляват подобрения по смисъла на чл. 72, ал. 1 ЗС в УПИ[1]IV - 190,191, в площта на които се включва и поземления имот, собственост на „ИН-ТРАНС“ЕООД. Общо заплатените от „Агро Лайн Експорт“ ООД разходи за изпълнението на СМР, възлизали на общо в размер на 54 584 лв., представляващи сбор от позициите по т. 2, т. 3 и т. 4 от приложения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г., определени на база на заплатените от „Агро Лайн Експорт“ разходи по изпълнението им. Предвид обстоятелството, че площта на поземления имот № 77181.15.191, собственост на „ИН-ТРАНС“ ЕООД представлявала 1/2 (една втора) част от общата площ на УПИ IV - 190,191, счита, че с погасяването по давност на правото на строеж на „Агро Лайн Експорт“ ООД ответното дружество би придобило по силата на чл. 92 от ЗС подобрения в собствения си имот, възлизащи на 27 792 лв., явяващи се половината от направените от страна на „Агро Лайн Експорт“ ООД разходи за извършване на дейностите, актувани по т. 2, т. 3 и т. 4 от приложения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г.

С оглед на изложеното за „Агро Лайн Експорт“ ООД възниквал правен интерес

да предяви насрещен осъдителен иск с правно основание чл. 72, ал. 1 ЗС срещу „ИН-ТРАНС“ ЕООД за заплащането на стойността на така извършените подобрения в имота. Моли съда да приеме в производството по т.дело № 88/2021 г. предявеният от „Агро Лайн Експорт“ ООД срещу „ИН-ТРАНС“ ЕООД насрещен иск, който да бъде разгледан в условията на евентуално обективно съединяване с предявения от „ИН-ТРАНС“ ЕООД срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД първоначален иск по т.дело № 88/2021 год., като при уважаването на първоначалния иск, съда да се произнесе с решението си и по насрещния иск, като осъди „ИН-ТРАНС“ ЕООД да заплати на „Агро Лайн Експорт“ ООД сума в размер на 27 792 лв., представляващи претендираната от „Агро Лайн Експорт“ ООД парична равностойност на извършени спрямо площта на поземлен имот № 77181.15.191, собственост на „ИН-ТРАНС“ ЕООД, подобрения. Моли да бъдат присъдени направените по делото разноски.

В срока по чл. 373, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор от „ИН - ТРАНС“ ЕООД, ответник по предявеният насрещен иск. Ответникът твърди, че предявеният насрещен иск е недопустим, а по същество – неоснователен. Навежда доводи за нередовност на исковата молба, тъй като в нея не били описани извършените подобрения по вид, размер и време на изпълнение. Оспорва изцяло предявения насрещен иск с правно основание чл. 72, ал. 1 ЗС и твърди, че не дължи претендираната сума. Строителството било извършено изцяло в полза на суперфициара и на негов риск. Волята на страните била да се учреди суперфиция и да се продаде имота на суперфициара, а при неизвършване на строителството риска за това да е на строителя, тъй като неизвършеното строителство не ползвало собственика на имота и не следвало да се заплаща от него. Навежда доводи за незаконност на извършеното строителство и за необходимост от неговото премахване, както и относно това, че правото на строеж не е реализирано в срок по вина на самия суперфициар. Оспорва извършването на подобренията по вид, размер и стойност, както и истинността на представения протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г., относно посочените в него дейности по вид, размер и стойност, оспорва положените в него подписи на възложител и изпълнител, оспорва датата на съставянето на протокола. Ищецът по насрещния иск не бил представил никакви доказателства за извършени СМР, платени разходи за тях и издадени изискуеми по закон строителни книжа. Навежда доводи за сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижимия имот от 02.12.2015 г., по силата на който се уреждали отношенията между страните и преди всичко това, дали следва да се заплащат извършените от строителя работи в случай, че правото на строеж не се реализира в срок. Купувачът бил заплатил на продавача сумата от 10 000 лв. по предварителния договор, останалата сума до пълната продажна цена на имота от 90 000 лв. без ДДС или общо сумата от 108 000 лв. не била заплатена от купувача в уговорения срок – до 01.03.2016 г. и поради това не бил сключен окончателен договор за продажба с нотариален акт. В предварителния договор се уговорило, че продавачът не дължал никакви суми за направени от купувача разноски във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота, които оставали за сметка на купувача и в полза на продавача, без да се заплащат, или ако той поиска това, те да се премахнат от купувача в срок от 30 дни от прекратяването на договора и имота да се възстанови в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, като: 1) при пълно изпълнение дължала обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, 2) а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота. Ако състоянието на имота не било възстановено от купувача в посочения срок, продавачът, освен тези права, имал и правото да направи това за сметка на купувача, който трябвало да заплати разходите незабавно, като: 1) при пълно изпълнение дължал неустойка в размер на стойността на разходите, 2) а при забавено – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи. За срока, в който имота се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на

строеж, купувачът плащал на продавача обезщетение в размер на месечния наем за имота. От клаузите на договора било видно, че волята на страните е била в случай, че правото на строеж не се реализира, продавачът да не заплаща на купувача никакви разноси за учредяване и реализиране на правото на строеж, като дори продавачът имал правото да изиска премахване на същите за сметка на купувача, който ако не направел това, дължал и съответни неустойки и обезщетения. Всичко това правело напълно неоснователно искането за заплащане на подобрения.

Дружеството „ИН – ТРАНС“ ЕООД в отговора по насрещния иск развива и доводи за наличие на предпоставки за прекратяването на сключения между страните предварителен договор, за дължимост на неустойка по този договор и за обезщетение в размер на месечния наем за имота, тъй като бил лишен от правото да ползва същия. Според предварителния договор (чл. 10) същият се прекратявал едностранно от страна на продавача при неспазване от купувача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор. При забавено плащане от купувача на която и да е от сумите в чл. 3.1. от раздел II купувачът дължал на продавача неустойка в размер на 100 лв. за всеки ден на забавата, но общо не повече от сумата, която се дължала – 108 000 лв., а при пълно неизпълнение в размер на сумата, която не е платена – 108 000 лв. (тази клауза се съдържа в чл. 11а, а не в чл. 9а от предварителния договор, както се твърди в отговора на насрещния иск).

Отделно се подчертава, че претендираните подобрения изобщо не били подобрения, тъй като нямали никаква полза за ответника по насрещния иск „ИН – ТРАНС“ ЕООД и не само че не увеличавали стойността на имота, но дори я понижавали. Те били полезни единствено за ищеца по насрещния иск за изграждане на предприятието за преработка на памук, но за собственика и за всеки друг инвеститор и потенциален купувач те били напълно безполезни. И доколкото представлявали остатъци от нереализирано строителство, „ИН – ТРАНС“ ЕООД следвало да направи разходи за разрушаването им и за извозването им от имота. В тази връзка се прави евентуално искане за прихващане на стойността на претендираните подобрения – разходи за тяхното извършване със:

- стойността на разходите за тяхното премахване и извозване от процесния имот в размер на 30 000 лв., ведно със законната лихва от датата на получаването му, ако те не бъдат премахнати;

- със стойността на дължимото обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота;

- разходите за премахване незавършеното строителство, като ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в срок като пълно неизпълнение, да заплати и неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи;

- обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който имота се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление;

- с вземането на ответника по насрещния иск против ищеца по него за обезщетението за ползването, от което собственикът е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до датата на постановяване на съдебното решение, което е в общ размер на 30 000 лв., ведно със законната лихва от датата на получаване на настоящия отговор, както и

- с вземането за неустойка по чл. 9а от предварителния договор за сумата от 108 000 лв. до размера на вземането на ищеца в случай, че съдът приеме, че то съществува и се дължи.

В отговора допълнително се посочва, че тъй като „Агро Лайн Експорт“ ООД още е в имота на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, собственикът е лишен от ползването на същия, поради което „Агро Лайн Експорт“ ООД дължал от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. обезщетение за това на собственика на имота, като обезщетението за ползване на чужд имот се дължало и без покана, а от датата на поканата се дължала законната лихва.

В тази връзка „ИН – ТРАНС“ ООД посочва, че настоящият отговор следвало да се счита и за:

-едностранно изявление на продавача „ИН – ТРАНС“ ЕООД по предварителния договор от 02.12.2015 г. до купувача „Агро Лайн Експорт“ ООД за прекратяване на договора поради неспазване от купувача на сроковете по него и на поетите по него задължения, считано от датата на получаване на отговора на насрещния иск;

-покана до ищеца по насрещния иск „Агро Лайн Експорт“ ООД да премахне за своя сметка в 30-дневен срок всички т.нар. „подобрения“ – строително ремонтни работи и строителство във връзка с учреденото му право на строеж с нотариален акт № 72, том VII, рег. № 6660, дело № 1044/2015 г. на Нотариус с № 419, и да предаде имота в състоянието, в което е бил преди учредяване на правото на строеж (т.е. свободен от всякакви строително – ремонтни работи и всякакво строителство);

-покана до „Агро Лайн Експорт“ ООД за заплащане при пълно неизпълнение на задължението по предходната точка на обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, като ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в срок, да заплати на продавача и разходите за премахване на незавършеното строителство, като пълно неизпълнение да заплати и неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи и обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление;

-искане до „Агро Лайн Експорт“ ООД да заплаща на „ИН – ТРАНС“ ЕООД по 3000 лв. месечно обезщетение, считано от 03.12.2020 г. до датата на предаване на имота за ползването, от което го лишава, ведно със законната лихва от датата на получаване на настоящия отговор по насрещния иск до датата на неговото изплащане;

-искане до „Агро Лайн Експорт“ ООД да заплати на „ИН – ТРАНС“ ЕООД сумата 108 000 лв. неустойка, дължима съгласно чл. 9а от предварителния договор, считано от датата на получаване на едностранното предизвестие на продавача за прекратяване на договора;

Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения насрещен иск. Моли да бъдат присъдени направените разноски.

В допълнителна насрещна искова молба ищецът „Агро Лайн Експорт“ не оспорва твърдението, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, касаещ поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191. Съгласно чл. 9, ал. 4 от договора в случай, че до изтичане на посочения срок не било реализирано описаното в текста условие, продавачът имал правото да развали договора с едномесечно писмено предизвестие, като задържи полученото по договора капаро. В същия чл. 9, ал. 4 се предвиждало, че продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача разноски във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота. В тази връзка ищецът по насрещния иск „Агро Лайн Експорт“ ООД смята, че така цитираната уговорка по съществото си представлявала отказ от бъдещи субективни права на купувача, които биха възникнали при прекратяването на договора в

резултат на настъпването на определено бъдещо несигурно събитие, поради което и предварителният отказ от такива права се явявал недействителен. В този смисъл отправя възражение за нищожност на уговорката на чл. 9, ал. 4 от сключения между страните предварителен договор в тази ѝ част.

Прави възражение за задържане на имота до заплащане на стойността на признатите с решението на съда подобрения. Заявява, че ще се ползва от представения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. и че не е необходимо в производството по предявения иск с правно чл. 72, ал. 1 ЗС да ангажира доказателства за отношенията между възложител и строител.

В допълнителен отговор на насрещната искова молба се поддържат всички доводи и възражения, направени в отговора на насрещната искова молба. Оспорва Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. и моли да бъде открито производство по оспорването му. Поддържа искането за събиране на доказателства, установяващи извършени СМР, платени разходи за тях и издадени изискуеми по закон строителни книжа.

2) По насрещна искова молба, подадена от „Агро Лайн Експорт“ ООД против „Диана Сервиз“ ЕООД - В насрещната искова молба ищецът „Агро Лайн Експорт“ ООД твърди, че с Нотариален акт № 154, том 17, дело 1479/01.12.2015 г. между страните е сключен договор, по силата на който „Диана Сервиз“ ЕООД учредява в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД право на строеж за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със ЗП от 4000 кв.м. в собствения на „Диана Сервиз“ ЕООД поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190. След сключване на цитирания договор било издадено Разрешение за строеж № 71/09.12.2015 год. на Главен архитект на Община *** относно строителството на обект - „Предприятие за преработка на памук в УПИ IV -[1]190,191, кв.13 по плана на гр. ****“, като в рамките на посочения УПИ[1]IV- 190,191 попадал и притежаваният от ответното дружество поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190. На 30.04.2018 год. по отношение на строителния обект „Предприятие за преработка на памук“ бил съставен и издаден Протокол[1]образец № 2 за определяне на линия и ниво на строежа, като в обхвата на строителната линии попада целия УПИ IV - 190,191. След издаването на цитирания протокол от страна на „Агро Лайн Експорт“ ООД били предприети действия по подготовка на строителния терен и изпълнението на определени строително-монтажни работи във връзка с изграждането на обекта в рамките на УПИ IV - 190,191, включващ и собствения на ответника поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190. Твърди, че „Диана Сервиз“ ЕООД е предявил иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК във вр. чл. 67, ал. 1 ЗС срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД относно признаване за установено по отношение на ответното дружество, че правото на строеж, придобито от последното съгласно нотариален акт № 154, том 17, дело 1479/01.12.2015 г., за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със ЗП от 4000 кв.м. в собствения на ищцовото дружество поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 е погасено по давност. Доколкото, ако се приеме по предявения иск, че срокът по чл. 67, ал. 1 ЗС е изтекъл и учреденото в полза на ответното дружество право на строеж е погасено по давност, то „Диана Сервиз“ ЕООД следвало по правилото на чл. 92 ЗС да придобие изградената в имота му част от строителния обект, а суперфициарят разполагал с правата по чл. 72 ЗС (според ТР №1/04.05.2012г, по т.д. № 1/2011г. на ВКС, ОСГК) по отношение на извършените подобрения в имота. Извършените подобрения включвали значителен по обем изкопни дейности, подравняване на терена, полагане на бетонови настилки и др. за УПИ IV - 190,191, включващ и собствения на „Диана Сервиз“ ЕООД поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190. За изпълнените СМР бил съставен и подписан Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г., като стойността на същите възлиза на 123 969 лв. (сто двадесет и три хиляди деветстотин шестдесет и девет лева). Част от така изпълнените СМР, свързани с извършените изкопни дейности, почистване, подравняване и отводняване на прилежащия терен счита, че представляват подобрения по смисъла на чл. 72, ал. 1 ЗС в УПИ[1]IV - 190,191, в площта на които се включва и поземления имот,

собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД. Общо заплатените от „Агро Лайн Експорт“ ООД разходи за изпълнението на СМР, възлизали в размер на 54 584 лв., представляващи сбор от позициите по т. 2, т. 3 и т. 4 от приложения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г., определени на база на заплатените от „Агро Лайн Експорт“ разходи по изпълнението им. Предвид обстоятелството, че площта на поземлен имот № 77181.15.190, собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД представлява 1/2 (една втора) част от общата площ на УПИ IV - 190,191, счита, че с погасяването по давност на правото на строеж на „Агро Лайн Експорт“ ООД ответното дружество би придобило по силата на чл. 92 ЗС подобрения в собствения си имот, възлизащи на 27 792 лв., явяващи се половината от направените от страна на „Агро Лайн Експорт“ ООД разходи за извършване на дейностите, актувани по т. 2, т. 3 и т. 4 от приложения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г.

С оглед на изложеното за „Агро Лайн Експорт“ ООД възниквал правния интерес да предяви насрещен осъдителен иск с правно основание чл. 72, ал.1 ЗС срещу „Диана Сервиз“ ЕООД за заплащането на стойността на така извършените подобрения в имота. Моли съда да приеме в производството по делото предявеният от „Агро Лайн Експорт“ ООД срещу „Диана Сервиз“ ЕООД насрещен иск, който да бъде разгледан в условията на евентуално обективно съединяване с предявения от „Диана сервиз“ ЕООД срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД първоначален иск по т.д. № 89/2021 год., присъединено за общо разглеждане с т.д. № 88 по описа на ХОС за 2021 г., като при уважаването на първоначалния иск съда да се произнесе с решението си и по насрещния иск, като осъди „Диана сервиз“ ЕООД да заплати на „Агро Лайн Експорт“ ООД сума в размер на 27 792 лв., представляващи претендираната от „Агро Лайн Експорт“ ООД парична равностойност на извършени спрямо площта на поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190, собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД. Моли да бъдат присъдени направените по делото разноски.

В срока по чл. 373, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор от „Диана Сервиз“ ЕООД гр. ***, ответник по предявения насрещен иск. Ответникът твърди, че предявеният насрещен иск е недопустим, а по същество – неоснователен. Навежда доводи за нередовност на исковата молба, тъй като в нея не били описани извършените подобрения по вид, размер и време на изпълнение. Оспорва изцяло предявения насрещен иск с правно основание чл. 72, ал. 1 ЗС и твърди, че не дължи претендираната сума. Строителството било извършено изцяло в полза на суперфициара и на негов риск. Волята на страните била да се учреди суперфиция и да се продаде имота на суперфициара, а при неизвършване на строителството риска за това да е на строителя, тъй като неизвършеното строителство не ползвало собственика на имота и не следвало да се заплаща от него. Навежда доводи за незаконност на извършеното строителство и за необходимост от неговото премахване, както и относно това, че правото на строеж не е реализирано в срок по вина на самия суперфициар. Оспорва извършването на подобренията по вид, размер и стойност, както и истинността на представения протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. относно посочените в него дейности по вид, размер и стойност, оспорва положените в него подписи на възложител и изпълнител, оспорва датата на съставянето на протокола. Ищецът по насрещния иск не бил представил никакви доказателства за извършени СМР, платени разходи за тях и издадени изискуеми по закон строителни книжа.

Навежда доводи за сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижимия имот от 02.12.2015 г., по силата на който се уреждали отношенията между страните и преди всичко това, дали следва да се заплащат извършените от строителя работи в случай, че правото на строеж не се реализира в срок. Купувачът бил заплатил на продавача сумата от 10 000 лв. по предварителния договор, останалата сума до пълната продажна цена на имота от 90 000 лв. без ДДС или общо сумата от 108 000 лв. не била заплатена от купувача в уговорения срок – до 01.03.2016 г. и поради това не бил сключен окончателен договор за продажба с нотариален акт. В предварителния договор се уговорило, че продавачът не дължал никакви суми за направени от купувача разноски във връзка с

учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота, които оставали за сметка на купувача и в полза на продавача, без да се заплащат, или ако той поиска това, те да се премахнат от купувача в срок от 30 дни от прекратяването на договора и имота да се възстанови в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, като: 1) при пълно неизпълнение дължала обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, 2) а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота. Ако състоянието на имота не било възстановено от купувача в посочения срок, продавачът, освен тези права, имал и правото да направи това за сметка на купувача, който трябвало да заплати разходите незабавно, като: 1) при пълно неизпълнение дължал неустойка в размер на стойността на разходите, 2) а при забавено – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи. За срока, в който имота се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, купувачът плащал на продавача обезщетение в размер на месечния наем за имота. От клаузите на договора било видно, че волята на страните е била в случай, че правото на строеж не се реализира, продавачът да не заплаща на купувача никакви разноси за учредяване и реализиране на правото на строеж, като дори продавачът имал правото да изиска премахване на същите за сметка на купувача, който ако не направел това, дължал и съответни неустойки и обезщетения. Всичко това правело напълно неоснователно искането за заплащане на подобрения.

Дружеството „Диана Сервиз“ ЕООД в отговора по насрещния иск развива и доводи за наличие на предпоставки за прекратяването на сключения между страните предварителен договор, за дължимост на неустойка по този договор и за обезщетение в размер на месечния наем за имота, тъй като бил лишен от правото да ползва същия. Според предварителния договор (чл. 10) същият се прекратявал едностранно от страна на продавача при неспазване от купувача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор. При забавено плащане от купувача на която и да е от сумите в чл. 3.1. от раздел II купувачът дължал на продавача неустойка в размер на 100 лв. за всеки ден на забавата, но общо не повече от сумата, която се дължала – 108 000 лв., а при пълно неизпълнение в размер на сумата, която не е платена – 108 000 лв. (тази клауза се съдържа в чл. 11а, а не в чл. 9а от предварителния договор, както се твърди в отговора на насрещния иск).

Отделно се подчертава, че претендираните подобрения изобщо не били подобрения, тъй като нямали никаква полза за ответника по насрещния иск „Диана Сервиз“ ЕООД и не само че не увеличавали стойността на имота, но дори я понижавали. Те били полезни единствено за ищеца по насрещния иск за изграждане на предприятието за преработка на памук, но за собственика и за всеки друг инвеститор и потенциален купувач те били напълно безполезни. И доколкото представлявали остатъци от нереализирано строителство, „Диана Сервиз“ ЕООД следвало да направи разходи за разрушаването им и за извозването им от имота. В тази връзка се прави евентуално искане за прихващане на стойността на претендираните подобрения – разходи за тяхното извършване със:

-стойността на разходите за тяхното премахване и извозване от процесния имот в размер на 30 000 лв., ведно със законната лихва от датата на получаването му, ако те не бъдат премахнати;

-със стойността на дължимото обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота;

-разходите за премахване незавършеното строителство, като ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в срок като пълно неизпълнение, да заплати и неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи;

-обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който имота се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление;

-с вземането на ответника по насрещния иск против ищеца по него за обезщетението за ползването, от което собственикът е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до датата на постановяване на съдебното решение, което е в общ размер на 30 000 лв., ведно със законната лихва от датата на получаване на настоящия отговор, както и

-с вземането за неустойка по чл. 9а от предварителния договор за сумата от 108 000 лв. до размера на вземането на ищеца в случай, че съдът приеме, че то съществува и се дължи.

В отговора допълнително се посочва, че тъй като „Агро Лайн Експорт“ ООД още е в имота на „Диана Сервиз“ ЕООД, собственикът е лишен от ползването на същия, поради което „Агро Лайн Експорт“ ООД дължал от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. обезщетение за това на собственика на имота, като обезщетението за ползване на чужд имот се дължало и без покана, а от датата на поканата се дължала законната лихва.

В тази връзка „Диана Сервиз“ ООД посочва, че настоящият отговор следвало да се счита и за:

-едностранно изявление на продавача „Диана Сервиз“ ЕООД по предварителния договор от 02.12.2015 г. до купувача „Агро Лайн Експорт“ ООД за прекратяване на договора поради неспазване от купувача на сроковете по него и на поетите по него задължения, считано от датата на получаване на отговора на насрещния иск;

-покана до ищеца по насрещния иск „Агро Лайн Експорт“ ООД да премахне за своя сметка в 30-дневен срок всички т.нар. „подобрения“ – строително ремонтни работи и строителство във връзка с учреденото му право на строеж с нотариален акт № 70, том VII, рег. № 6651, дело № 1042/2015 г. на Нотариус с № 419, и да предаде имота в състоянието, в което е бил преди учредяване на правото на строеж (т.е. свободен от всякакво строително – ремонтни работи и всякакво строителство);

-покана до „Агро Лайн Експорт“ ООД за заплащане при пълно неизпълнение на задължението по предходната точка на обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, като ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в срок, да заплати на продавача и разходите за премахване на незавършеното строителство, като пълно неизпълнение да заплати и неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи и обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление;

-искане до „Агро Лайн Експорт“ ООД да заплаща на „Диана Сервиз“ ЕООД по 3000 лв. месечно обезщетение, считано от 03.12.2020 г. до датата на предаване на имота за ползването, от което го лишава, ведно със законната лихва от датата на получаване на настоящия отговор по насрещния иск до датата на неговото изплащане;

-искане до „Агро Лайн Експорт“ ООД да заплати на „Диана Сервиз“ ЕООД сумата 108 000 лв. неустойка, дължима съгласно чл. 9а от предварителния договор, считано от датата на получаване на едностранното предизвестие на продавача за прекратяване на договора;

Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения насрещен иск. Моли да бъдат присъдени направените разноски.

В допълнителна насрещна искова молба ищецът „Агро Лайн Експорт“ ООД не оспорва твърдението, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, касаещ поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190. Съгласно чл. 9, ал. 4 от договора в случай, че до изтичане на посочения срок не било реализирано описаното в текста условие, продавачът имал правото да развали договора с едномесечно писмено предизвестие, като задържи полученото по договора капаро. В същия чл. 9, ал. 4 се предвиждало, че продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача разноси във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота. В тази връзка ищецът по насрещния иск „Агро Лайн Експорт“ ООД смята, че така цитираната уговорка по съществото си представлявала отказ от бъдещи субективни права на купувача, които биха възникнали при прекратяването на договора в резултат на настъпването на определено бъдещо несигурно събитие, поради което и предварителният отказ от такива права се явявал недействителен. В този смисъл отправя възражение за нищожност на уговорката на чл. 9, ал. 4 от сключения между страните предварителен договор в тази ѝ част. Прави възражение за задържане на имота до заплащане на стойността на признатите с решението на съда подобрения. Заявява, че ще се ползва от представения Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. и че не е необходимо в производството по предявения иск с правно чл. 72, ал. 1 ЗС да ангажира доказателства за отношенията между възложител и строител.

В допълнителен отговор на насрещна искова молба се поддържат всички доводи и възражения направени в отговора на насрещната искова молба. Оспорва се Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. и моли да бъде открито производство по оспорването му. Поддържа искането за събиране на доказателства, установяващи извършени СМР, платени разходи за тях и издадени изискуеми по закон строителни книжа.

По възражения за прихващане:

1) С молба вх. № 2752/11.04.2022 г. от ищеца „Диана Сервиз“ ЕООД е направено уточнение на направеното от същото дружество като ответник по насрещния иск евентуално възражение за прихващане. Впоследствие с молба вх. № 5070/04.07.2022 г. от ищеца „Диана Сервиз“ ЕООД е направено уточнение по молбата – уточнение в следния смисъл:

-по точка 2 – за сумата, представляваща стойността на дължимото обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, което съгласно чл. 9, ал. 4 от предварителния договор е в тройния размер на месечния наем за имота при пълно изпълнение, а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, евентуално на част от него, ако се окаже по-голям според заключението на вещо лице, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск. Ищецът по насрещния иск бил поканен да премахне незавършеното строителство с отговора на насрещния иск на 19.11.2021 г., но той не бил направил това в едномесечния срок до 19.12.2021 г., поради което било налице пълно изпълнение на това задължение. Вещото лице установило, че обезщетението в тройния размер на месечния наем е 1700 лв. месечно. До 16.05.2022 г. незавършеното строителство не било премахнато, а до 19.05.2022 г. това били 6 месеца \times 1700 лв. = 10 200 лв., като съгласно чл. 235 ГПК съдът следвало да вземе предвид и дължимото обезщетение от по 1700 лв., което се дължало от 19.05.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение, тъй като било от значение за спорното право;

-по точка 3 – за сумата 19 651.70 лв., представляваща стойността на двойния размер на разходите за премахване на извършените от ищеца по насрещния иск строителни работи и тяхното извозване от процесния имот, ведно със законната лихва от датата на

подаване на отговора на насрещния иск;

-по точка 4 – за сумата, представляваща неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора по насрещния иск. В този случай при пълно неизпълнение на това задължение бил длъжен да заплати освен стойността на разходите – 9325.85 лв. и неустойка в размер на 9325.85 лв. – стойността на разходите за премахване, а при забавено плащане – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи – 18 651.70 лв. неустойка;

-по точка 5 – за сумата 2362.50 лв. обезщетение в размер на месечния пазарен наем (567 лв.) за имота за срока 19.12.2021 г. до 26.04.2022 г., в който имота след поискване на 19.11.2021 г. е следвало да се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск. Съдът съгласно чл. 235 ГПК следвало да вземе предвид и дължимото обезщетение от по 567 лв. месечно, което се дължало от 26.04.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение, тъй като било от значение за спорното право;

-по точка 6 – за сумата 9506.70 лв. обезщетение за ползването, от което собственикът на поземления имот е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до 26.04.2022 г., включително и дължимото обезщетение от 567 лв. месечно от 26.04.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение (чл. 235 ГПК), дължимо на основание чл. 59 ЗЗД, ведно със законната лихва от 04.12.2020 г., тъй като обезщетение за ползване на чужд имот се дължало и без покана. Ответникът и ищец на насрещния иск продължавал да е в имота, въпреки погасяване на правото на строеж, не е предал имота на собственика, като по този начин лишил ищеца по главния иск от ползването на имота и от правото му на свободно ползване на неговата собственост.

Отправя се искане да бъде прието така направеното уточнение на възражението за съдебно прихващане съобразно заключението на вещото лице по неговото установяване и по размер.

2) С молба вх. № 2752/11.04.2022 г. от ищеца „ИН - ТРАНС“ ЕООД е направено уточнение на направеното от същото дружество като ответник по насрещния иск евентуално възражение за прихващане. Впоследствие с молба вх. № 5071/04.07.2022 г. ищеца „ИН - ТРАНС“ ЕООД е направено уточнение по молбата – уточнение в следния смисъл:

-по точка 2 – за сумата, представляваща стойността на дължимото обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, което съгласно чл. 9, ал. 4 от предварителния договор е в тройния размер на месечния наем за имота при пълно неизпълнение, а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, евентуално на част от него, ако се окаже по-голям според заключението на вещо лице, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск. Ищецът по насрещния иск бил поканен да премахне незавършеното строителство с отговора на насрещния иск на 19.11.2021 г., но той не бил направил това в едномесечния срок до 19.12.2021 г., поради което било налице пълно неизпълнение на това задължение. Вещото лице установило, че обезщетението в тройния размер на месечния наем е 1683 лв. месечно. От 19.12.2021 г. до 04.07.2022 г. незавършеното строителство не било премахнато, това били 7 месеца \times 1683 лв. = 11 781 лв., като съгласно чл. 235 ГПК съдът следвало да вземе предвид и дължимото обезщетение от по 1683 лв. месечно, което се дължало от 04.07.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение, тъй като било

от значение за спорното право;

-по точка 3 – за сумата 11 173.68 лв., представляваща стойността на двойния размер на разходите за премахване на извършените от ищеца по насрещния иск строителни работи и тяхното извозване от процесния имот (2 x 5586.84 лв.), ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск;

-по точка 4 – за сумата, представляваща неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора по насрещния иск. В този случай при пълно неизпълнение на това задължение бил длъжен да заплати освен стойността на разходите – 5586.84 лв. и неустойка в размер на 5586.84 лв. – стойността на разходите за премахване, а при забавено плащане – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи – 11 173.68 лв. неустойка;

-по точка 5 – за сумата 3683.90 лв. обезщетение в размер на месечния пазарен наем (561 лв.) за имота за срока 19.12.2021 г. до 30.05.2022 г., в който имота след поискване на 19.11.2021 г. е следвало да се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск. Съдът съгласно чл. 235 ГПК следвало да вземе предвид и дължимото обезщетение от по 561 лв. месечно, което се дължало от 30.05.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение, тъй като било от значение за спорното право;

-по точка 6 – за сумата 10 041.90 лв. обезщетение за ползването, от което собственикът на поземления имот е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до 30.05.2022 г., включително и дължимото обезщетение от 561 лв. месечно от 30.05.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение (чл. 235 ГПК), дължимо на основание чл. 59 ЗЗД, ведно със законната лихва от 03.12.2020 г., тъй като обезщетение за ползване на чужд имот се дължало и без покана. Ответникът и ищец на насрещния иск продължавал да е в имота, въпреки погасяване на правото на строеж, не е предал имота на собственика, като по този начин лишил ищеца по главния иск от ползването на имота и от правото му на свободно ползване на неговата собственост.

Отправя се искане да бъде прието така направеното уточнение на възражението за съдебно прихващане съобразно заключението на вещото лице по неговото установяване и по размер.

Правна квалификация на исковете и възраженията:

Предявени са обективно съединени искове, както следва:

1.иск от „ИН - ТРАНС“ ЕООД гр. *** против „Агро Лайн Експорт“ ООД гр. София с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 ЗС;

2.иск от „Диана Сервиз“ ЕООД против „Агро Лайн Експорт“ ООД гр. София с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 от ЗС.

Исковете са допустими следва да бъдат разгледани по същество.

3. при условията на евентуално обективно съединяване, в случай, че съдът приеме предявените искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67 ЗС за основателни, са предявени насрещни искове, както следва:

3.1. от „Агро Лайн Експорт“ ООД против „ИН - ТРАНС“ ЕООД с правно основание чл. 72, ал. 1 ЗС за сумата от 27 792 лв. и

3.2. от „Агро Лайн Експорт“ ООД против „Диана Сервиз“ ЕООД с правно основание чл. 72 ал. 1 ЗС за сумата от 27 792 лв.;

Предявените насрещни искиове са допустими и следва да бъдат разгледани по същество. Наведените доводи относно недопустимостта на предявеният насрещен иск всъщност са доводи по съществото на спора, а не относно неговата допустимост.

3.3.направено е възражение за задържане на имота до заплащането на стойността на признатите с решението на съда подобрения с правно основание чл. 72, ал. 3 ЗС.

4.Ищците по първоначалните искиове „ИН – ТРАНС“ АД и „Диана Сервиз“ ЕООД са направили възражения за прихващане с правно основание чл. 371 вр. чл. 211, ал. 1, предл. 2 ГПК.

5. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е направил възражение за нищожност на уговорката на чл. 9, ал. 4 от сключения между страните предварителен договор с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД.

По делото са приети писмените доказателства, представени с първоначалните и допълнителните искиви молби, първоначалния и допълнителния отговор, по предявените насрещни искиви молби, разпитани са свидетели, приети са заключенията по първоначална съдебно-техническа експертиза, допълнителна съдебно – техническа експертиза, съдебно – графологична експертиза.

Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е представил писмена защита по чл. 149 ГПК, в която доразвива своите съображения.

По фактическата обстановка и доказателствата:

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, прие за установено от **фактическа страна** следното:

С нотариален акт № 72, том VII, рег. № 6660, дело № 1044/2015 г. по описа на Нотариус с № 419, сключен на 02.12.2015 г., ищецът „ИН – ТРАНС“ ЕООД учредява в полза на ответника „Агро Лайн Експорт“ ЕООД право на строеж върху собствен на първото дружество недвижим имот – поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 по КККР на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК – София, с административен адрес: град ***, незастроен, с площ от 5099 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел IV, за който имот е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV с площ от 5099 кв.м. по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповеди № 1151/1995 г. и заповед № 1950/2002 г., с приложена улична и дворищна регулация. С нотариалния акт е учредено безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД за изграждане на „Предприятие за преработка на памук“ с разгъната застроена площ 2000 кв.м., съгласно издадена виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен инвестиционен проект.

В нотариалния акт е въведена и клауза, по силата на която приобретателят на правото на строеж „Агро Лайн Експорт“ ЕООД се задължава да не извършва каквито и да е разпоредителни сделки с правото на строеж и да го обременява с каквито и да е тежести, включително и да не допуска принудително изпълнение върху същото до датата на сключване на нотариален акт за продажба на поземления имот, върху което е учредена суперфицията, с който „ИН – ТРАНС“ ЕООД да прехвърли на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД правото на собственост и до пълното изплащане на продажната цена и дължимите данъци за поземления имот от приобретателя на учредителя, което е предвидено, че трябва да се извърши до 01.03.2016 г., а извършените такива ще са напълно недействителни по отношение на прехвърлителя, като при неизпълнение на това задължение приобретателят дължи на учредителя неустойка в размер на 130 000 лв. и връщане на правото или заплащане на стойността му по данъчна оценка към датата на сключване на договора по

нотариалния акт за суперфиция, ако връщането е невъзможно, като в тази връзка се прилагат и разпоредбите на подписания между страните предварителен договор за продажба на поземления имот от 02.12.2015 г.

Цената на правото на строеж е 10 000 лв. и е платена в деня на сделката по банков път, а данъчната оценка на правото на строеж е определена на 62 920 лв.

С нотариален акт № 70, том VII, рег. № 6651, дело № 1042/2015 г. по описа на Нотариус с № 419, сключен на 01.12.2015 г., ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД учредява в полза на учредява в полза на ответника „Агро Лайн Експорт“ ЕООД право на строеж върху собствен на първото дружество недвижим имот – поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 по КККР на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК – София, с административен адрес: град ***, бул. България № 122, незастроен, с площ от 5151 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел III, за който имот е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) III с площ от 5151 кв.м. по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповеди № 1151/1995 г. и заповед № 1950/2002 г., с приложена улична и дворищна регулация. С нотариалния акт е учредено безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД за изграждане на „Предприятие за преработка на памук“ с разгъната застроена площ 4000 кв.м., съгласно издадена виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен инвестиционен проект.

В нотариалния акт е въведена и клауза, по силата на която приобретателят на правото на строеж „Агро Лайн Експорт“ ЕООД се задължава да не извършва каквито и да е разпоредителни сделки с правото на строеж и да го обременява с каквито и да е тежести, включително и да не допуска принудително изпълнение върху същото до датата на сключване на нотариален акт за продажба на поземления имот, върху което е учредена суперфицията, с който „Диана Сервиз“ ЕООД да прехвърли на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД правото на собственост и до пълното изплащане на продажната цена и дължимите данъци за поземления имот от приобретателя на учредителя, което е предвидено, че трябва да се извърши до 01.03.2016 г., а извършените такива ще са напълно недействителни по отношение на прехвърлителя, като при неизпълнение на това задължение приобретателят дължи на учредителя неустойка в размер на 130 000 лв. и връщане на правото или заплащане на стойността му по данъчна оценка към датата на сключване на договора по нотариалния акт за суперфиция, ако връщането е невъзможно, като в тази връзка се прилагат и разпоредбите на подписания между страните предварителен договор за продажба на поземления имот от 02.12.2015 г.

Цената на правото на строеж е 10 000 лв. и е платена в деня на сделката по банков път, а данъчната оценка на правото на строеж е определена на 125 840 лв.

Сключен е предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 02.12.2015 г. между „ИН – ТРАНС“ ЕООД в качеството на продавач и „Агро Лайн Експорт“ ЕООД в качеството на купувач. Клаузите на предварителния договор, които отразяват постигнатото съгласие на страните, са предшествани от преамбюл, в който е посочено, че предварителният договор се сключва с оглед участието на купувача „Агро Лайн Експорт“ ЕООД за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ от „Европейски земеделски фонд за развитие на селските райони: Европа инвестира в селските райони“ по подмярка 4.2 „Инвестиции в преработка/маркетинг на селскостопански продукти“ от Мярка 4 „Инвестиции в материални активи“ от Програма за развитие на селските райони за периода 2014 – 2020 година. С предварителния договор продавачът се задължава да продаде на купувача поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 по КККР на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК – град София с административен адрес: град ***, с площ от 5099 кв.м., с трайно предназначение на

територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, за който е отреден УПИ IV в квартал 13 по ПУП – ЗРП на град ***, одобрен със заповеди № 1151/1995 г. и № 1950/2002 г., с приложена улична и дворищна регулация. Продавачът се е задължил в срок до 01.03.2016 г. да прехвърли на купувача правото на собственост (чл. 2). Промяна на така договорения срок може да става само по взаимно съгласие на страните (чл. 4, т. 1), а ако купувачът не е в състояние да спазва срока до 01.03.2016 г. за покупка на имота, то тогава предварителният договор се прекратява, а продавачът се освобождава от задължения към купувача, като продавачът има право да задържи всички платени суми и освен това има право да поиска разваляне на учреденото право на строеж (чл. 4, т. 4). Страните са постигнали съгласие, че продажната цена е в размер на 100 000 лв., от която сума купувачът заплатил на продавача при подписване на предварителния договор: 1) сума в размер на 10 000 лв., представляваща цена за учредяване на правото на строеж за „Предприятие за преработка на памук“; и 2) останалата сума до пълната продажна цена от 90 000 лв. без ДДС или общо сумата от 108 000 лв. ще бъде изплатена в деня на нотариалното изповядване на сделката за продажба на терена. Продавачът се задължава да предаде на купувача владението на имота в 5-дневен срок след писмена покана и при условие, че сумата по чл. 3, ал. 1 е изплатена от купувача (чл. 7, т. 1). Съгласно чл. 6 всяка от страните си запазва правото да иска обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД вр. чл. 362 ГПК. В чл. 9, т. 4 е уговорено в случай, че в срока по чл. 4, т. 1 купувачът не бъде одобрен за получаване на безвъзмездна помощ по мярката, цитирана в Преамбюла на договора, то същият (т.е. купувачът) има право да развали договора с едномесечно писмено предизвестие, отправено до продавача, който си запазва правото да задържи полученото съгласно чл. 3, т. 1 капаро, като в този случай продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача разноски във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача, без да се заплащат, или ако той поиска това, те да се премахнат от купувача в срок от 30 дни от прекратяване на договора и имота да се възстанови в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, като при пълно неизпълнение дължи обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота. Ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в посочения срок, продавачът освен тези права, има и правото да направи това за сметка на купувача, който трябва да заплати разходите незабавно, като пълно неизпълнение дължи неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер не повече от двойния размер на тези разходи. За срока, в който имота се приведе в състоянието отпреди отстъпване правото на строеж, купувача плаща на продавача обезщетение в размер на месечния наем за имота.

В чл. 10, т. 1 е посочено, че при неизпълнение на което и да е от задълженията, поети от страна на продавача с предварителния договор, включително и при неспазване на срока и клаузите по чл. 3 и чл. 8, т. 6, купувачът има право едностранно и незабавно да прекрати договора, да получи обратно пълния размер на платената цена по договора, както и всички разноски при и по повод на този договор, ведно със законната лихва плюс 10 % върху дължимите суми до окончателно изплащане на задължението, както и на неустойка в размер на продажната цена по договора. При изправност на купувача и отказ на продавача да сключи окончателен договор, купувачът има право алтернативно да избира: 1) дали да развали настоящия договор с едностранно писмено предизвестие, като в този случай продавачът дължи на купувача връщане на всички суми, заплатено му от последния или 2) да обяви договора за окончателен. Съгласно чл. 11, независимо от разпоредбата на чл. 8, купувачът има право да развали договора, ако продавачът не изпълни което и да е от задълженията си по него. При разваляне на договора от страна на купувача, продавачът му

дължи неустойка в размер на продажната цена на имота. Съгласно чл. 11а при забавено плащане от купувача на която и да е от сумите в чл. 3, т. 1, купувачът дължи на продавача неустойка в размер на 100 лв. за всеки ден на забавата, но общо не повече от сумата, която се дължи при пълно неизпълнение в размер на сумата, която не е платена.

В чл. 12 е предвидено, че договорът се прекратява: 1) с прехвърляне правото на собственост върху имота с нотариален акт; 2) по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; 3) едностранно от страна на купувача – при неспазване от продавача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор; и 4) едностранно от страна на продавача – при неспазване от купувача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор.

Сключен е предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 01.12.2015 г. между „Диана Сервиз“ ЕООД в качеството на продавач и „Агро Лайн Експорт“ ЕООД в качеството на купувач. Клаузите на предварителния договор, които отразяват постигнатото съгласие на страните, са предшествани от преамбюл, в който е посочено, че предварителният договор се сключва с оглед участието на купувача „Агро Лайн Експорт“ ЕООД за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ от „Европейски земеделски фонд за развитие на селските райони: Европа инвестира в селските райони“ по подмярка 4.2 „Инвестиции в преработка/маркетинг на селскостопански продукти“ от Мярка 4 „Инвестиции в материални активи“ от Програма за развитие на селските райони за периода 2014 – 2020 година. С предварителния договор продавачът се задължава да продаде на купувача поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 по КKKP на град ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК – град София с административен адрес: град ***, бул. България № 122, с площ от 5151 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, за който е отреден УПИ III в квартал 13 по ПУП – ЗРП на град ***, одобрен със заповеди № 1151/1995 г. и № 1950/2002 г., с приложена улична и дворищна регулация.

Продавачът се е задължил в срок до 01.03.2016 г. да прехвърли на купувача правото на собственост (чл. 2). Промяна на така договорения срок може да става само по взаимно съгласие на страните (чл. 4, т. 1), а ако купувачът не е в състояние да спази срока до 01.03.2016 г. за покупка на имота, то тогава предварителният договор се прекратява, а продавачът се освобождава от задължения към купувача, като продавачът има право да задържи всички платени суми и освен това има право да поиска разваляне на учреденото право на строеж (чл. 4, т. 4). Страните са постигнали съгласие, че продажната цена е в размер на 100 000 лв., от която сума купувачът заплатил на продавача при подписване на предварителния договор: 1) сума в размер на 10 000 лв., представляваща цена за учредяване на правото на строеж за „Предприятие за преработка на памук“; и 2) останалата сума до пълната продажна цена от 90 000 лв. без ДДС или общо сумата от 108 000 лв. ще бъде изплатена в деня на нотариалното изповядване на сделката за продажба на терена. Продавачът се задължава да предаде на купувача владението на имота в 5-дневен срок след писмена покана и при условие, че сумата по чл. 3, ал. 1 е изплатена от купувача (чл. 7, т. 1). Съгласно чл. 6 всяка от страните си запазва правото да иска обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД вр. чл. 362 ГПК. В чл. 9, т. 4 е уговорено в случай, че в срока по чл. 4, т. 1 купувачът не бъде одобрен за получаване на безвъзмездна помощ по мярката, цитирана в Преамбюла на договора, то същият (т.е. купувачът) има право да развали договора с едномесечно писмено предизвестие, отправено до продавача, който си запазва правото да задържи полученото съгласно чл. 3, т. 1 капаро, като в този случай продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача разноски във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача, без да се заплащат, или ако той поиска това, те да се премахнат от купувача в срок от 30 дни от

прекратяване на договора и имота да се възстанови в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, като при пълно неизпълнение дължи обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота. Ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в посочения срок, продавачът освен тези права, има и правото да направи това за сметка на купувача, който трябва да заплати разходите незабавно, като пълно неизпълнение дължи неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер не повече от двойния размер на тези разходи. За срока, в който имота се приведе в състоянието отпреди отстъпване правото на строеж, купувача плаща на продавача обезщетение в размер на месечния наем за имота.

В чл. 10, т. 1 е посочено, че при неизпълнение на което и да е от задълженията, поети от страна на продавача с предварителния договор, включително и при неспазване на срока и клаузите по чл. 3 и чл. 8, т. 6, купувачът има право едностранно и незабавно да прекрати договора, да получи обратно пълния размер на платената цена по договора, както и всички разноси при и по повод на този договор, ведно със законната лихва плюс 10 % върху дължимите суми до окончателно изплащане на задължението, както и на неустойка в размер на продажната цена по договора. При изправност на купувача и отказ на продавача да сключи окончателен договор, купувачът има право алтернативно да избира: 1) дали да развали настоящия договор с едностранно писмено предизвестие, като в този случай продавачът дължи на купувача връщане на всички суми, заплатено му от последния или 2) да обяви договора за окончателен. Съгласно чл. 11, независимо от разпоредбата на чл. 8, купувачът има право да развали договора, ако продавачът не изпълни което и да е от задълженията си по него. При разваляне на договора от страна на купувача, продавачът му дължи неустойка в размер на продажната цена на имота. Съгласно чл. 11а при забавено плащане от купувача на която и да е от сумите в чл. 3, т. 1, купувачът дължи на продавача неустойка в размер на 100 лв. за всеки ден на забавата, но общо не повече от сумата, която се дължи при пълно неизпълнение в размер на сумата, която не е платена.

В чл. 12 е предвидено, че договорът се прекратява: 1) с прехвърляне правото на собственост върху имота с нотариален акт; 2) по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; 3) едностранно от страна на купувача – при неспазване от продавача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор; и 4) едностранно от страна на продавача – при неспазване от купувача на който и да е от сроковете или на поето задължение по този договор.

Съгласно разрешение за строеж № 71/09.12.2015 г., издадено от Главен архитект на Община ***, се разрешава изграждането на „Предприятие за преработка на памук“ в УПИ VI, квартал 13 по ПУП на град ***, а съгласно кадастралната карта – в поземлени имоти с идентификатори № 77181.15.190 и № 77181.15.191, с възложител „Агро Лайн Експерт“ ЕООД.

На 30.04.2018 г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. В т.3.1. от Протокола е посочено, че строителната площадка представлява поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 и поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 по КККР на град ***. В точка II от Протокола е посочено, че за имота има изработен ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед № 1451/09.12.2015 г. на Кмета на Община ***. Протоколът е подписан от представител на строителния надзор „ЕКИП – МГ“ ООД, от И.П. и Деян Димитров в качеството на управители на възложителя „Агро Лайн Експорт“ ООД, от представител на „Кларео“ ЕООД – град Несебър в качеството на строител и от представител на Община ***.

Съставен е протокол – акт образец № 19 от 18.12.2018 г., с който е установено, че към датата на съставянето му са завършени качество всички описани в протокола СМР.

По делото е приета съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице Т.М., която е дала отговор за състоянието на имотите към момента, за видовете СМР, които са извършени, и за тяхната стойност. Вещото лице е съобразявало отговорите си с всеки един от двата поземлени имота, които са съседни един до друг и в които са учредени съответните права на строеж.

Установено е, че урегулираният поземлен имот IV, квартал 13 по регулационния план на град *** е отреден за поземлени имоти с идентификатори № 77181.15.190 и № 77181.15.191, като на място няма материализирани имотни граници, както между двата имота, така и по външните им очертания. Вещото лице е извършило оглед на място и е установило, че фактически на терена е извършено подравняване с изземване на земни маси в югозападната част на УПИ IV, оформяне на откос по югозападната и югоизточната граници. Теренът е подравнен на ниво главен път, от където е предвиден подходът към имота. Изпълнен е нулевият цикъл и стените до цокъл на сградата „Складове“ със застроена площ 1119 кв.м. (измерена на място), с изграждане на фундаменти за колони, ивични фундаменти и стени на височина 1.0 м над терена от стоманобетон. Монтирани са анкерни комплекти по фундаменти на колоните.

Извършеното строително е на етап нулев цикъл и стени до цокъл на подобект „Складове“ от обект „Предприятие за преработка на памук“. Доколкото в § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ е предвидено, че „груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или с различна степен на изпълнени довършително работи, то вещото лице прави извод, че построеното в УПИ IV не представлява „груб строеж“ по смисъла на ЗУТ.

При формулировката на отговорите на въпросите относно стойността на строителните дейности вещото лице М. дава два варианта – по цени на изпълнителя и по средни пазарни цени.

В частта относно исковата претенция на „ИН – ТРАНС“ ЕООД:

Изпълнените СМР в УПИ IV – 190,191 по сграда „Складове“ и терена възлизат на 68 430.40 лв. по цени на изпълнителя към момента на изпълнението – 12.2018 г. (първи вариант).

Изпълнените СМР в УПИ IV – 190,191 по сграда „Складове“ и терена възлизат на 64 645.93 лв. с ДДС по средни пазарни цени към момента на изпълнението – 12.2018 г. (втори вариант).

Стойността на извършените СМР в поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191, собственост на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, възлиза на 29 709.53 лв. по цени на изпълнителя към момента на изпълнение - 12.2018 г. (първи вариант).

Стойността на извършените СМР в поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191, възлиза на 22 255.36 лв. без ДДС и 26 706.43 лв. с ДДС по средни пазарни цени към момента на изпълнение – 12.2018 г.

В частта относно исковата претенция на „Диана Сервиз“ ЕООД:

Стойността на извършените СМР в поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190, собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД за обект „Предприятие за преработка на памук“ част от подобект „Складове“, възлиза на 38 720.87 лв. по цени на изпълнителя към момента на изпълнение – 12.2018 г. (първи вариант).

Стойността на извършените СМР в поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 възлиза на 31 616.24 лв. без ДДС и 37 939.48 лв. с ДДС по средни пазарни цени към момента на изпълнение – 12.2018 г. (втори вариант).

В частта относно отговора на ответника по насрещния иск „Диана Сервиз“ ЕООД:

Стойността на разходите за премахване и извозване на незавършеното строителство от процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 по пазарни цени към настоящия момент възлиза на 9 325.85 лв.

Стойността на дължимото обезщетение в размер на тройния размер на месечния пазарен наем за имота или по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота:

1) първи вариант:

- месечен пазарен наем на процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 – 567 лв.

- троен размер на месечния наем – 567 лв. x 3 = 1700 лв.

2) втори вариант:

- по 100 лв. за всеки ден на забавата;

За размера на неустойката в размер на стойността на разходите за премахване и извозване на незавършеното строителство от процесния имот или по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи за премахване на строителството:

1) първи вариант:

- разход за премахване и извозване на незавършеното строителство – 9 325.85 лв.

- двоен размер на разхода – 18 651.70 лв.

2) втори вариант:

- по 200 лв. на ден до окончателното изплащане.

За размера на обезщетението в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който имотът се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление:

- месечен пазарен наем за процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.190 – 567 лв.;

- период от 19.12.2021 г. до настоящия момент (26.04.2022 г.) – 4 месеца и 5 дни;

- размер на обезщетението до 26.04.2022 г. – 2632.50 лв.

За размера на обезщетението за ползването, от което собственикът е лишен от ищеца по насрещния иск, от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до датата на изготвяне на заключението:

- месечен наем за процесния поземлен имот № 77181.15.190 – 567 лв.

- период от 03.12.2020 г. до 26.04.2022 г. – 16 месеца и 23 дни;

- размер на обезщетението – 9506.70 лв.

За размера на неустойката по чл. 11а от предварителния договор:

1) първи вариант:

- по чл. 3, ал. 1, т. 1 – 10 000 лв.;

- по чл. 3, ал. 1, т. 3 – 90 000 лв.;

2) втори вариант:

- по 100 лв. за всеки ден на забавата.

Представено е допълнително заключение на вещото лице Т.М. по въпросите, свързани с остойностяване на разходите и дължимите суми в частта относно ищеца по първоначалния иск „ИН – ТРАНС“ ЕООД.

Стойността на разходите за премахване и извозване на незавършеното

строителство от процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 по пазарни цени към настоящия момент възлиза на 5586.84 лв.

Стойността на дължимото обезщетение в тройния размер на месечния пазарен наем за имота или по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота:

1) първи вариант:

- месечен пазарен наем на процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 – 561 лв.

- троен размер на месечния наем – 561 лв. x 3 = 1683 лв.

2) втори вариант:

- по 100 лв. за всеки ден на забавата;

За размера на неустойката в размер на стойността на разходите за премахване и извозване на незавършеното строителство от процесния имот или по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи за премахване на строителството:

1) първи вариант:

- разход за премахване и извозване на незавършеното строителство – 5586.84 лв.

- двоен размер на разхода – 11 173.68 лв.

2) втори вариант:

- по 200 лв. на ден до окончателното изплащане;

За размера на обезщетението в размер на месечния пазарен наем за имота за срока, в който имотът се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, считано 30 дни от датата на получаване на това изявление:

- месечен пазарен наем за процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 – 561 лв.;

- период от 13.11.2021 г. до настоящия момент (30.05.2022 г.) – 6 месеца и 17 дни;

- размер на обезщетението до 30.05.2022 г. – 3683.90 лв.

За размера на обезщетението за ползването, от което собственикът е лишен от ищеца по насрещния иск, от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до датата на изготвяне на заключението:

- месечен пазарен наем за процесния поземлен имот с идентификатор № 77181.15.191 – 561 лв.;

- период от 03.12.2020 г. до 30.05.2022 – 17 месеца и 27 дни;

- размер на обезщетението – 10 041.90 лв.

За размера на неустойката по чл. 11а от предварителния договор:

1) първи вариант:

- по чл. 3, ал. 1, т. 1 – 10 000 лв.;

- по чл. 3, ал. 1, т. 3 – 90 000 лв.;

2) втори вариант:

- по 1000 лв. за всеки ден на забавата.

Накрая вещото лице е дало своето заключение и по въпросите за стойността на механизирания изкопни работи, поставени от процесуалния представител на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД.

Стойността на механизирания изкопни работи, попадащи в границите на имот с

идентификатор № 77181.15.191, собственост на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, с включени разходи за транспорт на отвал, разтоварване и разриване възлизат на 11 787.78 лв. без ДДС и 14 145.34 лв. с ДДС.

Стойността на механизирани изкопни работи, попадащи в границите на имот с идентификатор № 77181.15.190, собственост на „Диана Сервиз“ ЕООД, с включени разходи на транспорт на отвал, разтоварване и разриване, възлизат на 11 208.29 лв. без ДДС и 13 449.95 лв. с ДДС.

По делото е прието заключението по графологична експертиза, изготвена от вещото лице В.М.. Предмет на изследване от експертизата са почерците, отразени в подписи в Протокол – акт образец 19 от 18.12.2018 г. за обект „Предприятие за преработка на памук“ в град ***. За целта са снети образци от подписа на лицата И.П. и В.Ж.. Вещото лице е провело подробен анализ на почерка и в крайна сметка е стигнало до извода, че подписът за изпълнител е изпълнен от В. Й. Ж., а подписът за възложител е изпълнен от ИВ. В. П..

По делото са разпитани свидетелите С.К., А.Я., И.П. и В.Ж..

Свидетелят С.К. дава показания относно фактическото състояние на имота към днешна дата. Известно време бил председател на кооперацията в село Преславец, Община ***. Познавал управителите на „Диана Сервиз“ ЕООД и на „ИН – ТРАНС“ ЕООД. Освен това познавал и процесните имоти. Според неговото описание, имотите се намирали между бензиностанция „Петрол“ и стария завод за релета в град *** на излизане от града в посока към град Свиленград отдясно. Свидетелят обяснява, че е ходил до имота около седмица преди разпита му пред съда и пояснява, че там в момента нямало нищо – имотът бил празен. Откъм пътя имало направени основи, но над земята нямало строителство, а отзад било изравнено. Спомня си, че е имало намерение там да се строи фабрика за преработка на памук, но проектът не се реализирал.

Аналогични показания дава и свидетелката А.Я., която работела като технически секретар във фирма „Сиги груп“ ЕАД, произвеждаща обувки, които се транспортирали от ищцовото дружество „Диана Сервиз“ ЕООД. Тя също си спомня, че в процесните имоти трябвало да се изгражда фабрика за производство на памук, но в момента единствено имало излети бетонови блокчета с височина около 1.50 м. Описва ги като малка ограда, но в никакъв случай не като стена. Според нея в имота нямало сграда.

Свидетелят И.П. дава показания в качеството си на бивш управител и съдружник в ответното дружество „Агро Лайн Експорт“ ООД за периода от 2016 г. до 2022 г. Той посочва, че строителните дейности са започнали в имота през 2018 г. по утвърдени и одобрени проекти от Община *** във връзка с проект, одобрен от Фонд „Земеделие“ за финансиране с европейски средства. Строително-монтажните работи се извършвали в продължение на няколко месеца, след което ответното дружество поискало от Фонд „Земеделие“ авансово плащане по договора, но такова не последвало, тъй като банковата гаранция не отговаряла на изискванията на фонда. И тъй като ответното дружество вече било извършило значителни разходи по проекта, а не получило авансово плащане, се наложило да прекрати изпълнението на проекта. Според П. единствената причина да не бъде завършен проекта е именно неотпускането на средства от Фонд „Земеделие“. Извършили се изкопни работи, които имали за цел да изравнят парцела с нивото на пътя, като изкопните работи се извършили общо върху новообразувания урегулиран поземлен имот, който обединявал двата поземлени имота на ищците. След като приключили изкопните работи се положили фундаменти на едната от сградите. Според него тази сграда е била складовата част. Пояснява, че се положили фундаменти и първите стени на обекта, но точно тогава се прекратило европейското финансиране и строителните дейности били преустановени. Свидетелят П. изтъква, че поддържал връзка най-вече с управителя на „Диана Сервиз“ ЕООД Володя Костадинов, който знаел за финансовите проблеми на ответното дружество. Редовно говорели и обсъждали проблема, имало известен период от време, когато изчаквали

да видят как ще се развият нещата, но в крайна сметка се стигнало до положение, при което ответникът се видял принуден да се откаже от проекта. П. твърди, че за него най-добрият вариант било доброволното уреждане на спора, но така и не се стигнало до споразумение. Смята, че така извършените изкопни работи по същество представляват подобрения и стойността на новообразувания парцел е съществено завишена именно благодарение на тези проектни дейности. Набляга върху факта, че ответното дружество имало най-добри намерения да осъществи проекта, най-вече защото Фонд „Земеделие“ финансирал изгодно подобни мероприятия в райони като Община ***, но прекратяването на финансирането е довело до спиране на целия процес. И.П. потвърждава, че подписът върху протокол акт образец № 19 е положен от него.

Строителните дейности са извършвани от дружеството „Кларео“ ЕООД, чийто управител и едноличен собственик на капитала В.Ж. е разпитан като свидетел. Показанията му съвпадат с тези на свидетеля П. относно естеството на извършените строителни дейности. Изкопът и бетоновите работи касаели само една от сградите. Теренът имал естествено разположение на скат, което трябвало да бъде сведено на нивото на пътя и да бъде заравнен изцяло. Вземаната от изравняването на терена почва се извозвала и депонирала на друго място, което водело и до транспортни разходи. Депонирането на земната маса е било извършено в друг, съседен имот, който според свидетеля се е намирал на около 500 – 600 м. В.Ж. потвърждава, че подписът върху протокол акт образец № 19 е положен от него.

Правни изводи:

При така установеното от фактическа страна, съдът формира своите правни изводи за исковите претенции и наведените възражения, които очертават предмета на настоящото дело.

При анализа на доказателствата и произтичащите от тях правни изводи следва да се държи сметка, че в настоящия спор са съединени за общо разглеждане претенции, които произтичат от две самостоятелни категории облигационни правоотношения, макар и взаимно свързани помежду си – 1) правоотношенията във връзка с учредяването на вещното право на строеж и 2) правоотношенията във връзка с предварителния договор за покупко – продажба на двата имота, за които е отреден един общо урегулиран поземлен имот (УПИ). На тези правоотношения страните основават своите искиви претенции, насрещни искиве и възражения за прихващане.

По исковете на „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 67, ал. 1 ЗС:

Съгласно разпоредбата на чл. 67 ЗС правото да се построи сграда върху чужда земя (чл. 63, ал. 1) се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Началният момент на този срок се свързва не с датата на придобиване на ограниченото вещно право на строеж, а от момента, в който реализирането на строителството стане обективно възможно. Разпоредбата на чл. 67 от ЗС, уреждаща погасителна давност от 5 години за учреденото право на строеж, е уредена от законодателя, за да стимулира суперфицияря да реализира ограниченото вещно право, обременяващо правото на собственика на земята и да не се допусне то да съществува неограничено във времето с оглед ограничителната разпоредба на чл. 99 от ЗС за изгубване на вещните права. Правото на строеж не се погасява по давност, когато е упражнено в срока по чл. 67, ал. 1 ЗС и сградата е достигнала поне до етап груб строеж. Упражняването на правото на строеж е осъществяване на съдържанието му – да се построи сградата, да се придобие собствеността върху нея, както и да се ползва земята в рамките на нужното за пълноценното ползване на сградата. Собствеността върху сградата може да се придобие

само ако тя представлява самостоятелна вещ. Така че, за да се приеме, че правото на строеж е упражнено, то тази сграда следва да е изградена минимум до „груб строеж“. Според § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ „груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи. От този момент правото на строеж се счита за реализирано и се трансформира в право на собственост върху съответния обект. От същият момент и сградата в груб строеж може да бъде предмет на сделка с вещноправни последици. Съгласно чл. 181 ЗУТ право на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж.

В хипотезите, когато строителството не се реализира в договорените срокове и сградата не е завършена в етапа на груб строеж, правните възможности неупражненото право на строеж да се върне в патримониума на собственика на терена са две - при разваляне на договора по реда на чл. 87 – 88 ЗЗД или при пряко позоваване на погасителната давност по чл. 67, ал. 1 ЗС по иск за собственост на собственика на терена срещу суперфицияра, комуто е било отстъпено правото на строеж и което не е упражнено в рамката на 5 годишния срок и сградата не е завършена до покрив. Безспорно, в последната хипотеза ищците имат правен интерес да разрешат възникналия с ответника правен спор и да установят твърдяното несъществуване на правото на строеж на последните, като погасено по давност в хипотезата на чл. 67, ал. 1 ЗС, тъй като давността не се прилага служебно. За настъпване на правните последици на този погасителен способ е необходимо изрично волеизявление на ищците, което те в случая упражняват именно чрез предявения по делото отрицателен установителен иск срещу ответника. В този смисъл, съдът намира исковите претенции за допустими и основани на правния интерес на ищците да докажат по съдебен ред, че учреденото от тях право на строеж е погасено по давност.

Съществуването на валидно учредено вещно право на строеж е обективна предпоставка за издаване на разрешение за строеж и за законосъобразното реализиране на строителството. В настоящия случай е налице валидно учредено вещно право и нотариалните сделки не съдържат пороци, които се отразяват върху тяхната действителност. При сгради в етажна собственост е допустимо да се издаде разрешение за строеж за отделни етапи, респ. части от строежа. В случая обаче е налице производствена сграда, а не сграда в етажна собственост, поради което издаденото разрешение за строеж визира общо целият проект, т.е. всички етапи от извършване на строителството. Този извод не се опровергава и от факта, че са налице два договора за суперфиция и правото на строеж е учредено в два съседни поземлени имоти, за изграждане на сграда с РЗП от 2000 кв.м. и на сграда с РЗП от 4000 кв.м., тъй на практика става дума за едно цялостно строителство на предприятие за преработка на памук, което е трябвало да се състои от производствени и складови помещения, но на практика те са взаимосвързани, за тях е издадена една обща виза за проектиране и е изработен един общ инвестиционен проект, а накрая логично е издадено и едно общо разрешение за строеж от общинската администрация.

Срокът на погасителната давност започва да тече от момента, в който е влязъл в сила договора за учредяване на суперфицията, сключен от собственика на земята. Ако собствениците на земята не са поели ангажимент да извършат действия с оглед реализирането на строежа, то всички необходими действия следва да се извършат от суперфицияря. Поведението на собствениците не следва да създава пречки за строителството и недобросъвестно тяхно поведение ще препятства позоваване на погасителна давност. По повод упражняването на право на строеж от суперфицияря и сроковете за погасяване на това право, учредителят на правото на строеж следва да съдейства на суперфицияря за изпълнението на договора, но ако собствениците на земята нямат и не са поели задължение да извършат никакви фактически или правни действия, то всички необходими действия за започването на строежа трябва да бъдат извършени от суперфицияря, освен ако според естеството на учредените права той не може да предприеме

някое от необходимите действия по реда на ЗУТ без съдействието на собствениците на земята. Така, ако собствениците на земята не са поели задължение да изпълнят определени действия и за започване на строежа не е необходимо извършването такива (например освобождаване на имотите), и за снабдяването със строителни книжа по ЗУТ не е необходимо съдействието на собствениците на земята, то отговорността за снабдяване със същите е на суперфициаря. Ако строителството се забави по причини, които не могат да се вменят в отговорност на суперфициаря, то срокът на забавата следва да се приспадне от срока по чл. 67 ЗС – например, съдебни спорове с трети лица за разрешение за строеж. Доколкото срокът по чл. 67 ЗС е давностен по своя характер, той може да бъде прекъсван и спиран.

С оглед на данните по делото изводът е, че нито „ИН – ТРАНС“ ЕООД, нито „Диана Сервиз“ ЕООД са поемали ангажименти да извършват фактически или правни действия с оглед разрешаването и реализирането на строежа, видно от нотариален акт № 7/2015 г. и нотариален акт № 72/2015 г. Напротив, от съдържанието на двата нотариални акта се установява, че към датата на сключването на сделките вече е имало издадена виза за проектиране от 30.11.2015 г. Не се установява по делото „ИН – ТРАНС“ ЕООД или „Диана Сервиз“ ЕООД да са създавали каквито и да е било пречки за строителството или да са имали недобросъвестно поведение, възпрепятстващо ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД. От показанията на свидетеля И.П. се установява, че единствената причина да не бъде упражнено правото на строеж и да не бъде изпълнен предварителния договор за покупко-продажба е всъщност липсата на средства, които трябвало да бъдат предоставени като безвъзмездна финансова помощ от Програмата за развитие на селските райони за периода 2014 – 2020 г. От показанията на свидетеля, обаче, става ясно, че причина да не бъде отпусната финансовата помощ е представената банкова гаранция, която не е отговаряла на изискванията на Фонд „Земеделие“ и по този начин ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД със действията си сам е причинил неизпълнението на проекта.

Съгласно чл. 157, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ началото на строежа се поставя с откриване на строителната площадка чрез съставянето на протокол за определяне на строителна линия и определяне на ниво на строеж, а предпоставка за това е наличието на влязло в сила разрешение за строеж. Самото разрешение за строеж се издава на възложителя от архитекта на общината. „Възложител“ по смисъла на ЗУТ може да е както собственикът на имота, така и суперфициарят, като именно възложителят осигурява всичко необходим за започване на строителството (чл. 161, ал. 1 ЗУТ). Следователно както собственикът на имота, така и суперфициарят могат да се снабдят с разрешение за строеж, като условие за започване на строежа чрез откриване на строителна площадка и за съставяне на протокол за определяне на строителна линия и ниво на строеж. Така, в качеството на суперфициар „Агро Лайн Експорт“ ЕООД без съдействието на собственика се е снабдило с необходимите строителните книжа. И доколкото на ответника не му е било необходимо съдействието на собствениците за снабдяване с необходимите строителни книжа за реализиране на учреденото му право, то такова съдействие не му е било необходимо и за изпълнението на задължението за построяване сградата. Следователно, задължението на ответника за построяване на сградата, включва и задължението за осигуряване на необходимите строителни книжа за започване на строежа. Под страх от погасяване на учреденото право на строеж на основание чл. 67, ал. 1 ЗС суперфициарят е следвало да упражни правото си, в това число да се сдобие с всички документи за извършване на строителството на сградата, в рамките на давностния срок от 5 години.

По делото не се установява, че за започването на строежа е било необходимо предприемането на други действия, различни от снабдяване със строителните книжа по ЗУТ. При това положение ответникът „Агро Лайн Експорт“ ЕООД е можел да предприема необходимите за започване на строежа действия по ЗУТ без съдействието на ищите „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД. От представеното по делото разрешение за строеж

№ 71/09.12.20215 г. (на л. 34 от делото) е видно, че то е издадено осем дни след учредяване правото на строеж от „Диана Сервиз“ ЕООД (01.12.2015 г.) и седем дни след учредяване правото на строеж от „ИН – ТРАНС“ ЕООД (02.12.2015 г.). В основанията за издаване на разрешението на строеж (които трябва да се съдържат във всеки индивидуален административен акт) е посочено, че то се издава въз основа на съгласуван и одобрен инвестиционен проект от Главен архитект на Община *** на 09.12.2015 г., т.е. на същата дата, на която е издадено и разрешението. Както вече се посочи, визата за проектиране е била издадена на 30.11.2015 г., т.е. непосредствено преди сключването на процесните сделки за учредяване на правото на строеж.

В конкретния случай по делото е установено, че договорът за суперфиция с първия ищец „ИН – ТРАНС“ ЕООД е сключен на 02.12.2015 г., а с втория ищец „Диан Сервиз“ ЕООД е сключен 01.12.2015 г. Няма данни да са настъпвали обстоятелства, водещи до прекъсване или спиране на давностния срок. С тези два договора изграждането на сградата е поставено в тежест на суперфициаря, собственикът на земята не е поел задължения във връзка със същото, в договорите не се сочи друг срок за начало на задълженията на суперфициаря, поради което и по съображения изложени по-горе съдът приема, че срокът по чл. 67 ЗС е започнал да тече на 01.12.2015 г. и на 02.12.2015 г. За да се приеме, че правото на строеж е упражнено в срок, то сградата по договора за суперфиция с „Диана Сервиз“ ЕООД е следвало да бъде изградена до ниво „груб строеж“ в срок от 5 години, считано от 01.12.2015 г. или петгодишният срок изтича на 01.12.2020 г., а сградата по договора за суперфиция с „ИН – ТРАНС“ ЕООД е следвало да бъде изградена до ниво „груб строеж“ считано от 02.12.2015 г. или петгодишният срок изтича на 02.12.2020 г.

В обобщение, като се отчитат датите на които е учредено правото на строеж, същото се явява погасено на 01.12.2020 г. по първия договор и на 02.12.2020 г. по втория договор за учредяването му.

В отговора на ответника „Агро Лайн Експорт“ ЕООД по първоначалния иск (на стр. 18 от делото) са ангажирани доводи във връзка с приложението на чл. 153, ал. 2 и ал. 10, както и чл. 157 ЗУТ относно правното действие на разрешението за строеж. Проведен е опит тези доводи да се свържат с въпроса за давностния срок по чл. 67 ЗС и с претенцията по чл. 72 ЗС. В тази насока следва да се проведе разграничение между разпоредбите, регламентиращи действието на разрешението за строеж, които са административноправни по своя характер, и разпоредбата на чл. 67 ЗС, която е материалноправна и вещноправна по своето съдържание. Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от влизането му в сила не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от влизането му в сила не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите, а за линейни обекти на техническата инфраструктура - ако в срок 10 години от влизането му в сила не е завършено строителството. Тези обстоятелства се установяват писмено от органа, който го е издал. Когато се направи съпоставка между чл. 153, ал. 2 ЗУТ и чл. 67 ЗС, се установява, че в първата разпоредба законодателят съобразително не е употребил термина „давност“, а се говори за „загубване на правно действие“ и това не случайно, защото в случая става дума за понятия с различно съдържание. Изгубването на правното действие е тясно свързано с естеството на разрешението на строеж като индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 АПК, с всички произтичащи от това специфични особености за правната природа и действието на индивидуалните административни актове. Разрешението за строеж има за задача да определи правните рамки, в които да се извърши строителната дейност съобразно действащите технически нормативи и стандарти, заложи в административноправните норми. С разпоредбата на ал. 3 на чл. 153 ЗУТ е предвидена правна възможност строежът да бъде осъществен след презаверяване на разрешението в едногодишен срок. Така предвидената възможност за продължаване на строежа, налага извода, че принципно този строеж не може да се счита законосъобразно извършван след изтичане на 3- или 5-годишния срок. Тази възможност е обвързана с

презаверяване разрешението за строеж по заявление на възложителя в едногодишен срок. Правната последица от пропускане на този срок е, че одобреният проект губи правното си действие. Пропускането на сроковете по чл. 153, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ води до отричане правното действие, както на разрешението за строеж, така и на одобрения инвестиционен проект. А това, от своя страна, означава, че загубата на правно действие на строителните книжа следва да се счита приравнена на изначална липса на такива книжа. Ето защо, когато един строеж бъде извършен след изтичането на посочените срокове, той се смята за незаконен по смисъла на ЗУТ, а не за извършен след погасяване по давност на вещното право на строеж.

Предмет на настоящото производство, обаче, не е установяването на въпросите за изгубването на действието на разрешението за строеж, тъй като те имат административноправен характер. Все пак, за пълнота на изложението следва да се посочи, че в настоящия случай в разрешението за строеж е посочено, че то подлежи на обжалване в 14-дневен срок от издаването му – 09.12.2015 г., следователно то е влязло в сила най-рано на 23.12.2015 г. Тригодишният срок по чл. 153, ал. 2, т. 1 ЗУТ е изтекъл на 23.12.2018 г. Първоначалните СМР по проекта са започнати още преди това – веднага след откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия на 30.04.2018 г., а Протокол акт образец № 19 е съставен на 18.12.2018 г., т.е. отново преди 23.12.2018 г. В тази насока са и показанията на свидетеля И.П., който също споменава, че именно в този период са извършени всички предварителни строителни дейности за фундиране и подготовка на имота.

От друга страна, понятието за давността е изцяло гражданскоправно и е свързано с погасяването (или придобиването в хипотезата на чл. 79 – 80 ЗС) на определени субективни права – изтичането на определен период от време и извършването или неизвършването на определени правни действия от носителя на субективното право влече след себе си правни последици, изразяващи се в погасяването на самото субективно право. Именно поради тази причина сроковете по чл. 153, ал. 2 ЗУТ нямат характера на давностен срок, а и не могат да се свързват с друг давностен срок или да му въздействат (например, чрез прекъсване или спиране). Сроковете по чл. 153, ал. 2 ЗУТ са преклузивни. Ето защо в чл. 153, ал. 2 ЗУТ законът не говори за давност, какъвто термин законодателят е употребил в чл. 67 ЗС, а за срок на правно действие на разрешението за строеж. Срочността на разрешението за строеж е нещо различно от погасителната давност на едно субективно право, каквото е ограниченото вещно право на строеж, поради което спрямо срока на валидност на разрешението за строеж не са приложими правилата за спиране и прекъсване на давността. В този смисъл, упоменатите в чл. 153, ал. 2 ЗУТ срокове не се отразяват върху срока по чл. 67, ал. 1 ЗС. Дори и да се приеме, че началният момент на петгодишният срок е датата на издаване на разрешението за строеж (09.12.2015 г.), при все това той пак се явява изтекъл на 09.12.2020 г., т.е. преди датата на подаване на исковите молби в съда (21.06.2021 г.).

Така предявените първоначални положителни установителни иски по чл. 124 ГПК вр. чл. 67, ал. 1 ЗС от „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД следва да бъдат уважени и да се признае по отношение на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД, че учреденото в негова полза право на строеж се е погасило поради изтичането на предвидения от закона петгодишен давностен срок за неговото упражняване.

Изложените съображения относно началната и крайната дата на давностния срок следва да се свържат с извършените СМР в имота и доказаното състояние на строежа – дали същият представлява груб строеж или не.

Грубият строеж е съответствие на сградата с определени строителни изисквания и нормативи, поради което то се констатира с протокол на общинската администрация (акт 14) сградата или самостоятелни части от нея могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка.

Степента на завършеност на една сграда се удостоверява с актове на общинската администрация, осъществяваща надзорни строителни функции. Построяването на сградата на етап „груб строеж“ може да се установява единствено с официален документ, издаден от общинската администрация, съгласно чл. 181, ал. 2 ЗУТ. По отношение удостоверяването на това обстоятелство, с оглед на правните последици от него, съдът следва да съобрази компетентността на общинската администрация и нейните органи по действащите подзаконовни нормативни актове, понастоящем Наредба № 3/31.07.2003 година за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, която съдържа регламентацията на условията и реда за констатиране етапите на строителство и приемане на завършени видове СМР при изпълнението на строежите. Единствено актът на общинската администрация, с който се дава преценка на степента на завършеност на сградата, е надлежният и удостоверяващ документ доколко правото на строеж е реализирано в обект, годен предмет на прехвърлителна сделка, съгласно чл. 181, ал. 1 ЗУТ. Обикновено Акт образец 14 за приемане на конструкция установява, че конструктивните елементи на сградата са изпълнени в съответствие с одобрените проекти, няма частични недостатъци и пропуски при изпълнението по нива на конструктивните елементи, констатираните отклонения от проектните размери и положения са в рамките на допустимите. По правната си същност този документ представлява официален свидетелстващ документ по смисъла на чл. 179 ГПК, който обвързва съда с материална доказателствена сила относно направените в него изявления от длъжностните лица в кръга на службата им, авторство и дата.

В настоящия случай подобен Акт образец № 14 не е представен като писмено доказателство от ответника, в полза на който е учредено вещното право на строеж. За да изгради своите изводи относно степента на завършеност на сградата, съдът се основава изцяло на заключенията на първоначалната и допълнителната съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещното лице Т.М.. След запознаване с материалите по делото, извършване на оглед на място и извършване на справка в Община ***, вещното лице стига до категоричния извод, че изпълнените до настоящия момент СМР и достигнато ниво на изпълнени в никакъв случай не представлява „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ. На практика, не са изпълнени нито ограждащите стени, нито е достигнато до покрив, както изисква цитираната разпоредба.

Свидетелските показания също отразяват фактическото положение на място. Свидетелят К. говори за издигнати основи, но нямало нищо „над земята“ – т.е. няма освен фундирането на основите, няма други елементи от строителната конструкция, които да индикират продължаването на строежа. Описаните от свидетелката А.Я. бетонови блокчета с височина около 1.50 м очевидно не могат да бъдат окачествени като ограждащи стени, най-малкото поради височината си, а самата свидетелка сочи, че за нея това по-скоро прилича на „малка ограда“, отколкото на „стена“. Свидетелят П., който в качеството си на управител на ответното дружество през процесния период лично се е занимавал със строителните дейности, също не отрича, че в имота са били положени фундаменти и „първите стени на обекта“, но точно тогава се прекратило европейското финансиране и строителните дейности били преустановени. Употребения от него израз „първите стени на обекта“ всъщност може да бъде съпоставен с видяното от свидетелката Я., която говори за „малка ограда“. Свидетелят Ж. потвърждава, че са извършени само изкопи, подравняване и бетонови работи, като иззетата земна маса се депонира в последствие в близко разположен имот.

Най-точни са констатациите на вещното лице М., която е установила от огледа на място, че е изпълнен нулевият цикъл и стените до цокъл на сградата „Складове“ със застроена площ от 1119 кв.м., с изграждане на фундаменти за колони, ивични фундаменти и стени на височина 1.0 м над терена от стоманобетон, както и са монтирани анкерни комплекти по фундаменти на колоните. Въпреки това вещното лице е категорично, че тези СМР не представляват „груб строеж“.

Така, в обобщение следва да се приеме, че учреденото вещно право на строеж не е реализирано в законовия петгодишен давностен срок по начин, по който сградата е завършена поне на ниво „груб строеж“. Това, от своя страна, обуславя извода, че неосъществяването на правото на строеж е довело до неговото погасяване по смисъла на чл. 67, ал. 1 ЗС, поради което предявените от „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД установителни искиве следва да бъдат уважени като основателни и доказани.

По претенцията за подобрения и насрещните искиве на „Агро Лайн Експорт“ ООД против „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД:

„Агро Лайн Експорт“ ООД е извършил СМР, които твърди, че са подобрения. Съгласно чл. 72, ал. 1 и ал. 2 от ЗС добросъвестният владеец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Това увеличение се определя към деня на постановяване съдебното решение. Той може да иска да му се заплатят и необходимите разноски, които е направил за запазване на вещта. В настоящия случай не се претендират разноски за запазване на вещта.

При погасяване на учреденото вещно право на строеж парцелът става свободен от вещна тежест. Собственикът на терена, след настъпване последиците на релевираната погасителна давност по чл. 67 ЗС, ще придобие изградената част от сградата по правилото на чл. 92 ЗС, а владеецът – суперфициар, който фактически е реализирал неприключилото до покрив строителство, ще има правата по чл. 72 ЗС като добросъвестен владеец, защото е придобил правото на строеж на валидно законно основание и упражнявайки правата на собственик е извършил подобренията, а прекратяването на правото на строеж има действие само за в бъдеще. Следва да се уточни, че в случая са налице две основания за владение върху имота – на основание учреденото право на строеж и на основание предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот.

Трябва да е налице взаимовръзка между обогатяването и обедняването на страните по исковите за неоснователно обогатяване. Само при наличието на такава пряка връзка искът за подобрения, извършени в недвижим имот в хипотезата на погасено право на строеж, се предявява от суперфициаря, който фактически е извършил строителството и е вложил средства за тези подобрения, поради което търпи обедняване.

Претенцията за заплащане на подобрения, извършени в чужд имот, почива на основния принцип в гражданското право за недопустимост на неоснователното обогатяване и има облигационен характер. Страни по претенцията са неоснователно обеднелият, извършил подобрение в чуждия имот, и собственикът на имота към момента на обедняването. Когато подобренията в имота представляват строеж, извършен въз основа на учредена суперфиция, който строеж не е завършен и не представлява годен обект на собственост поради незавършването на сградата до покрив (каквто е настоящият случай), и собственикът на земята се е позовал на разпоредбата на чл. 67, ал. 1 ЗС, те преминават в патримониума на собственика на земята едва след уважаване на иска за погасяване на правото на строеж по давност.

В тази насока следва да се разграничават две отделни качества на носителя на правото на строеж – качеството на суперфициар и качеството на владеец. Когато подобренията в чужд имот са направени в резултат на отстъпено право на строеж, до погасяване на това ограничено вещно право, суперфициаря не е владеец. Това е така, защото качеството му на носител на ограниченото вещно право на строеж изключва качеството му на владеец и към този момент той упражнява фактическа власт върху чуждия имот на основание и в обема на отстъпеното му право на строеж.

От друга страна, както се посочи по-горе, давността не се прилага служебно, което налага установяването на настъпване на правопогасяващия й ефект по съдебен ред. За

да се ползва от правопогасяващото действие на изтичането на давностния срок, субектът, който има интерес от това, следва да установи тези правни последици по съдебен ред, ако те не се признават от другата страна доброволно. С решението се признава за установено в отношенията на собственика на терена и носителя на правото на строеж, че това право не съществува, поради погасяването му по давност. Позоваването на погасяването на правото на строеж може да стане след влизане в сила на решението. От този момент суперфициарният собственик става добросъвестен владеец. И по отношение на него правото да се търси увеличената стойност на имота в резултат на подобрението, направено по време на упражняване на суперфициарните права, възниква от момента, когато владението на добросъвестния владеец, бъде смутено. Следователно, освен направеното по-горе разграничение между качествата на суперфициар и владеец, следва да бъде проведено и още едно разграничение – относно момента на изтичане петгодишния давностен срок по чл. 67 ЗС и относно момента, в който суперфициарят може да се счита за добросъвестен владеец. Прекратяването на правото на строеж настъпва с изтичането на определения в закона петгодишен срок - чл. 67 ЗС. Но при съдебното му установяване чрез установителен иск фактът на погасяването ще породи правното си действие след постановяване на окончателното решение. Това е така, защото решението, с което се уважава или отхвърля установителен иск по същество влиза в законна сила по правоотношението, чието съществуване или несъществуване се е искало да бъде установено. С неговото влизане в сила страната постига целта, която е преследвала с предявяване на иска. На фактът на погасяване на правото на строеж собственикът на терена може да се позове от датата на влизане на решението. От тази дата суперфициарят ще се счита за добросъвестен владеец за подобренията, които е направил в имота в периода на упражняване на прекратеното ограничено вещно право. И от същата тази дата ще започне да тече и погасителната давност за вземането на владееца за извършените от него подобрения, тъй като от този момент може да се приеме, че неговото владение вече е смутено от собственика по исков ред.

В настоящия случай, обаче, установителният иск за давностния срок по чл. 67 ЗС и насрещният иск за подобренията са предявени за общо разглеждане в едно и също производство. Това означава, че ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД ще се счита за добросъвестен владеец от датата на влизане в сила на настоящото решение и от този момент ще започне да тече и давността му за неговите вземания за подобрения.

Преценката дали построеното в един имот увеличава неговата стойност следва да се извършва винаги конкретно. Когато собственикът приема имота в застроено състояние, то следва да се третира като подобрение на имота, а при определяне на стойността му да се държи сметка, че е възможно и премахването му. Стойността на един имот следва да се счита за увеличена, ако вследствие на подобренията пазарната му цена се е увеличила, т. е. при евентуално извършване на разпореждане или извличане на граждански плодове, собственикът би получил по-висока цена от тази, която би получил преди извършване на подобренията. Критериите, въз основа на които се извършва преценката следователно са обективни. Нежеланието на собственика на земята да ползва подобренията във вида, в който съществуват, респ. да довърши проекта, въз основа на който е започнало изграждането им, само по себе си е ирелевантно при извършването на тази преценка.

В настоящия случай, видно от заключението по съдебно-техническата експертиза в процесния имот са изпълнени: механизирани изкопи за подравняване, ивични основи и фундаменти за колони; ръчен изкоп за фундаменти; полагане на подложен бетон за фундаменти; кофраж за стени; полагане бетон за стени; доставка и полагане на арматура; транспорт на арматурна заготовка; доставка и полагане на аркерни групи; обратен насип около фундаменти; уплътняване на земни почви. Тези СМР са описани и остойностени първо общо, а след това са посочени и стойностите за всеки един от двата поземлени имота поотделно. Тези дейности са извършени след 30.04.2018 г., когато е открита строителната

площадка и е дадена строителна линия и в периода до 18.12.2018 г., когато е съставен Протокол акт образец № 19. Следователно, от момента на извършване на СМР до предявяване на иска са изминали около 3 години. Вещото лице е извършило оглед на място, но в заключението по експертизата не е посочило са има съществена амортизация на положените фундаменти, които да ги компрометират в конструктивно отношение и да водят до намаляване стойността на извършените строителни дейности. В този смисъл, обосновано може да се приеме, че така вложените труд, средства и материали са довели обективно до увеличаване на стойността на имота. От друга страна, налице е и спомената по-горе взаимовръзка между обедняването и обогатяването на страните по делото, тъй като ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е извършил с дружествени средства предвидените СМР, а към настоящия момент последиците от тях все още фактически съществуват в имота. Разходите са от средства на дружеството, доколкото свидетелят И.П. посочва, че когато е настъпил момента за авансово плащане по европроекта, от Държавен фонд „Земеделие“ са отказали да го направят.

В тази насока следва да се имат предвид и останалите доказателства по делото. В двата нотариални акта за учредяване на право на строеж поземлените имоти, собственост на ищците, са описани като незастроени. Свидетелят С.К. посочва, че двата терена били изравнени и в тях се виждало, че има направени основи. Свидетелката А.Я. споменава за бетонови блокчета с височина около 1.50 м, които тя оприличава на „малка ограда“. Свидетелите И.П. и В.Ж. уточняват, че източните работи са имали за задача да изравнят имота с нивото на близо разположения път, тъй като двата имота, обединени в едно УПИ, преди това имали скатно разположение, т.е. под лек наклон и лека денивелация. При това положение може да се направи извод, че след като двата поземлени имота са били празни, т.е. незастроени, и в резултат на извършените дейности те са били подравнени и подготвени за изграждане на новата сграда, тогава подобен вид промени в имота представляват подобрения. Незастроеният характер на парцела означава, че той изобщо не е бил облагороден и не се е използвал по своите благоустройствени параметри (в нотариалните актове имотите са описани по кадастрална карта с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, но няма данни изобщо да са били ползвани преди това за подобен вид дейности).

По отношение на стойността на направените подобрения по всеки един от насрещните искове съдът намира, че основен източник за тяхното доказване е заключението на съдебно-техническата експертиза. В тази насока вещото лице е предложило два варианта – по цени на изпълнителя и по средни пазарни цени към момента на изпълнение. Цените на изпълнителя всъщност са послужили като основа за формулиране на исковата претенция на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД, тъй като той се позовава на онези стойности, които са отразени в Протокол акт образец № 19. Съдът кредитира вторият вариант, тъй като намира, че средните пазарни цени отразяват обективно стойността на извършените подобрения, докато цените на изпълнителя се отличават с пазарно отклонение в стойността поради факта, че произтичат от индивидуална договореност и са подчинени на реализирането на допълнителна печалба, както при всяка търговска дейност. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ЕООД претендира заплащането на сума от по 27 792 лв. по всеки от насрещните искове. Доколкото не е посочено дали така претендираната сума включва ДДС или не, съдът намира, че тя следва да бъде приета като цена с включен ДДС, по смисъла на чл. 67, ал. 2 ЗДДС. Ето защо в предложения втори вариант от вещото лице следва да бъде присъдена посочената сума с ДДС.

Така по отношение на исковата претенция срещу „ИН – ТРАНС“ ЕООД насрещният иск на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД следва да бъде уважен до сумата от 26 706.43 лв. с ДДС по средни пазарни цени, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане, и отхвърлен до пълния предявен размер от 27 792 лв.

По отношение на исковата претенция срещу „Диана Сервиз“ ЕООД вещото лице е посочило, че са извършени СМР на стойност 37 939.48 лв. с ДДС, което надхвърля исковата претенция. За да не се допусне произнасяне свръхпетитум и присъждане на сума в размер, по-голям от претендирания и който не е заявен като предмет на исковата претенция, съдът намира, че насрещният иск на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД следва да бъде уважен до предявения размер от 27 792 лв. с ДДС, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане.

Освен претенцията си като добросъвестен владеец, ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е направил и възражение за упражняване право на задържане на имота до заплащане на стойността на признатите с решението на съда подобрения. В действителност, съгласно чл. 72, ал. 3 ЗС съгласно посочената разпоредба, ако добросъвестният владеец е направил подобрения в имот, с които подобрения се е увеличила стойността на този имот, до заплащането на подобренията и на разносните той има право да задържи вещта. В случая ответното дружество има качеството на добросъвестен владеец в процесния имот, след признаване на правото на строеж за погасено по давност. Тъй като подобренията са извършени преди да изтече 5-годишната давност на основание чл. 72, ал. 3 от ЗС ответното дружество има право да задържи този имот до заплащане на подобренията на посочената по-горе стойност. Както е посочено по-долу, обаче, вземанията за подобрения се погасяват с направените възражения за прихващане до размера на по-малкото от насрещните вземания, и след като погасителният ефект настъпва със самото решение по настоящото дело, ответното дружество има няма право да задържи имота и възражението ще следва да бъде оставено без уважение.

По прекратяването на предварителния договор и възраженията за прихващане:

С отговорите по насрещните искове ищците „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД са направени изявления за прекратяване на сключените от тях предварителни договори, съгласно предвиденото в клаузата на чл. 12, б. „г“. Съдът намира, че няма пречка изявлението да бъде извършено и в хода на образувано съдебно производство по повод изпълнение на договора, като с получаването на препис от съответната молба или съответният отговор насрещната страна ще бъде уведомена за изявлението за прекратяване на договора. За да прояви действието си, това изявление трябва да бъде изрично и недвусмислено, каквото е и в настоящия случай.

С отговорите по насрещните искове ищците „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД са направени изявления за заплащане на обезщетение, считано от 03.12.2020 г. до датата на предаване на имота за ползването, от което го лишава. Впоследствие, това искане е уточнено и прецизирано допълнително в молба вх. № 5070/04.07.2022 г. и в молба вх. № 5071/04.07.2022 г., изложено по-долу.

Нотариалните актове за учредяване на право на строеж и предварителните договори за продажба на недвижимите имоти са сключени едновременно, като от съдържанието им е ясна волята на страните да обвържат изпълнението на едните с изпълнението на другите. Така се е получила усложнена правна конструкция, при която двете групи сделки са едновременно самостоятелни, доколкото всяка от тях поражда своите правни последици, но в друга своя част крайното изпълнение на поетите задължения е поставено в зависимост от комплексното действие на постигнатите договорености. В този смисъл клаузите на двете групи сделки следва да бъдат разглеждани в тяхната взаимосвързаност, особено на плоскостта на наведените възражения за прекратяване на предварителния договор и произтичащите от това възражения за прихващане, предявени от „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД.

В нотариалните актове за учредяване на право на строеж са договорени и клаузи, които имат облигационен характер.

В нотариален акт № 70/2015 г. и в нотариален акт № 72/2015 г. е въведена и клауза, по силата на която приобретателят на правото на строеж „Агро Лайн Експорт“ ЕООД се задължава да не извършва каквито и да е разпоредителни сделки с правото на строеж и да го обременява с каквито и да е тежести, включително и да не допуска принудително изпълнение върху същото до датата на сключване на нотариален акт за продажба на поземления имот, върху което е учредена суперфицията, с който „ИН – ТРАНС“ ЕООД, респ. „Диана Сервиз“ ЕООД, да прехвърли на „Агро Лайн Експорт“ ЕООД правото на собственост и до пълното изплащане на продажната цена и дължимите данъци за поземления имот от приобретателя на учредителя, което е предвидено, че трябва да се извърши до 01.03.2016 г., а извършените такива ще са напълно недействителни по отношение на прехвърлителя, като при неизпълнение на това задължение приобретателят дължи на учредителя неустойка в размер на 130 000 лв. и връщане на правото или заплащане на стойността му по данъчна оценка към датата на сключване на договора по нотариалния акт за суперфиция, ако връщането е невъзможно, като в тази връзка се прилагат и разпоредбите на подписаните между страните предварителни договор за продажба на поземлените имоти от 01.12.2015 г. и 02.12.2015 г.

Следователно, ответникът „Агро Лайн Експорт“ ЕООД в качеството си на приобретател на правото на строеж носи отговорност за изплащане на неустойка в размер на 130 000 лв. и връщане на вещното право или заплащане на стойността му по данъчна оценка, ако връщането е невъзможно, в случай, че приобретателят извърши посочените действия (разпоредителни сделки, обременяване с вещни тежести, допускане на принудително изпълнение). Задължението за приобретателя да не извършва посочените действия важи до прехвърлянето на правото на собственост върху поземления имот, което трябва да се извърши до 01.03.2016 г. Клаузата в нотариалния акт за учредяване на правото на строеж има препращащ характер – посочено е „...като в тази връзка се прилагат и разпоредбите на подписания между страните предварителен договор за продажба на поземлен имот“. Не е посочено точно кои разпоредби от предварителния договор се прилагат – дали тези за задълженията и сроковете за сключване на окончателния договор или за дължимите неустойки и обезщетения при неизпълнение на предварителния договор. Ако се приеме, че се прилагат клаузите за задължението да се сключи окончателен договор, тогава би се оказало, че дължимостта на неустойката в размер на 130 000 лв. е поставено в зависимост от сключването на окончателен договор, което е нелогично, тъй като вече се посочи, че тя се дължи, ако приобретателят на правото на строеж извърши посочените действия по разпореждане или обременяване с тежести на имота, а те са уговорени в нотариалния акт за суперфицията. От друга страна, ако се приеме, че дължимостта на неустойката в размер на 130 000 лв. е поставено в зависимост от клаузите за неустойка и обезщетения при прекратяване на предварителния договор, тогава би се получило натрупване на неустойка върху неустойка – неизпълнението на всеки един от двата договора може да се дължи на различни, самостоятелни причини, поради което дължимостта на неустойката следва да се разглежда за всеки договор поотделно. По делото няма данни приобретателят да е извършвал действията, описани в точка I от нотариалния акт за суперфиция, и няма основание за претендиране на неустойката в размер на 130 000 лв. Тази уговорка, от своя страна, не може да даде и обратно отражение върху неизпълнението на предварителния договор.

От друга страна, анализа на клаузите на предварителния договор показва, че изпълнението по двете сделки е поставено във взаимна зависимост на една друга плоскост. Предварителният договор е сключен, за да се гарантира сключването на окончателен договор за продажба на недвижим имот. Целта на придобиването на собствеността върху поземления имот е същият да обслужва предприятието за производство на памук. Волята на страните е да подчинят учредяването на правото на строеж на придобиването на собствеността върху недвижимия имот. Това проличава в чл. 3, ал. 1 от предварителния

договор, съгласно която сумата от 100 000 лв. за покупката на недвижимия имот обхваща и цената за учредяване на правото на строеж, т.е. продажната цена за придобиването на имота включва цената за учредяване на правото на строеж. Така учредяването на суперфицията е сделка, която се явява подчинена на продажбата на недвижимия имот. От клаузите на предварителния договор, обаче, става ясно, че финансирането за закупуване на имота и изграждането на предприятието за памук е обусловено от одобряването на ответника „Агро Лайн Експорт“ ЕООД за получаване на безвъзмездна финансова помощ от европейски земеделски фонд по Програмата за развитие на селските райони за периода 2014 г. – 2020 г. Това е посочено както в преамбюла на предварителния договор, така и в чл. 9, ал. 4 от същия. Ненастъпването на това условие поражда различни права и задължения за страните по договора. По делото се установява, че условието не е настъпило, тъй като Държавен фонд „Земеделие“ не е одобрил банковата гаранция, представена от ответника като кандидат по мярката за финансиране. Последниците от това са описани в клаузата на чл. 9, ал. 4, но всъщност става дума за една клауза, която съдържа отделни права и задължения, които служат като основание на възраженията за прихващане, които „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД са направили в настоящото производство.

Клаузата на чл. 9, ал. 4 от предварителния договор включва:

-правото на Купувача, ако не бъде одобрен за получаване на безвъзмездна помощ по мярката за финансиране, да развали договора с едномесечно предизвестие до Продавача, който от своя страна запазва правото си да задължи получената сума за учреденото право на строеж (която е посочена като „капаро“) и не дължи никакви суми за направени от купувача разноси във връзка с учредяването и реализирането на отстъпеното право на строеж и за каквито и да е подобрения в имота, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача;

-алтернативно се урежда правото на продавача да поиска да се премахнат подобренията от купувача в срок от 30 дни от прекратяване на договора и имота да се възстанови в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, като при пълно неизпълнение купувачът дължи обезщетение в тройния размер на месечния наем за имота, а при забавено изпълнение – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота (по точка 2 на молбата от 04.07.2022 г.);

-ако състоянието на имота не бъде възстановено от купувача в посочения срок, продавачът има право да направи това за сметка на купувача, който трябва да заплати разходите незабавно, като при пълно неизпълнение дължи неустойка в размер на стойността на разходите, а при забавено изпълнение – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи (по точка 3 и точка 4 на молбата от 04.07.2022 г.);

-задължение на купувача да заплати на продавача обезщетение в размер на месечния наем за имота за срока, в който имота се приведе в състояние отпреди отстъпване на правото на строеж (по точка 5 на молбата от 04.07.2022 г.);

Преди да се пристъпи към изводите относно основателността на възраженията за прихващане, съдът намира, че при обсъждането на клаузата на чл. 9, ал. 4 от предварителния договор следва да се произнесе и по възражението за нищожност на тази клауза, наведено в допълнителните насрещни иски молби на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД. Твърди се, че така цитираната уговорка по съществото си представлявала отказ от бъдещи субективни права на купувача, които биха възникнали при прекратяването на договора в резултат на настъпването на определено бъдещо несигурно събитие, поради което и предварителният отказ от такива права се явявал недействителен. В този смисъл отправя възражение за нищожност на уговорката на чл. 9, ал. 4 от сключения между страните предварителен договор в тази ѝ част. В тази насока съдът намира, че следва внимателно да

се разграничат отделните части на клаузата на чл. 9, ал. 4.

Както се вижда от посоченото по-горе, в чл. 9, ал. 4 са регламентирани задължения при неизпълнението на договора, които имат обезщетителен и неустоечен характер. В тези части клаузата на чл. 9, ал. 4 не е нищожна, защото страните имат право да предварително да уговорят какви ще са границите на тяхната отговорност при неизпълнение на договора. Не така обаче стоят нещата с частта от клаузата, в която е посочено, че купувачът няма право да претендира подобренията в имота, те остават за негова сметка и в полза на продавача. Правото да се претендират подобренията намира своята опора в закона – в разпоредбата на чл. 72 ЗС, а в настоящия случай тази претенция е обусловена и от уважаването на исковете за установяване в полза на ишците, че правото на строеж е погасено. Както се посочи, в тази хипотеза собственикът на земята ще придобие изградената част от сградата по правилото на чл. 92 ЗС, а владелецът – суперфициар, който фактически е реализирал неприключилото до покрив строителство, ще има правата по чл. 72 ЗС като добросъвестен владеец, защото е придобил правото на строеж на валидно законно основание и упражнявайки правата на собственик е извършил подобренията. При това положение е недопустимо суперфициарът предварително да се отказва от правото да претендира подобренията, при положение, че към момента на уговарянето на подобна клауза обективно е невъзможно да се предвиди предварително дали учреденото право на строеж ще бъде упражнено в 5-годишния давностен срок и дали изобщо ще се стигне до хипотеза, при която при уважен установителен иск правата на суперфициарят ще се трансформират в права на добросъвестния владеец за стойността на направените от него подобрения. Отказът от едно бъдещо право е неопределен, тъй като се прави от титуляра на едно все още неясно с оглед на своето възникване и съдържание субективно право. И точно защото правото все още не е възникнало, то отказът от него няма необходимата конкретност, за да ангажира този, който го прави. Ако се приеме противното в настоящия случай, тогава ще се стигне до неправилното положение правото на владелеца за подобренията да се прекрати преди още да е възникнало, а то възниква в резултат на уважаването на иска по чл. 67, ал. 1 ЗС, което има действие за в бъдеще. Ето защо съдът намира, че клаузата на чл. 9, ал. 4 от предварителния договор се явява частично недействителна в хипотезата на нищожност в частта, в която е посочено „...като в този случай продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача ...за каквито и да е подобрения в имот, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача без да се заплащат,...“, тъй като противоречи на закона.

По съществото на съдебно предявените възражения за прихващане може да се отбележи следното - за извършване на прихващане е необходимо насрещното вземане (вземането на компенсиращия) да е изискуемо, а пасивното вземане (вземането срещу което се компенсира) да е поне изпълняемо. Освен това вземанията трябва да са и ликвидни – безспорно установени по основание и размер. Установени по своето основание ще рече да бъде безспорно тяхното съществуване. А да са установени по размер ще рече, да не е необходимо да бъдат първа установявани и доказвани в един съдебен процес.

Съдебно предявеното възражение за прихващане се отличава с тази особеност, че то е допустимо с неликвидни вземания. В такъв случай последиците от възражението за прихващане ще настъпят, след като влезе в сила решението, с което се установява съществуването на насрещните вземания и тяхната изискуемост, така че им се придава занапред качеството на ликвидност. Тогава правилото на чл. 104, ал. 2 ЗЗД не се прилага, тъй като съдебното прихващане погасява насрещните вземания занапред, а не от деня на възражението за прихващане, защото към този момент насрещните вземания (или едно от тях) не са ликвидни. В това се корени и целта на възражението за прихващане – да се компенсира със спорно вземане е средството, за да се предизвика съдебно прихващане.

По отношение размер на всички предявени възражения за прихващане съдът

приема за доказани стойностите, посочени в заключението на съдебно-техническата експертиза.

С оглед на заявените и формулираните от „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД възражения за прихващане, съдът намира следното по отношение на всяко едно от тях:

1) По възраженията за прихващане на „Диана Сервиз“ ЕООД (уточнени с последната молба вх. № 5070/04.07.2022 г.):

1.1. по точка 2 – за сумата, представляваща стойността на дължимото обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, което съгласно чл. 9, ал. 4 от предварителния договор е в тройния размер на месечния наем за имота при пълно неизпълнение, а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, евентуално на част от него, ако се окаже по-голям според заключението на вещо лице, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск – съдът намира възражението за прихващане за основателно. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е поканен да премахне незавършеното строителство с отговора на насрещния иск на 19.11.2021 г., но той не е направил това в едномесечния срок до 19.12.2021 г., поради което е налице пълно неизпълнение на това задължение, а не забавено изпълнение. В заключението на вещото лице е посочено, че обезщетението в тройния размер на месечния наем е 1700 лв. месечно. От 19.12.2021 г. до 19.05.2022 г. това са 6 месеца \times 1700 лв. = 10 200 лв. На основание чл. 235 ГПК съдът вземе предвид и дължимото обезщетение от по 1700 лв., което се дължи от 19.05.2022 г. до 04.08.2022 г., което е в размер на 3400 лв., или общо 10 200 лв. + 3400 лв. = 13 600 лв.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

1.2. по точка 3 – за сумата 19 651.70 лв., представляваща стойността на двойния размер на разходите за премахване на извършените от ищеца по насрещния иск строителни работи и тяхното извозване от процесния имот, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск – съдът намира, че това вземане не е възникнало, тъй като „Диана Сервиз“ ЕООД все още не е извършила дейности, с които строителните работи не са премахнати и не е осъществено тяхното извозване от процесния имот. Ето защо не са налице фактическите основания за възникване на вземането и възражението за прихващане следва да се отхвърли като неоснователно.

1.3. по точка 4 – за сумата, представляваща неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора по насрещния иск – съдът намира, че неустойката е дължима, защото тя има за функция да определи отнапред, т.е. предварително, каква ще бъде отговорността на длъжника при неизпълнение на едно негово задължение. Ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД обаче претендира заплащане на стойността на разходите за премахване на строителството – 9325.85 лв. и неустойка в размер на 9325.85 лв. – стойността на разходите за премахване, а отделно от това и при забавено плащане – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи – 18 651.70 лв. неустойка. От тези суми съдът намира, че първите две са уговорени за пълно неизпълнение, а втората за забавено изпълнение, но тъй като в случая има само пълно неизпълнение, то сумата от 18 651.70 лв. не е дължима. Освен това възражението за прихващане е основателно за претендираната неустойка в размер на 9325.85 лв., тъй като в чл. 9, ал. 4 от

предварителния договор страните дословно са уговорили само дължимостта на неустойката в размер на стойността на разходите за премахване на строителството, а не едновременно неустойка плюс стойността на разходите.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

1.4. по точка 5 – за сумата 2362.50 лв. обезщетение в размер на месечния пазарен наем (567 лв.) за имота за срока 19.12.2021 г. до 26.04.2022 г., в който имота след поискване на 19.11.2021 г. е следвало да се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск – съдът намира възражението за прихващане за основателно. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД в действителност не е привел имота в състояние отпреди строежа и сумата е дължима в посочения размер. Съдът взема предвид съгласно чл. 235 ГПК и дължимото обезщетение от по 567 лв. месечно, което се дължи от 26.04.2022 г. до 04.08.2022 г. в размер на 1701 лв., или общо 2362.50 лв. + 1701 лв. = 4063.50 лв.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

1.5. по точка 6 – за сумата 9506.70 лв. обезщетение за ползването, от което собственикът на поземления имот е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до 26.04.2022 г., включително и дължимото обезщетение от 567 лв. месечно от 26.04.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение (чл. 235 ГПК), дължимо на основание чл. 59 ЗЗД, ведно със законната лихва от 04.12.2020 г., тъй като обезщетение за ползване на чужд имот се дължало и без покана – за да обоснове това свое възражение за прихващане, ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД е посочил, че „Агро Лайн Експорт“ ЕООД продължава да е в имота, въпреки погасяване на правото на строеж, не е предал имота на собственика, като по този начин лишил ищеца по главния иск от ползването на имота и от правото му на свободно ползване на неговата собственост. В тази насока следва да се подчертае, че ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД се намира в имота и го владее на основание качеството си на владеец като носител на учреденото право на строеж до настоящия момент и като владеец по предварителния договор. В първото си качество той е добросъвестен владеец и има право да претендира заплащането на подобренията по чл. 72, ал. 1 ЗС, като в тази насока е предявил и възражение за упражняване на право на задържане, което съдът по-горе посочи, че е основателно и следва да бъде уважено. В този смисъл, не са налице предпоставките на чл. 59 ЗЗД, още повече, че тази разпоредба регламентира правото на кредитора само в онези случаи, в които той не разполага с други правни средства. Ето защо съдът намира, че това възражение за прихващане е неоснователно и следва да се отхвърли.

2) По възраженията за прихващане на „ИН - ТРАНС“ ЕООД (уточнени с последната молба вх. № 5071/04.07.2022 г.):

2.1. по точка 2 – за сумата, представляваща стойността на дължимото обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж, което съгласно чл. 9, ал. 4 от предварителния договор е в тройния размер на месечния наем за имота при пълно неизпълнение, а при забавено – по 100 лв. за всеки ден на забавата, но в общ размер за месеца не повече от тройния размер на месечния наем за имота, евентуално на част от него, ако се окаже по-голям според заключението на вещо лице, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на

насрещния иск - съдът намира възражението за прихващане за основателно. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД е поканен да премахне незавършеното строителство с отговора на насрещния иск на 19.11.2021 г., но той не е направил това в едномесечния срок до 19.12.2021 г., поради което е налице пълно неизпълнение на това задължение, а не забавено изпълнение. В заключението на вещото лице е посочено, че обезщетението в тройния размер на месечния наем е 1683 лв. месечно. От 19.12.2021 г. до 04.07.2022 г. това са 7 месеца х 1683 лв. = 11 781 лв. На основание чл. 235 ГПК съдът вземе предвид и дължимото обезщетение от по 1683 лв., което се дължи от 04.07.2022 г. до 04.08.2022 г., което е в размер на 1683 лв., или общо 11 781 лв. + 1683 лв. = 13 464 лв.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

2.2. по точка 3 – за сумата 11 173.68 лв., представляваща стойността на двойния размер на разходите за премахване на извършените от ищеца по насрещния иск строителни работи и тяхното извозване от процесния имот (2 х 5586.84 лв.), ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск – съдът намира, че това вземане не е възникнало, тъй като „ИН - ТРАНС“ ЕООД все още не е извършило дейности, с които строителните работи не са премахнати и не е осъществено тяхното извозване от процесния имот. Ето защо не са налице фактическите основания за възникване на вземането и възражението за прихващане следва да се отхвърли като неоснователно.

2.3. по точка 4 – за сумата, представляваща неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора по насрещния иск - съдът намира, че неустойката е дължима, защото тя има за функция да определи отнапред, т.е. предварително, каква ще бъде отговорността на длъжника при неизпълнение на едно негово задължение. Ищецът „ИН - ТРАНС“ ЕООД обаче претендира заплащане на стойността на разходите за премахване на строителството – 5586.84 лв. и неустойка в размер на 5586.84 лв. – стойността на разходите за премахване, а отделно от това и при забавено плащане – по 200 лв. на ден до окончателното изплащане на сумата, но в размер общо не повече от двойния размер на тези разходи – 11 173.68 лв. неустойка. От тези суми съдът намира, че първите две са уговорени за пълно неизпълнение, а втората за забавено изпълнение, но тъй като в случая има само пълно неизпълнение, то сумата от 11 173.68 лв. не е дължима. Освен това възражението за прихващане е основателно за претендираната неустойка в размер на 5586.84 лв., тъй като в чл. 9, ал. 4 от предварителния договор страните дословно са уговорили само дължимостта на неустойката в размер на стойността на разходите за премахване на строителството, а не едновременно неустойка плюс стойността на разходите.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

2.4. по точка 5 – за сумата 3683.90 лв. обезщетение в размер на месечния пазарен наем (561 лв.) за имота за срока 19.12.2021 г. до 30.05.2022 г., в който имота след поискване на 19.11.2021 г. е следвало да се приведе в състояние отпреди отстъпване правото на строеж, ведно със законната лихва от датата на подаване на отговора на насрещния иск – съдът намира възражението за прихващане за основателно. Ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД в действителност не е привел имота в състояние отпреди строежа и сумата е дължима в посочения размер. Съдът взема предвид съгласно чл. 235 ГПК и дължимото обезщетение от по 561 лв. месечно, което се дължи от 30.05.2022 г. до 04.08.2022 г. в размер на 1122 лв., или

общо 3683.90 лв. + 1122 лв. = 4805.90 лв.

Възражението за прихващане следва да се отхвърли в частта относно претендираната законна лихва, тъй като прихващане може да се извърши само с точно определени по размер суми. Ищецът не е уточнил размера на тази сума, включително и след приемането на заключението по съдебно-техническата експертиза.

2.5. по точка 6 – за сумата 10 041.90 лв. обезщетение за ползването, от което собственикът на поземления имот е лишен от ищеца по насрещния иск от датата на погасяване на правото на строеж – 03.12.2020 г. до 30.05.2022 г., включително и дължимото обезщетение от 561 лв. месечно от 30.05.2022 г. до датата на постановяване на съдебното решение (чл. 235 ГПК), дължимо на основание чл. 59 ЗЗД, ведно със законната лихва от 03.12.2020 г., тъй като обезщетение за ползване на чужд имот се дължало и без покана - за да обоснове това свое възражение за прихващане, ищецът „ИН - ТРАНС“ ЕООД е посочил, че „Агро Лайн Експорт“ ЕООД продължава да е в имота, въпреки погасяване на правото на строеж, не е предал имота на собственика, като по този начин лишил ищеца по главния иск от ползването на имота и от правото му на свободно ползване на неговата собственост. В тази насока следва да се подчертае, че ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД се намира в имота и го владее на основание качеството си на владеец като носител на учреденото право на строеж до настоящия момент и като владеец по предварителния договор. В първото си качество той е добросъвестен владеец и има право да претендира заплащането на подобренията по чл. 72, ал. 1 ЗС, като в тази насока е предявил и възражение за упражняване на право на задържане, което съдът по-горе посочи, че е основателно и следва да бъде уважено. В този смисъл, не са налице предпоставките на чл. 59 ЗЗД, още повече, че тази разпоредба регламентира правото на кредитора само в онези случаи, в които той не разполага с други правни средства. Ето защо съдът намира, че това възражение за прихващане е неоснователно и следва да се отхвърли.

По клаузата за неустойка по чл. 11а от предварителния договор:

В отговорите на насрещните искове ищите „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД са направили и възражение за прихващане с вземанията си за неустойка по чл. 11а от предварителния договор. Ответникът е направил възражение за нищожност на клаузата, но това възражение е направено едва с писмената защита по делото след приключване на устните състезания, поради което съдът намира, че не следва да се произнася по същото. Клаузата на чл. 11а от предварителния договор, подобно на тази по чл. 9, ал. 4, съдържа повече от една уговорка. Всъщност, тя урежда две различни неустойки – за забавено изпълнение и за пълно неизпълнение. По принцип, няма пречка в един договор страните да уговорят различни видове неустойки за неизпълнението на различни видове задължения. Уговорката да се дължат кумулативно, обаче, може да породи действие, само ако те се отнасят до такива форми на неизпълнение, не се изключват взаимно. Така, например, не е възможно едновременно за едно и също задължение да има забавено изпълнение и пълно неизпълнение. Затова не може да се търси неустойка за забава, ако е настъпило пълно неизпълнение, за което също е предвидена неустойка. В случая, следва да се приеме, че формулировката на клаузата на чл. 11а е при условията на алтернативност и с нея се претендира неустойка за забава или неустойка за пълно неизпълнение – в зависимост от това коя хипотеза е настъпила.

В настоящият случай съдът намира, че не е налице забавено изпълнение, е налице пълно неизпълнение, както се посочи и по-горе при анализа на отделните възражения за прихващания. Следователно, дължима се явява само неустойката за пълно неизпълнение и тя е в размер на сумата, която не е платена. От доказателствата по делото се установява, че от уговореното комплексно плащане по чл. 3, ал. 1 от предварителния договор, включващо две отделни суми, платена е само първата сума – за учредяване на право на строеж в размер на

10 000 лв., а неплатени са останалите суми – в размер на 90 000 лв. без ДДС или 108 000 лв. с ДДС.

В обобщение, в полза на ищците „ИН – ТРАНС“ ЕООД и „Диана Сервиз“ ЕООД се признават за основателни следните суми по възраженията за прихващане:

В полза на „ИН – ТРАНС“ ЕООД - 13 464 лв. (обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж); 5586.84 лв. (неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок); 4805.90 лв. (обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока 19.12.2021 г. до 30.05.2022 г.); 108 000 лв. с ДДС (неустойка за пълно неизпълнение по чл. 11а от предварителния договор).

В полза на „Диана Сервиз“ ЕООД - 13 600 лв. (обезщетение поради това, че след направено искане от собственика на имота строителят – купувач не е премахнал извършеното строителство и имотът не е приведен в състоянието отпреди отстъпеното право на строеж); 9325.85 лв. (неустойка за това, че строителят не е заплатил разходите за премахване на незавършеното строителство и състоянието на имота не е възстановено от купувача в срок); 4063.50 лв. (обезщетение в размер на месечния пазарен наем за имота за срока 19.12.2021 г. до 26.04.2022 г.); 108 000 лв. с ДДС (неустойка за пълно неизпълнение по чл. 11а от предварителния договор).

Налице е конкуренция на отделни възражения за прихващане, доколкото е направено повече от едно възражение, което касае повече от едно сума. В този смисъл, при липса на изрично правило, съдът намира, че прихващането следва да се извърши по поредността на направените възражения за прихващане, като се започне от първото и се върви към последното, до погасяване на вземанията до размера на по-малкото от тях.

Насрещната искова претенция на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД срещу ищеца „ИН – ТРАНС“ ЕООД за стойността на извършените в процесния имот подобрения е в размер на 26 706.43 лв. с ДДС следва да се извърши прихващане с първото вземане на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 13 464 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължимата сума в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 13 242.43 лв. (26 706.43 лв. – 13 464 лв.=13 242.43 лв.) и с нея следва да се извърши прихващане с второто вземане в полза на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 5586.84 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължимата сума в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 7655.59 лв. (13 242.43 лв. – 5586.84 лв. = 7655.59 лв.) и с нея се извършва прихващане с третото вземане в полза на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 4805.90 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължимата сума в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 2849.69 лв. (7655.59 лв. – 4805.90 лв. = 2849.69 лв.) и с нея се извършва прихващане с четвъртото вземане в полза на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 108 000 лв. с ДДС и двете се погасяват до размера на първото от тях, т.е. първоначалното вземане на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 26 706.43 лв. с ДДС се погасява изцяло и остава непогасена и дължимата част от вземането на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 105 150.31 лв. с ДДС.

Насрещната искова претенция на ответника „Агро Лайн Експорт“ ООД срещу ищеца „Диана Сервиз“ ЕООД за стойността на извършените в процесния имот подобрения е в размер на 27 792 лв. с ДДС следва да се извърши прихващане с първото вземане на „Диана Сервиз“ ЕООД в размер на 13 600 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължимата сума в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 14 192 лв. (27 792 лв. – 13 600 лв.=14 192 лв.) и с нея следва да се извърши прихващане с второто вземане в полза на „Диана Сервиз“ ЕООД в размер на 9325.85 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължимата сума в полза на „Агро Лайн Експорт“

ООД в размер на 4866.15 лв. (14 192 лв. – 9325.85 лв. = 4866.15 лв.) и с нея се извършва прихващане с третото вземане в полза на „Диана Сервиз“ ЕООД в размер на 4063.50 лв. и двете се погасяват до размера на второто от тях. След това остава дължима сума в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 802.65 лв. (4866.15 лв. – 4063.50 лв. = 802.65 лв.) и с нея се извършва прихващане с четвъртото вземане в полза на „ИН – ТРАНС“ ЕООД в размер на 108 000 лв. с ДДС и двете се погасяват до размера на първото от тях, т.е. първоначалното вземане на „Агро Лайн Експорт“ ООД в размер на 27 792 лв. с ДДС се погасява изцяло и остава непогасена и дължима част от вземането на „Диана Сервиз“ ЕООД в размер на 107 197.35 лв. с ДДС.

Съобразно указанията, дадени в т. 2 на ТР № 2/18.03.2022 г. на ВКС разликата между насрещния иск и възражението за прихващане се проявява и в диспозитива на решението. По насрещния иск съдът постановява самостоятелен диспозитив, независим от първоначалния иск. По възражението за прихващане съдът се произнася в диспозитива на решението само когато възражението е основателно. С отхвърлянето на иска като погасен чрез прихващане в решението се индивидуализират пасивното, но и активното вземане по основание и размер. Съдът не се произнася по неоснователното възражение за прихващане в диспозитива на решението, зачитайки неговата характеристика на защитно средство срещу предявения иск. В този смисъл, с оглед на дадените указания, съдът намира, че с диспозитива на настоящото решение следва да се произнесе само по онези възражения за прихващане, които са приети за основателни и за главницата по вземанията, която остава дължима и непогасена.

По разноските:

В последното съдебно заседание страните са представили списък за направените от тях разноски. Ищецът „Диана Сервиз“ ЕООД претендира разноски в общ размер на 7052.24 лв., а ищецът „ИН – ТРАНС“ ЕООД – разноски в общ размер от 4992.12 лв. Ответното дружество „Агро Лайн Експорт“ ООД претендира разноски в размер на 5691.76 лв. Главните искове по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 67, ал. 1 ЗС се явяват основателни, а след извършване на прихващане с вземанията за подобрения ответникът „Агро Лайн Експорт“ ООД остава да дължи непогасените суми за неустойка по чл. 11а от предварителния договор. С оглед на този изход от делото и съгласно чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на двамата ищци направените в производството разноски от 7052.24 лв. и 4992.12 лв.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 124 ГПК вр. чл. 67, ал. 1 ЗС, по предявения от „ИН – ТРАНС“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** иск срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, че учреденото с Нотариален акт № 72, том VII, рег. № 6660, дело № 1044/2015 г. на Нотариус с рег. № 419, вписан в СВ при РС – *** като акт № 156, том 17, дело № 1481, вх. № 4448, дв.вх.рег. № 4447/02.12.2015 г. **ПРАВО НА СТРОЕЖ** за построяване на „**Предприятие за преработка на памук**“ със застроена площ от **2000 кв.м.** (две хиляди квадратни метра), съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект върху собствения на „ИН – ТРАНС“ ЕООД **поземлен имот** с идентификатор № **77181.15.191** (седемдесет и седем хиляди сто осемдесет и едно, точка, петнадесет, точка, сто деветдесет и едно) по КKKP на град ***, община ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор

на АК – гр. София, с административен адрес на имота: град ***, п.к. 6450, незастроен, с площ от **5099 кв.м.** (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел IV, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори: № 77181.15.144, № 77181.15.190, № 77181.15.165 и № 77181.15.164, за което е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – четири римско с площ от 5099 кв.м. (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра) в квартал 13 по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповед: регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация е **ПОГАСЕНО ПО ДАВНОСТ** в полза на собственика на земята – „ИН – ТРАНС“ ЕООД с ЕИК ****.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 124 ГПК вр. чл. 67, ал. 1 ЗС, по предявения от „Диана Сервиз“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** иск срещу „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, че учреденото с Нотариален акт № 70, том VII, рег. № 6651, дело № 1042/2015 г. на Нотариус с рег. № 419, вписан в СВ при РС – *** като акт № 154, том 17, дело № 1479, вх. № 4446, дв.вх.рег. № 4445/01.12.2015 г. **ПРАВО НА СТРОЕЖ** за построяване на „Предприятие за преработка на памук“ със застроена площ от **4000 кв.м.** (четири хиляди квадратни метра), съгласно издадена скица с виза за проектиране от 30.11.2015 г. на Община *** и одобрен архитектурен проект върху собствения на „Диана Сервиз“ ЕООД **поземлен имот** с идентификатор **№ 77181.15.190** (седемдесет и седем хиляди сто осемдесет и едно, точка, петнадесет, точка, сто и деветдесет) по КККР на град ***, община ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК – гр. София, с административен адрес на имота: град ***, п.к. 6450, бул. България № 122, незастроен, с площ от **5151 кв.м.** (пет хиляди сто петдесет и един квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел IV, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори: № 77181.15.191, № 77181.15.1144, № 77181.15.189 и № 77181.15.164, за което е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – четири римско с площ от 5151 кв.м. (пет хиляди сто петдесет и един квадратни метра) в квартал 13 по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповед: регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация е **ПОГАСЕНО ПО ДАВНОСТ** в полза на собственика на земята – „Диана Сервиз“ ЕООД с ЕИК: ****.

ОСЪЖДА „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** сумата от **105 150.31 лв.** (сто и пет хиляди сто и петдесет лева и тридесет и една стотинки) с ДДС, представляваща дължима неустойка за пълно неизпълнение по предварителен договор за покупко – продажба от 02.12.2015 г., чийто размер е определен след уважаване на **възражение за прихващане** с правно основание чл. 104, ал. 2 вр. чл. 92 ЗЗД.

ОСЪЖДА „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Диана Сервиз“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** сумата от **107 197.35 лв.** (сто и седем хиляди сто деветдесет и седем лева и тридесет и пет стотинки) с ДДС, представляваща дължима неустойка за пълно неизпълнение по предварителен договор за покупко – продажба от 01.12.2015 г., чийто размер е определен след уважаване на **възражение за прихващане** с правно основание чл. 104, ал. 2 вр. чл. 92 ЗЗД.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражение за **ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ** на основание чл. 72, ал. 3 ЗС в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 77181.15.191 (седемдесет и седем хиляди сто осемдесет и едно, точка, петнадесет, точка, сто деветдесет и едно) по КKKP на град ***, община ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК – гр. София, с административен адрес на имота: град ***, п.к. 6450, незастроен, с площ от **5099 кв.м.** (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел IV, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори: № 77181.15.144, № 77181.15.190, № 77181.15.165 и № 77181.15.164, за което е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – четири римско с площ от 5099 кв.м. (пет хиляди деветдесет и девет квадратни метра) в квартал 13 по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповед: регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация, до заплащане на признатите с решението подобрения върху имота.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражение за **ПРАВО НА ЗАДЪРЖАНЕ** на основание чл. 72, ал. 3 ЗС в полза на „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 77181.15.190 (седемдесет и седем хиляди сто осемдесет и едно, точка, петнадесет, точка, сто и деветдесет) по КKKP на град ***, община ***, одобрени със заповед № РД – 18 – 9/23.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АК – гр. София, с административен адрес на имота: град ***, п.к. 6450, бул. България № 122, незастроен, с площ от **5151 кв.м.** (пет хиляди сто петдесет и един квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план – 3575, квартал 13, парцел IV, при граници съседни поземлени имоти с идентификатори: № 77181.15.191, № 77181.15.1144, № 77181.15.189 и № 77181.15.164, за което е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – четири римско с площ от 5151 кв.м. (пет хиляди сто петдесет и един квадратни метра) в квартал 13 по ПУП – ЗРП на промишлена зона на град ***, одобрен със заповед: регулационен план № 1151/1995 г., № 1950/2002 г. и застроителен план № 1151/1995 г., с приложена улична и дворищна регулация, до заплащане на признатите с решението подобрения върху имота.

ОБЯВЯВА за **частично недействителна** на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД по отношение на „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** **клаузата на чл. 9, ал. 4** от предварителен договор от 02.12.2015 г., сключен с „ИН – ТРАНС“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** в частта, в която е посочено „...като в този случай продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача ...за каквито и да е подобрения в имот, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача без да се заплащат,...“, като противоречаща на закона.

ОБЯВЯВА за **частично недействителна** на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД по отношение на „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** **клаузата на чл. 9, ал. 4** от предварителен договор от 01.12.2015 г., сключен с „Диана Сервиз“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: **** в частта, в която е посочено „...като в този случай продавачът не дължи никакви суми за направени от купувача ...за каквито и да е подобрения в имот, които остават за сметка на купувача и в полза на продавача без да се заплащат,...“, като противоречаща на закона.

ОСЪЖДА „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, **да заплати** на „ИН – ТРАНС“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, направените по делото **разноски** в размер на **7052.24 лв. (седем**

хиляди петдесет и два лева и двадесет и четири стотинки).

ОСЪЖДА „Агро Лайн Експорт“ ООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, **да заплати** на „Диана Сервиз“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: ****, направените по делото **разноски** в размер на **4992.12 лв. (четири хиляди деветстотин деветдесет и два лева и дванадесет стотинки).**

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Апелативен съд – Пловдив.

Съдия при Окръжен съд – Хасково: _____