

# ПРОТОКОЛ

№ 759

гр. Варна, 30.11.2023 г.

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

Председател: Мария К. Терзийска

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева

Сложи за разглеждане докладваното от Мария К. Терзийска Търговско дело № 20233100900089 по описа за 2023 година.

На именното повикване в 16:05 часа се явиха:

**Ищецът „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД**, редовно призован, не се явява законен представител на дружеството, представлява се от **адвокат И.И.**, редовно преупълномощен от адвокат Д. К. и приет от съда от днес.

**Ответникът Б. И. Я.**, редовно призован, явява се лично в съдебно заседание, представлява се от **адвокат Х. Х.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Вещо лице Т. Х. О.**, редовно уведомен, не се явява в съдебно заседание, не е изготвил заключение по комплексната съдебно техническа и оценителна експертиза.

**Вещо лице Р. Х. С.**, редовно уведомен, не се явява в съдебно заседание, не е изготвил заключение по комплексната съдебно техническа и оценителна експертиза.

**АДВ. И.:** Не са налице пречки, моля да се даде ход на делото.

**АДВ. Х.:** Не са налице процесуални пречки, моля да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**, предвид редовното призоваване на страните намира, че следва да бъде даден ход на делото, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

**СЪДЪТ** на основание чл. 143 от ГПК пристъпи към изясняване фактическата страна на спора.

**АДВ. И.:** Запознат съм с проекта доклада, нямам възражения.

**АДВ. Х.:** Запознат съм с проекта доклада, моля да се приеме за окончателен.

Въз основа на изложеното в исковата молба и отговора, **СЪДЪТ ДОКЛАДВА ДЕЛОТО така, както е докладвано с Определение № 1531 от 04.11.2023 г.**

Производството е по искова молба на „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД, ЕИК 202488550, гр. София, срещу Б. И. Я., гр. Варна, с която заявени следните осъдителни искове: иск за заплащане на компенсаторна неустойка на осн. чл. 32, ал. 2, вр. ал. 4 от предварителния договор, сключен на 18.03.2019 г. в размер на 14 037.97 лева, съставляващи 7 177.50 евро по фиксинга на БНБ – 28.71% от общо дължимата неустойка, на осн. чл 92 от ЗЗД, иск, предявен в условия на кумулативност с правно основание чл. 88 ал.1 изпр.2 вр. чл. 82 от ЗЗД, вр. чл. 92, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за претърпени вреди в размер над неустойката, вследствие разваляне на договора поради виновно неизпълнение от страна на длъжника, в общ размер на 127 099.20 лева, от които 32 039.98 лева – претърпени загуби и 95 059.22 лева – пропуснати ползи – 28.71% от общо дължимите.

В исковата молба ищцовото дружество сочи, че страните са били във валидно правоотношение по предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г. /Договорът/, по силата на който възложителите, сред които и Б. Я. като собственик на 28.71% ид.ч. от обединен УПИ с идентификатор 10135.2552.5477 и „Изгрев парк“ ЕООД като изпълнител, са приели да сключат предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, ищцовото дружество да извърши всички необходими действия, свързани с допускане и изготвяне на ПУП-ПРЗ-РУП за обединяване на имоти, да възложи в съответните срокове изработване на идеен проект и площообразуване на предстоящата за изграждане сграда, да изработи окончателен работен архитектурен проект.

За възложителите са разписани задължения по учредяване право на строеж на изпълнителя, прехвърляне на последния на идеални части от ПИ. С договора са разписани и процентите, които възложителите ще получат от РЗП на сградата и застроената площ в подземните гаражи.

Твърди се по-натат в ИМ, че ищецът е бил изправна страна по договора и е спазил всички срокове, които касаят изпълнение на неговите задължения и по-конкретно тези по чл. 2, ал. 1 и чл. 4, за които срокът изтича по твърдения в ИМ, на 27.11.2021 г. Заявява, че 23 дни преди изтичане на срока, а именно на 04.11.2021 г., възложителите са учредили право на строеж с нотариален акт, на друго юридическо лице „Хоризонти делукс“ ООД. Настоява се, че това трето лице е възникнало в правния мир с вписването му в ТР на 13.09.2021 г., като съдружници в него са бившите такива в „Изгрев парк“ ЕООД, които са прехвърлили притежаваните от тях дялове в капитала на ищцовото дружество на трето физическо лице, настоящ едноличен собственик.

Счита, че при така сложените се факти, учредяването на право на

строеж на трето лице от страна на възложителите, в това число настоящия ответник, е нанесло имуществени щети, изразяващи се както в претърпени загуби, така и в пропуснати ползи. Отправя изявление за разваляне на договора с ИМ и моли съдът да осъди ответника да заплати горепосочените суми по уговорената неустоечна клауза и вреди над неустойката, съобразно притежаваните от него ид.ч. в УПИ. Досежно вредите, заявява, че стойността се формира от извършените от дружеството разходи за проектантски услуги, неустойка по чл. 32, ал. 3 от договора за нарушение на чл. 11, ал. 1 от същия, тъй като са извършили разпоредителна сделка в УПИ в полза на трето лице и на трето място – стойността на неустойките, заплатени от ищеца към трети лица, с които са сключени предварителни договори за покупко-продажба на имоти в бъдещата сграда, дължими поради невъзможност за изпълнение.

Касателно пропуснатите ползи заявява, че размерът се формира от чистата печалба, която би била придобита в резултат на продажбите по предварителните договори с третите лица Н. И. и Ст. Г..

**Правна квалификация на исковете: чл. 92 от ЗЗД вр. чл. 32, ал. 2, вр. ал. 4 от Договора и по чл. 88, ал. 1 изр. 2 вр. чл. 82 от ЗЗД, вр. чл. 92, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД.**

Ответникът оспорва иска по основание, като навежда следните релевантни доводи: единствено неизправна страна по Договора е ищцовата страна. Това се доказва от поредицата от правни действия, които съдружниците в дружеството са извършили, поради огромната задлъжнялост на „Изгрев парк“ ЕООД към държавата и други юридически лица. Настоява се, че моментът и действията по учредяването на „Хоризонти делукс“ ООД доказва горното.

Ответникът заявява, че не е знаел за свързаността на двете дружества до момента, в който не е бил уведомен от представляващите новото дружество и необходимостта да се сключи нотариален акт за учредяване право на строеж с него, тъй като е придобило правата за проектиране и построяване на сградата. Твърди се, че в тази връзка и след узнаване за това, че ще трябва да встъпят като възложители в сделка с трето лице, са поискали прекратяване на договорната връзка по предварителния договор, но това е било отказано. Поради това с телепоща от 21.11.2022 г. двама от възложителите, включително Я., са отправили изявление до ищеца за разваляне на Договора.

Счита, че поради виновното си поведение, ищецът няма право да претендира нито неустойка, нито обезщетение за по-големи вреди, тъй като и двата предварителни договора с трети лица за продажба на имоти, от дати 25.10.2021 г. и 28.10.2021 г. са създадени за целите на процеса, именно в периода от вписване на промяната в организационната форма на „Изгрев парк“ ЕООД /след прехвърляне на дружествените дялове/ на 20.10.2021 г. и преди учредяване правото на строеж на „Хоризонти делукс“ ООД на 05.11.2021 г.

Обстоятелството, че в предварителните договори не съществуват никакви клаузи към купувачите за внасяне на задатък, както и неустоечни клаузи при неизпълнение на задълженията им, доказват твърденията за симулативност на сделките. За съпоставка посочват и договор за депозит от 20.09.2021 г., с който от друг купувач – дъщерята на ответника, е преведена

на „Хоризонти делукс“ ООД реално сума – депозит за закупуване на апартамент в бъдещата сграда, преди учредяване правото на строеж по нотариалния акт от 04.11.2021 г.

Не на последно място заявяват, че причината за образуване на настоящото производство е незаплащане на задълженията по Анекс № 1 от ответника на „Хоризонти делукс“ ООД, придобил вземането от „Изгрев парк“ ЕООД по договор за цесия от 15.11.2022 г., релевантен факт, който опровергава изцяло твърденията по исковата молба.

В допълнителната искова молба и допълнителния отговор всяка от страните поставя контрааргументи на доводите на насрещната страна и поддържа собствените си такива.

**Съдът указва на страните**, че ще ползва вписванията, направени по партидата на „ИЗГРЕВ ПАРК“ ЕООД и „ХОРИЗОНТИ ДЕЛУКС“ ООД в ТР, във връзка с релевираните твърдения от страните по повод прехвърляне на дружествени дялове, съдружници /бивши, съответно настоящи/ в двете дружества, възникване на дружествата и други относими факти.

**Доказателствена тежест:** Ищецът следва да установи изпълнение на задълженията си по предварителния договор качествено и в срок, твърдяното противоправно поведение на ответника, размера на претърпяните загуби и пропуснатите ползи.

Ответникът следва да установи фактите, на които основава насрещните си твърдения, включително неизправност на ищцовото дружество и собствената си изправност, а именно, че е изпълнил задълженията, произтичащи от предварителния договор или че неизпълнението е по вина на другата страна по правоотношението.

Указва на ответника, че не ангажира доказателства за твърденията, че ищцовото дружество към релевантния период от сключване на предварителния договор за нотариалния акт от 04.11.2021 г. не е разполагало с финансов ресурс за изпълнение на строителството, както и че е било със запор на банковите му сметки.

За останалите факти, страните са ангажирали доказателства.

Указва, че преклузия по доказателствата настъпва в настоящото първо по делото заседание.

Съгласно Определение № 1531/04.11.2023 г. съдът е допуснал до приемане в съдебно заседание на писмените доказателства, представени от страните при размяната на книжа.

**СЪДЪТ** по доказателствата

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателства по делото заверени за вярност преписи от представените с исковата молба писмени доказателства, както следва: Предварителен договор за учредяване право на строеж,

прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г.; Заповед № 1711/22.06.2021 г.; Скица на ПИ № 15-247764-10.03.2021 г.; Фактура № 1000000107/22.05.2020 г.; Дневно извлечение № 065/22.05.2020 г.; Фактура № 1000000157/26.07.2021 г.; Преводно нареждане от 26.07.2021 г.; Анекс № 1 към Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда; извлечение от ТРРЮЛНЦ; Разрешение за строеж № 127/31.08.2021 г.; Предварителен договор за продажба на право на собственост от 25.10.2021 г.; Предварителен договор за продажба на право на собственост от 28.10.2021 г.; Дружествен договор на дружество с ограничена отговорност „Хоризонти Делукс“ от 24.08.2021 г.; Учредителен протокол от 24.08.2021 г.; Декларация по чл. 63, ал. 4 от Закона за мерките срещу изпирането на пари от 30.05.2019 г.; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Хоризонти Делукс“ ООД; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Инвестиционна компания Хоум Ту Ю“ АД; Нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство № 61, том V, рег. № 9458, дело № 766 от 2021 г.; Уведомление получено на 08.12.2022 г.; Изявление за разваляне на договор получено на 16.11.2022 г.; Платежно нареждане за кредитен превод от 22.12.2022 г. между „Изгрев Парк“ ЕООД и В.Р.Й.; Спогодба от 13.01.2023 г. между „Изгрев Парк“ ЕООД и Т.Р.Ч.;

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото** заверени за вярност преписи от представените с отговора на исковата молба писмени доказателства, както следва: Телепоща от 21.11.2022 г.; извадка от ТРРЮЛНЦ за Н.Д.Н.; Договор за депозит от 20.09.2021 г.; Договор за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Изгрев Парк“ ООД; Извънсъдебна покана за заплащане на парично задължение; кореспонденция по вайбър от 07.11.2022 г.; Анекс № 1 към Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда;

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото** заверени за вярност преписи от представените с допълнителния отговор на исковата молба писмени доказателства, както следва: Анекс № 2 от 01.10.2021 г. към Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г.; кореспонденция по Вайбър; Договор за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Изгрев Парк“ ООД от 14.10.2021 г.;

С Определение № 1531/04.11.2023 г. **СЪДЪТ** е допуснал комплексна съдебно счетоводна и оценителна експертиза, както и изслушване на по двама свидетели на страните, при режим на водене, за установяване на релевантни факти, чието явяване в съдебно заседание следва да се осигури от страните.

В тази връзка на ответника е указано да конкретизира обстоятелствата, за които иска свидетелите, както и последиците при неизпълнение на указанията.

Във връзка с указанията на съда е постъпила молба вх. №

27916/16.11.2023 г. от адв. Х., пълномощник на ответника, с която са конкретизирани обстоятелствата, за които иска да бъдат разпитани допуснатите им свидетели.

**СЪДЪТ** връчва молбата на адв. И., за запознаване и изразяване на становище.

**АДВ. И.:** След като се запознах с молбата считам, че явяването в съдебно заседание на свидетели е ненужно, тъй като на първо място бяха записани твърдения от ответната страна по отношение на личностните качества на управителя на „Изгрев парк“ Н.Н., за който се твърди, че е лице, което изкупува множество дружества. Познавайки лицето, не знам как ще отговорят на първи въпрос и считам, че не следва да бъдат допускани. На следващо място, действително М.С. и „Хоризонти делукс“, и ответниците при сговор са увредили ищцовото дружество, като считам, че отново свидетелски показания в тази насока, отделно и се доказва, че М.С. е бил едноличен собственик и е бил действителния управител, не следва да бъдат допускани.

**АДВ. Х.:** Свидетелите, един от въпросите и обстоятелства, които ще доказват, е обстоятелството, че лично С. преди подписването на нотариалния акт за учредяване право на строеж на 04.11.2021 г. е заявил, че договорът сключен с „Изгрев парк“ ще бъде прекратен и евентуално ще бъде сключено споразумение занапред с „Хоризонти делукс“. В тази връзка искам разпит на свидетелите. Това са хората, които са присъствали на отношенията между страните, относно проведените разговори.

По т. 4 от молбата - обстоятелството, че Г. Я.а е сключила договор с „Хоризонти делукс“ на 20.09.2021 г., като към този момент, веднага след учредяването на „Хоризонти делукс“, реално е бил сключен предварителния договор с „Изгрев парк“. Веднага след учредяването на „Хоризонти делукс“ се сключва договор за депозит с „Хоризонти делукс“, а не с „Изгрев парк“. Това обстоятелство е много важно, тъй като се сключват и други предварителни договори с „Хоризонти делукс“, а не с „Изгрев парк“, който реално има предварителен договор с ответната страна във връзка с изграждането на сградата. Това е много важно обстоятелство. С това искаме да докажем обстоятелството, че „Хоризонти делукс“ и „Изгрев парк“ са свързани лица и реално е управлявал С., а не Н., който впоследствие става съдружник.

**АДВ. И.:** Уточнявам, че дружеството „Изгрев парк“ няма никакво отношение с „Хоризонти делукс“. Нямам представа дали „Хоризонти делукс“ е сключил предварителни договори, с когото и да е било. Доколкото ми е известно „Изгрев парк“ има сключен предварителен договор, който е действал.

**АДВ. Х.:** Към молбата, която съм депозирал, съм представил безспорни доказателства, с които се установява, че е нямало финансов ресурс.

**АДВ. И.:** Не водим допуснатите ни свидетели. Заявявам, по отношение на свидетелите - те заявиха готовност да свидетелстват при режим на водене. След получаване на призовка за открито съдебно заседание единият отказа, а другият не си вдига телефона, с оглед на което правим искане за изменение на

определението, с което са допуснати, същите да са при режим на призоваване, като посочвам имена и адрес за призоваване на всеки:

Н.П. И., с адрес за призоваване: \*\*\*\*\* и

С. И. Г., с адрес за призоваване: \*\*\*\*\*.

Това са третите лица, с които са сключени предварителните договори, оспорени от ответната страна.

**АДВ. Х.:** Водим допуснатите ни свидетели. Държим на едновременен разпит със свидетелите на другата страна.

**СЪДЪТ**, с оглед направените уточнения във връзка със събирането на гласни доказателства, намира, че следва да бъде допуснат разпит на свидетелите **на ответника** за въпросите по т. 1, 2 и 4, посочени в молба вх. № 27916/16.11.2023 г., а по отношение на т. 3, а именно: обстоятелството, че към момента на учредяването на правото на строеж на дружеството „Хоризонти делукс“ ООД 04.11.2021 г., предварителните договори от 25.10.2021 г. и 28.10.2021 г., за продажбата на ап. 37 и ап. 38, не са били сключени между „Изгрев парк“ ЕООД и купувачите С. И. Г. и Н.П. И., тъй като към датите 25.10.2021 г. и 28.10.2021 г., ответното дружество не е имало нито технологичен, нито финансов ресурс да построи процесната жилищна сграда, както и обстоятелството, че много преди тези дати инвестиционните проекти за строителството на процесната сграда са предоставени от ответника на „Хоризонти делукс“ ООД, **СЪДЪТ** намира, че не следва да бъдат допускани гласни доказателства.

**СЪДЪТ**, като взе предвид, че за всяка от страните са допуснати по двама свидетели, както и че ответникът е уточнил въпросите, за които ще свидетелстват лицата и като съобрази, че ищецът желае призоваване на тези лица, поради невъзможност да ги води в следващо съдебно заседание, намира, че с оглед въпросите за които ще свидетелстват лицата, следва да уважи направеното от процесуалния представител на ответника искане за едновременен разпит в следващо съдебно заседание.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ДА СЕ ПРИЗОВАТ** за датата на следващото съдебно заседание свидетелите **Н.П. И.**, с адрес за призоваване: \*\*\*\*\* и **С. И. Г.**, с адрес за призоваване: \*\*\*\*\*, след представяне на доказателства по делото за внесен депозит в размер на **100 лв.** /по 50 лв. за всеки свидетел/, от **ищцовата страна**, в **три дневен срок**, считано от днес.

При неизпълнение на това указание **СЪДЪТ** ще заличи допуснатите свидетели.

**ДОПУСНАТИТЕ на ответника** свидетели ще отговорят на въпросите по т. 1, 2 и 4, посочени в молба вх. № 27916/16.11.2023 г., като **УКАЗВА** на ответната страна, че следва да води свидетели в следващо съдебно заседание.

**АДВ. И.:** Във връзка с исканото от нас съдебно удостоверение, не сме

го получили, ще го получа след заседание. За днешно съдебно заседание следваше да присъства колегата К., но с оглед влошената обстановка не можа да тръгне от София. Затова бях упълномощен в последната минута. Ще го представим в следващо съдебно заседание.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъде дадена възможност на ищцовата страна да представи в следващо съдебно заседание доказателства във връзка с издаденото ѝ съдебно удостоверение, съгласно Определение № 1531/04.11.2023 г., поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА** възможност на ищцовата страна да представи в следващо съдебно заседание доказателства във връзка с издаденото ѝ съдебно удостоверение, съгласно Определение № 1531/04.11.2023 г.

**УКАЗВА** на страната, че при непредставяне на доказателства във връзка са удостоверението, в следващо съдебно заседание, съдът ще заличи определението по доказателствата в тази част.

**СЪДЪТ** докладва, че по допусната по делото комплексна съдебно техническа и оценителна експертиза, ищецът е внесъл определения депозит с молба вх. № 27983/16.11.2023 г., а ответникът, с молба вх. № 27916/16.11.2023 г.

В тази връзка е постъпила молба вх. № 28197/17.11.2023 г. от вещо лице Р. С., в която моли от името и на двете вещи лица, да им бъде даден допълнителен срок за изготвяне на заключението. Като причини за неизготвяне сочи късното уведомяване – на 16.11.2023 г. и служебните ангажименти. Молят за по-дълъг срок за изготвяне на заключение.

**Процесуалните представители на страните заявяват, че поддържат искането за изготвяне на допуснатата по делото експертиза.**

С оглед становището на страните и молбата на вещите лица, **СЪДЪТ** намира, че следва да бъде дадена възможност на вещите лица на изготвят и представят в срока по чл. 199 ГПК заключение по допуснатата по делото комплексна съдебно техническа и оценителна експертиза, за следващо съдебно заседание, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА** възможност на вещите лица на изготвят и представят в срока по чл. 199 ГПК заключение по допуснатата по делото комплексна съдебно техническа и оценителна експертиза, за следващо съдебно заседание.

С оглед направените оспорвания от ищцовата страна, на основание чл. 193 от ГПК, **СЪДЪТ**, с Определение № 1531/04.11.2023 г. е открил



производство по оспорване автентичността на представената текстова кореспонденция по приложение „Вайбър“, като ответникът е бил задължен да посочи дали ще се ползва от тази кореспонденция, да посочи телефонните номера, от които е провеждана същата и между кои лица, като му е указано, че негова е тежестта да докаже истинността на представената документация и ангажира доказателства за това.

В тази връзка **СЪДЪТ** докладва молба вх. № 28814/24.11.2023 г. от адв. Х., пълномощник на ответника, с която заявява, че ще се ползва от представената кореспонденция, сочат се лицата между които е проведена, както и телефонните номера.

Моли се за допускане на съдебно техническа експертиза с поставени въпроси.

**СЪДЪТ** връчва препис от молбата на процесуалния представител на ищеца.

**АДВ. И.:** По отношение на представената „вайбър“ кореспонденция, оспорваме я. Уточнявам, че същата касае отношенията между ответника Б. Я. и М.С. и трето за настоящия спор лице. Н.Н. не участва в нея и същата не му е противопоставима, особено като се има предвид, че основните им твърдения са, че Н.Н. е ощетен от сговора между тях двамата. Освен това в кореспонденцията се обсъждат отношения развили се помежду им, след учредяване правото на строеж, с което процесният предварителен договор е нарушен, т.е. е извън процесния период, с оглед на което не следва да бъдат приемани като доказателства. В случай, че се приемат, ги оспорваме и моля да се назначи експертиза.

**АДВ. Х.:** Поддържахме искането си.

Във връзка с твърденията заявявам, че цялата кореспонденция е във връзка със сключения предварителен договор между „Изгрев парк“ и моя доверител, а отношението, което е заел М.С., в качеството му на управител и собственик на „Хоризонти делукс“ безспорно установява обстоятелството, че в качеството си на управител на „Хоризонти делукс“ е иззел функциите на „Изгрев парк“. Тук по безспорен начин се установява, че уговорките, които са постигнати между доверителя ми и „Изгрев парк“ в предварителния договор се коментират и се иска заплащане на сумите, които са уговорени в Анекс № 1, а не заплащане на „Изгрев парк“, както се иска и заплащане с начислено ДДС, а в Анекс № 1 сумата е уговорена без начислено ДДС и реално се иска тази сума да се плати на „Изгрев парк“, а ако се плати без да е прекратен договора, тогава безспорно се ще дължи на „Изгрев парк“. Тази кореспонденция безспорно доказва отношението, че „Хоризонти делукс“ е иззел функциите на „Изгрев парк“ и е принудило моите доверители да сключат нотариален акт за учредяване право на строеж на 04.11. с „Хоризонти делукс“.

**АДВ. И.:** От писмения отговор и от казаното от ответника разбирам, че ответникът не знае на кого следва да плати по отношение на процесната сграда.

**АДВ. Х.:** Ответникът иска да плати на „Изгрев парк“, но е принуждаван да прати на „Хоризонти делукс“. В тази кореспонденция е посочено от С., че

ще бъде изготвен Анекс № 2, който го разписват и се сочи, че отношенията с „Изгрев парк“ приключват.

С оглед изявленията на ответника Б. И. Я. в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. във връзка с направените оспорвания от страна на ищеца и разпределената тежест, направеното искане за допускане на съдебно техническа експертиза с поставените задачи е допустимо, като относимостта **СЪДЪТ** ще цени по същество, поради което следва искането да бъде уважено.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ДОПУСКА** съдебно техническа експертиза, вещото лице по която след като се запознае с представената на хартиен носител кореспонденция и извърши техническа справка на апаратите с посочените в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. телефонни номера, да отговори на следните въпроси:

1. Представената кореспонденция по „Вайбър“, водена ли е между страните с посочените в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. телефонни номера, кога и между кои страни.
2. Водената кореспонденция по телефонните апарати на посочените в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. лица, съответства ли на съдържанието на представената по делото хартиена разпечатка.
3. Манипулирано ли е съдържанието на кореспонденцията в приложението на някой от посочените в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. апарати, чрез последващо коригиране или изтриване.
4. Ако съдържанието на кореспонденцията в приложението е манипулирано или изтрито, да се посочат телефонни номер и името на страната извършила това.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит за възнаграждение на експерта в размер на **400 лв.**, вносими от ответната страна.

**Задължава ответника**, в тридневен срок от днес, да представи доказателства за внесен депозит за изготвяне на експертизата по сметка на Окръжен съд-Варна.

Вещото лице ще бъде определено в закрито съдебно заседание, след представяне на доказателства по делото за внесен депозит.

**АДВ. Х.:** Ако може да бъде допълнена молбата с лицето Т.М., който също е участвал във „вайбър“ кореспонденцията, защото ми беше съобщено на по-късен етап. Телефонен номер \*\*\*\*\*.

**СЪДЪТ**, с Определение № 1531/04.11.2023 г. е указал на ищеца да уточни в какво се изразява оспорването на представения към отговора Договор за цесия между „Изгрев парк“ ЕООД и „Хоризонти делукс“ ООД от 15.11.2022 г., с оглед преценка по чл. 193 от ГПК.

В тази връзка ищецът е депозирал молба вх. № 27983/16.11.2023 г., в която твърди, че такъв Договор за цесия и Пълномощно от 15.11.2022 г. не съществуват.

Съответно, в уточняваща молба вх. № 28814/24.11.2023 г. ответникът в т. 2 заявява, че ще се ползва от представената по делото извънсъдебна покана за заплащане на парично задължение, тъй като същата представлява индиция, че е налице договор за цесия, сключен между „Изгрев парк“ ЕООД и „Хоризонти делукс“ ООД, като моли да бъде задължен ищеца, на основание чл. 190 ГПК, да представи сключения на 15.11.2022 г. договор за цесия.

**АДВ. Х.:** Посочено е, че има сключен такъв договор за цесия, поради което искаме да бъде задължен ищецът да го представи.

**АДВ. И.:** Доколкото сме запознати, няма такъв договор. Поканата е от „Хоризонти делукс“, явно тук са се квалифицирали като бъдещ кредитор, но нямат пълномощно или сключен договор с тях.

Поддържам становището ни, че няма договор за цесия, както и пълномощно няма.

**АДВ. Х.:** Поддържам искането по чл. 190 ГПК.

Моля съда да приеме и цени представената извънсъдебна покана по доказателствата.

Нямам доказателства, с които да докажа, освен извънсъдебната покана, реално връчена от „Хоризонти делукс“ на моя доверител и в която безспорно се твърди, че страните са сключили договор за цесия, с който вземането на „Изгрев парк“ е прехвърлено на „Хоризонти делукс“, но реално не мога да докажа.

С оглед изявлението от страна на ищеца в молба вх. № 28814/24.11.2023 г., както и насрещните твърдения на ответника в молба вх. № 27983/16.11.2023 г. и доколкото ищецът поддържа, че договор за цесия не е сключван, **СЪДЪТ** намира, че следва да остави без уважение искането на ответника в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. по реда на чл. 190 ГПК, да бъде задължен ищецът да представи Договор за цесия между „Изгрев парк“ ЕООД и „Хоризонти делукс“ ООД от 15.11.2022 г.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответника, направено с молба вх. № 28814/24.11.2023 г. по реда на чл. 190 ГПК, да бъде задължен ищецът да представи Договор за цесия между „Изгрев парк“ ЕООД и „Хоризонти делукс“ ООД от 15.11.2022 г.

**АДВ. Х.:** В тази връзка ще ангажирам доказателства.

Представям и моля да приемете сключен между „Хоризонти делукс“ и другия възложител Т.Ч. Анекс № 2 към предварителен договор, с който задълженията на Т.Ч. по Анекс № 1, се опрощават и реално не ги дължи и е

записано изрично, че във връзка със сключения между тях предварителен договор. С това искам да докажа свързаността на „Изгрев парк“ с „Хоризонти делукс“.

Нямам други доказателства. Моля съдът да цени представената извънсъдебна покана.

Поддържам исканията си за приемане на останалите приложени към молбата доказателства.

**СЪДЪТ**, с Определение № 1531/04.11.2023 г. е указал на ответника, да посочи какво конкретно оспорва в представените с исковата молба предварителни договори, съответно с Николай И. от 25.10.2021 г. и със С. Г. от 28.10.2021 г.

**АДВ. Х.:** Заявявам, че тези договори са изготвени във връзка с процеса. Оспорвам датата и заявявам, че безспорно доказателство относно това, че са изготвени във връзка с процеса. Не оспорвам автентичност.

В днешно съдебно заседание, във връзка с представените от ищеца в исковата молба уведомления от Н.П. И. и от С. И. Г., представям същите на съда, от където е видно, че ЕГН и на двете лица е едно и също. Твърдя, че са съставени за целите на процеса. Не оспорвам тяхната автентичност.

**АДВ. И.:** Ще се ползваме от тези доказателства.

С оглед характера на направеното оспорване, **СЪДЪТ** намира, че не се налага откриване на нарочно производство по чл. 193 ГПК, като указва на страните, че е разпределена тежест на доказване, включително на ответника и тези договори ще се съобразяват от съда в контекста на всички останали ангажирани доказателства във връзка с оспорването.

Във връзка с дадените с Определение № 1531/04.11.2023 г. указания до ищеца да представи в четлив, заверен за вярност вид Анекс № 1 от 27.05.2021 г., същият е представен с молба вх. № 27983/16.11.2023 г.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** към доказателствата по делото Анекс № 1 към предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда между В.Р.Й., Т.Р.Ч., С.К.Б. и Б. И. Я. като възложители и „Изгрев парк“ ООД, като изпълнител, от 27.05.2021 г.

По отношение на указанията към ответника, че не ангажира доказателства за твърденията, че ищцовото дружество не разполага с финансов ресурс, в молба вх. № 28814/24.11.2023 г. се твърди, че това е видно от годишния счетоводен баланс публикуван в ТР и моли съдът да зачете

извършените записвания по партидата на „Изгрев парк“.

С оглед горното и доколкото към молба вх. № 28814/24.11.2023 г. са представени доказателства, които са във връзка с указанията на съда, **СЪДЪТ** намира, че същите са допустими и следва да бъдат приложени по делото, като относимостта им ще бъде ценена по същество.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

#### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** към доказателствата по делото: Извънсъдебна покана за заплащане на парично задължение от „Хоризонти делукс“ ООД до С.К.Б.; справка от ТР за „Овърлорд 1“ ООД; Молба-декларация от 30.01.2023 г.; Протокол от Общо събрание на съдружниците в дружество с ограничена отговорност „Овърлорд 1“ ООД от 01.02.2023 г.; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Хоум Ту Ю Строителство“ ООД; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Хоум Ту Ю Инженеринг“ ООД; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Простор - 2020“ ЕООД; извлечение от ТРРЮЛНЦ за „Хоризонти Делукс“ ООД; Протокол от общо събрание на съдружниците на „Простор – 2020“ ООД от 16.11.2021 г.; Решения на едноличния собственик на капитала на „Изгрев парк“ ЕООД; Годишен счетоводен баланс на „Изгрев парк“ ЕООД към 31.12.2022 г.; Декларация по чл. 62а, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 от 2007 г. за водене, съхраняване и достъп до търговския регистър и до регистъра на юридическите лица с нестопанска цел от 25.09.2023 г.

По отношение на представения Анекс № 2 от 09.11.2022 г. по Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г., **СЪДЪТ** намира същия за неотносим към настоящия правен спор и сключен между страни, които не са страни по настоящето дело, поради което не следва да бъде приеман като доказателство по делото.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

#### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането да бъде приет като доказателство по делото Анекс № 2 от 09.11.2022 г. по Предварителен договор за учредяване право на строеж, прехвърляне на идеални части от недвижим имот и извършване на строителство на жилищна сграда от 18.03.2019 г., между Т. Ч. и "Хоризонти делукс" ООД.

**Прилага документа към корица.**

В молбата, представена от ответника в днешно съдебно заседание, за първи път се оспорва представена с исковата молба спогодба, сключена на 13.01.2023 г. между „Изгрев парк“ ЕООД и възложителите В.Р.Й. и Т.Р.Ч., като се заявява, че същата е сключена с оглед процеса.

**АДВ. И.:** По отношение на представената в днешно съдебно заседание

от ответника молба, считам същата за неотнoсима по спора. Представена от „Хоризонти делукс“, трето лице, с което е видна справка за продажба на имоти, което отново обуславя тезата ни, че сме увредено лице. Предоставен е и финансов отчет на „Хоризонти делукс“, по който няма как да взема становище, тъй като считам, че не ни засяга.

По отношение на уведомленията, в които се твърди, че имената са с еднакви ЕГН, възможно е да е допусната техническа грешка.

Моля да не се приемат, неотнoсими са към предмета на настоящия спор.

**СЪДЪТ** намира, че оспорването е направено след изтичане на процесуалните срокове, доколкото съгласно чл. 193, ал. 1 ГПК заинтересованата страна може да оспори истинност на документ най-късно с отговора на съдопроизводственото действие, с което той е представен. Когато документът е представен в съдебно заседание, оспорването може да бъде направено до края на заседанието. Доколкото става въпрос за документ, представен с исковата молба, срокът за оспорване, съгласно цитираната разпоредба, е изтекъл с изтичане на срока за отговор на исковата молба. Такова изрично оспорване не се съдържа в отговора, поради което съдът не го зачита и няма да се произнася по него.

По отношение на останалите представени с молбата на ответника в днешно съдебно заседание доказателства, **СЪДЪТ** намира, че същите следва да бъдат приети, като относимостта им ще бъде ценена по същество, във връзка с отправените твърдения от ответната страна.

С оглед горното, **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** към доказателствата по делото представените с молбата на ответника от днешно съдебно заседание: информация за банкови сметки на „Изгрев парк“ от НАП; Справка по данни за физическо/юридическо лице за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба по вписванията-Варна за „Хоризонти делукс“ ООД; Счетоводен баланс към 31.12.2021 г. на „Хоризонти делукс“ ООД; Уведомление до „Изгрев парк“ ЕООД от Н.П. И.; Изявление за разваляне на договор до Н.Д.Н., в качеството му на управител на „Изгрев парк“ ЕООД.

**АДВ. И.:** Изразявам становището на колегите ми по отношение на допълнителния отговор на исковата молба. Обръщам внимание, че в допълнителния отговор е посочено, че на ответника е било известно, че процесният предварителен договор с „Изгрев парк“ не е прекратен и същият дължи на дружеството сумите посочени в Анекс № 1 към него. В тази връзка същият признава, че е бил недобросъвестен учредявайки право на строеж с нотариален акт, на друго дружество „Хоризонти делукс“. Тези свои действия той оправдава с това, че М.С. го бил заставил да сключи нотариален акт с друго дружество, а именно „Хоризонти делукс“. Ответникът е можел да откаже сключване на нотариален акт с друго дружество, преди отношенията

му с „Изгрев парк“ по процесния предварителен договор да бъдат уредени по един или друг начин, или докато не му бъде представен документ, че „Хоризонти делукс“ е частен правопреемник на „Изгрев парк“.

Към същия отговор е приложен Анекс № 2, като обръщам внимание, че отношението ни по неговото приемане е той да не бъде приеман като доказателство. Очевидно е, че същият не е подписан и не би могъл да се противопостави на дружеството ищец. Към 28.11.2022 г., когато се твърди да е изпратен, според представената „вайбър“ кореспонденция, управител на „Изгрев парк“ е бил Н.Н.. В изготвянето и обсъждането на същия не е участвал управителя Н.Н., с оглед на което същия Анекс № 2 не би могъл да му се противопостави.

С доклада сте ни задължили по отношение на предварителните договори, да уточним дали ще се ползваме, ще се ползваме.

**ОТВЕТНИКЪТ Я.:** По принцип искам да изразя становище, че през цялото време ние сме били с ясното съзнание, че г-н С., в качеството на управител на „Хоризонти делукс“ ще извърши необходимото по реализирането на сключения договор за право на строеж. В последствие ни беше казано, че допълнително ще бъдат уточнени нещата, тъй като въпросните дружества по време на подписване на нотариалния акт, са едно общо и няма да има проблем при по-нататъшното реализиране на самото право на строеж.

**АДВ. Х.:** Правото на строеж е реализирано от „Хоризонти делукс“.

**ОТВЕТНИКЪТ Я.:** През цялото време ние сме работили при подписването на договорите с двамата управители П. и С. и сме били с ясното съзнание, че ще бъде завършено това, което сме започнали и подписали и нещата ще бъдат докарани докрай, без да има проблеми в самото реализиране на въпросното право на строеж.

Сградата има Акт № 14, строителството продължава към момента от дружеството „Хоризонти делукс“. Той е изпълнител на строежа. Това е дружество, което наистина изпълнява строежа.

**СЪДЪТ,** на основание чл. 145 ГПК, приканва страните към спогодба.

**АДВ. И.:** Винаги между страните може да се постигне спогодба. Мисля, че не е разговаряно, предвид и твърденията в отговора на исковата молба, че нашият управител едва ли не е случайно лице, което изкупува фирми. Аз също отправям апел за постигане на споразумение. Винаги може да се свържете с колегите ми от София, за постигане на споразумение, ако желае ответникът.

**АДВ. Х.:** Ответникът многократно е искал да се сключи спогодба. Въпросът е, че С., в качеството си на представител и на двете дружества категорично е отказвал предварителният договор между „Изгрев парк“ и възложителите да бъде прекратен, а плащането да се извърши на „Хоризонти делукс“, а не на „Изгрев парк“.

**АДВ. И.:** Колегата много правилно каза – плащането, което към настоящия момент не е извършено за строителството на сградата, съобразно

анекса, т.е. има ли плащане към което и да е от двете дружества.

**ОТВЕТНИКЪТ Я.:** Искам да уточня кога възникна проблемът. Във въпросната чат кореспонденция, г-н С. ни постави пред един факт и който той искаше да бъде изпълнен. Единият от вариантите, понеже сумите са над допустимите по закон, над 10 000 лв., той ни каза, че плащането трябва да се извърши или кеш, а втори вариант, да я платим с превод, с ДДС, по сметка на „Хоризонти делукс“. Въпросната сума, която трябва да бъде преведена, беше без основание. Когато зададохме въпроса, ние не можем да направим плащане без основание, г-н С. каза „или ще плащате по единия вариант, на практика на „Хоризонти делукс“ без основание, или ще донесете парите в офиса, кеш“, като и двете неща бяха невъзможни да се реализират по причина, че са извън закона. На практика той не ни даде възможност дори да реализираме самото плащане. След което, в чата той ни предупреди, че ако не се съгласим в двата варианта, което означаваше, че трябва да платим и на двете страни.

**АДВ. И.:** Считаю, че казаното представлява защитна теза и не отговаря на обективната истина.

**АДВ. Х.:** Моля съдът да обърне специално внимание на акцентите, поставени в молбата от днешно съдебно заседание.

За събиране на допуснатите доказателства: събиране на писмени и гласни доказателства и изготвяне на допуснатите експертизи, **СЪДЪТ** намира, че делото следва да бъде отложено за друга дата и час, поради което

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТЛАГА и НАСРОЧВА** производството по делото за ново разглеждане на **08.01.2024 год. от 14:00 часа**, за която дата и час страните се считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

**Да се уведомят вещите лица Т. Х. О. и Р. Х. С..**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 17:10 часа.

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

Секретар: \_\_\_\_\_