

РЕШЕНИЕ

№ 335

гр. София, 16.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 6-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на единадесети декември през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Иван Иванов

Членове: Николай Метанов
Валентин Д. Бойкинов

при участието на секретаря Ваня Ил. Иванова
като разгледа докладваното от Иван Иванов Въззивно търговско дело № 20241001000845 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение № 948 от 3.07.2024 г. по т.д. № 2057/ 2021 г. на Софийския градски съд, търговско отделение, VI - 9 състав са отхвърлени като неоснователни предявените от Български лекарски съюз - гр. София против „Дигеста - СИП“ АД - гр. София : 1) инцидентен установителен иск с правно основание чл.44, вр.с чл.42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване недействителност на упълномощителната сделка, обективизирана в пълномощно от 16.05.2017 г., подписано от В. Г. в полза на „Дигеста - СИП“ АД, въз основа на което е подадено заявление с вх. № САГ17-ГР00-1054 /17.05.2017 г. от името на Български лекарски съюз за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и изменение на план за застрояване и работен устройствен план, касаещи УПИ-то на Български лекарски съюз; 2) иск с правно основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.1001.895 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Свети Г. Софийски“, № 3, с площ по скица

1896 кв.м., при съседи: ПИ 68134.1001.967, ПИ 68134.1001.887, ПИ 68134.1001.961, срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д.

№ 389/ 2015 г.; 3) евентуален иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС за признаване за установено, че ответникът не е суперфициарен собственик на правото на строеж, учредено с договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г., поради погасяването му по давност.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от Български лекарски съюз - гр. София, в която се твърди, че е неправилно и необосновано. В обстоятелствената част е пресъздадена фактическата обстановка на спора, като без да са посочени конкретни нарушения, допуснати от първоинстанционният съд, в обобщение се изтъква, че изводите, въз основа на които е постановено решението, са неправилни и не кореспондират със събраните по делото доказателства.

Молбата към съда е решението да бъде отменено и бъде постановено друго решение, с което претенциите по инцидентния иск по чл.44, вр.с чл. 42, ал.2 от ЗЗД и по главния иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД да бъдат уважени, а в условията на евентуалност да бъде уважен и установителния иск по чл. 67, ал.1 от ЗС.

Ответникът по въззивната жалба „Дигеста - СИП“ АД - гр. София в писмения отговор я оспорва като неоснователна. По отношение на обжалваното решение в частта относно главния иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД е изтъкнато, че жалбата не съдържа указания в какво се състои порочността му. Посочва се, че по инцидентния установителен иск за прогласяване на недействителността на упълномощителната сделка, дори твърденията на въззивника за очевидна заинтересуваност от изхода на спора на свидетелите Е. и В. да били верни, те нямали значение за правилността на решението в тази част, защото в мотивите съдът не използвал техните показания за да обоснове извода за неоснователност на тази претенция. Освен това въззивникът дори не твърдял, че ответното дружество е свързано лице с някое или с всички търговски дружества, в чието управление в някакви периоди от време са участвали посочените свидетели. Доводите на въззивника за неправилност на решението в частта относно евентуалния отрицателен установителен иск по чл.67, ал.1 от ЗС били основани на невярното твърдение, че е била доказана недействителността на упълномощителната сделка, тъй като било доказано точно обратното - че сделката е породила за въззивника задължението да приеме последиците от действията на пълномощника, извършени в рамките на предоставената му представителна власт.

- 3 -

Молбата към съда е решението да бъде потвърдено.

Софийският апелативен съд, търговско отделение, шести състав съобрази следното.

В исковата молба ищецът Български лекарски съюз - гр. София твърдял, че с договор за учредяване на възмездно, а след построяването на сградата и безсрочно право на строеж върху урегулиран поземлен имот, срещу задължение за строителство, сключен на 8.09.2015 г. с нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот. дело № 389 от 2015 г. учредил в полза на ответника „Дигеста - СИП“ АД право на строеж върху незастроен имот, представляващ УПИ II - „за Българския лекарски съюз - администрация и хотел“ в кв. 387 по регулационния план на гр. София, находящ се в гр. София, район „Триадица“, ул. „Свети Г. Софийски“ № 3, с площ по скица от 1896 кв.м. Според условията на договора след извършване на строителството страните трябвало да придобият собствеността на построените обекти - 11 помещения и 21 паркоместа, в съотношение 31% за учредителя и 69 % за строителя. Ответникът се задължил : в срок до 4 месеца от датата на сключване на договора да изготви технически проект на сградата по всички специалности, да го внесе за одобряване от компетентния орган, да внесе искане за разрешение за строеж и да се снабди с разрешение за строеж ; в срок от 23 месеца от откриване на строителна линия да изгради сградата до етап - готова за подписване на Акт „Образец 15“ ; в срок от 60 дни от датата на съставяне на Акт „Образец 15“ да се снабди с разрешение за ползване на сградата по смисъла на чл. 177, ал. 3 от ЗУТ. С нотариална покана от 18.03.2021 г. ответникът бил поканен да изпълни тези задължения, но и към момента строителството на сградата не било започнало.

При тези фактически твърдения молбата към съда била да постанови решение, с което да развали договора за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство на основание чл. 87, ал.3, вр. с ал. 2 от ЗЗД поради виновно неизпълнение на ответника. При условията на евентуалност ищецът поискал да бъде признато за установено на основание чл. 124 от ГПК, вр. 67, ал. 1 от ЗС, че ответникът вече не притежава описаното по-горе право на строеж, поради погасяването му в полза на собственика на земята.

Ответникът „Дигеста - СИП“ АД - гр. София в писмения отговор оспорил исковете като неоснователни. Твърдял, че на 11.08.2017 г. главният архитект на Столична община издал по заявлението на ищеца от 17.05.2017 г. разрешение да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване и работен устройствен план на имота, върху който

било учредено правото на строеж. Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване бил изработен и внесен в Столична община и било обнародвано обявление в „Държавен вестник“. На 10.02.2021 г. главният архитект издал заповед, с която прекратил административното производство, образувано по заявлението от 17.05.2017 г. Заповедта била отменена с решение на съда, влязло в сила на 18.11.2021 г., което означавало, че висящата административна процедура се явява пречка за реализиране на строителството. Изявленията на ищеца в покана с изх. № 65/ 1.03.2021 г. и нотариалната покана от 18.03.2021 г., съставлявали признание на този факт.

Ответникът изпълнил задължението си да изготви технически проект на сградата, да го внесе за одобряване и да поиска издаване на разрешение за строеж в уговорения

четиримесечен срок от сключването на договора, а забавянето на издаването на строителното разрешение било по независещи от него причини, а по волята на ищеца, който променил инвестиционните си намерения и иницирал устройствена процедура, заради която било спряно прилагането на действащия план. С поведението си ищецът създал пречка за изпълнение на задълженията на ответника, което изключвало правото му да иска разваляне на двустранния договор.

В случай, че такова право съществувало, то било погасено по давност - според уговорката в договора четиримесечният срок започвал да тече от датата на сключване на договора - 8.09.2015 г. и изтичал на 8.01.2016 г., следователно правото на ищеца да развали договора би възникнало на 9.01.2016 г. Исковата молба била подадена в съда на 19.10.2021 г. - след изтичането на петгодишния срок по чл.87, ал.5 от ЗЗД.

Ответникът оспорил и евентуалния иск по чл.67 от ЗС, като посочил че от 11.08.2017 г. насам не е имал възможност да предприеме каквито и да било действия по реализация на строежа, защото считано от 11.08.2017 г. прилагането на действащите планове за терена било спряно заради иницирираната от ищеца устройствена процедура, затова и срокът по чл. 67 от ЗС не течал. Същият срок бил и прекъсван чрез изричното признание от ищеца на правото на ответника, направено в нотариалната покана от 18.03.2021 г. и в приложеното към нея писмо от 1.03.2021 г. Затова и заявената на това основание претенция представлявала злоупотреба с право, които трябвало да бъде санкционирана с отказ от защита. Изявленията в споменатите покани имали значението и на отказ от позоваването на изтекла давност, тъй като след като били минали повече от пет години от деня на сключване на договора ищецът изрично поканил ответника да изпълни задълженията си по договора и да реализира проекта „Дом на лекаря“.

Молбата към съда била да отхвърли исковите претенции като неоснователни.

- 5 -

Установената от доказателствата фактическа обстановка на спора е следната.

С договор за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост по реда на ЗДС и ППЗДС, сключен на 4.04.2006 г., Държавата, представлявана от Областния управител на Област София, прехвърлила безвъзмездно на Българския лекарски съюз, представляван от председателя на Управителния съвет, правото на собственост върху недвижим имот - частна държавна собственост, с площ от 1 760 кв.м., съставляващ УПИ III - „за Български лекарски съюз- администрация и хотел“ от кв. 387, по плана на гр.София, бул. „България“ - I част, м. „Медицинска академия“.

С предварителен договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, сключен на 7.05.2015 г. учредителят Български лекарски съюз се задължил да учреди в полза на приемателя „Дигеста - СИП“ АД в подробно

описания по-горе урегулиран поземлен имот право на строеж за сграда при параметри, съгласно действащия подробен устройствен план, както и при максимално използване (усвояване) на възможностите за застрояване, като запази за себе си правото на строеж за имотите, подробно описани и при условията на чл. 2 от договора. Страните се задължили да сключат окончателен договор най-късно до 20.05.2015 г.

С нотариален акт за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство № 89 от 8.09.2015 г., т. III, рег. № 5268, н. дело № 389/ 2015 г. на нотариуса С. Ф., вписан в Службата по вписванията - гр. София с акт № 73, том СХХV, дело № 38593/2015 г., вх. рег. № 33103 от 8.09.2015 г., Български лекарски съюз учредил в описания имот в полза на приемателя „Дигеста - СИП“ АД възмездно, а с построяването на сградата в груб строеж и безсрочно право на строеж за построяване на „обществена сграда и подземен гараж“, със застроена площ от 828.36 кв.м. и разгъната застроена площ от 6 626.88 кв.м. Страните се съгласили обектите в сградата да бъдат придобити при спазване на следното съотношение: обекти с площ не по-малко от 31 % от общата площ на надземното застрояване с общите части, както и обекти с площ не по-малко от 31% от общата площ на подземното застрояване с общите части - от учредителя, който си запазил правото на строеж за същите, а всички останали помещения, чиято площ представлява не повече от 69 % от общата площ на надземното застрояване с общите части, както и 69 % от подземното застрояване с общите части - от приемателя.

В заявление за съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект (чл.141-145 от ЗУТ) с вх. № АП-70-00-213/ 30.12.2015 г. на НАГ-София „Дигеста - СИП“ АД и Български лекарски съюз отправили до

главния архитект на Столична община искане да бъде одобрен инвестиционен проект и да бъде издадено разрешение за строеж на Офис сграда с подземен гараж в УПИ-II, кв. 387, м. „Бул. България - кв. 387 - Медицински комплекс- Медицинска академия“, район „Триадица“ (т.І, л.110).

Със Заповед № РА50-530/11.08.2017 г. на Главния архитект на Столична община, издадена по заявление вх. № САГ17- ГР00-1054/ 17.05.2017 г. от Български лекарски съюз, е дадено разрешение да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) и Работен устройствен план (РУП) в следния териториален обхват: ИПР на УПИ I - „за болничен комплекс“ и създаване на нова улица от ул. „Св. Г. Софийски“ до бул. „Пенчо Славейков“, образуване на нов кв. 387в и свързаното с това преномериране на УПИ II - „за Български лекарски съюз - администрация и хотел“ и УПИ III - „за озеленяване“ и ИПЗ и РУП на УПИ II - „за Български лекарски съюз - администрация и хотел“, поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.1001.895, кв. 387, м. „Бул. България - кв. 387 - Медицински комплекс- Медицински университет - София“, район „Триадица“. (т.І, л. 125)

В „Държавен вестник“, бр. 64 от 3.08.2018 г. на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е

обнародвано съобщение на Столичната община, че е изработен описания по - горе проект за изменение на подробен устройствен план.

Със Заповед № РА50-73/10.02.2021 г. на Главния архитект на Столична община, във връзка с подаденото от Български лекарски съюз заявление с вх. № САГ17- ГРОО- 1054- (16) / 18.11.2019 г., на основание чл. 56, ал.1 от ГПК, вр. с чл. 129, ал.2 от ЗУТ е прекратено административното производство, образувано по заявление вх. № САГ17- ГРОО-1054/ 17.05.2017 г. от „Български лекарски съюз“ с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП - ИПРЗ, по което е издадена заповед № РА50- 530/11.08.2017 г. на главния архитект на Столична община и за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I.

С определение № 11 782/ 18.11.2021 г. по адм.д. № 9876/ 2021 г. на ВАС, II отделение е оставено в сила определение № 5107/ 12.07.2021 г. по адм.д. № 4047/ 2021 г. на Административен съд - София град, II отделение, 39 състав, с което е отменена Заповед № РА50-73/10.02.2021 г. на Главния архитект на Столична община.

В изпълнение на правомощията си по чл. 269 от ГПК настоящият състав на въззивната инстанция преценява въззивната жалба като процесуално допустима - подадена е в установения в закона срок от страна

- 7 -

по делото, която има интерес и право на обжалване на валиден и допустим съдебен акт, подлежащ на въззивен контрол.

След обсъждането на установените от доказателствата факти и доводите на страните, намира релевираните във въззивната жалба оплаквания за неправилност на решението за основателни.

С исковата молба са предявени главен иск с правно основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство и евентуален иск с правно основание чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността за признаване за установено, че ответникът не е суперфициарен собственик на правото на строеж, учредено с договора за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, а в срока по чл. 212 от ГПК е предявен инцидентен установителен иск с правно основание чл.42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване на недействителността на изпълномощителната сделка, обективирана в пълномощно от 16.05.2017 г., подписано от В. Г. в полза на „Дигеста - СИП“ АД.

С оглед изяснените в обстоятелствената част на настоящия акт отношения между страните по договора валидността на изпълномощителната сделка е обстоятелство, което има

съществено значение при преценката за основателността на главния иск, тъй като от съществуването или несъществуването на оспореното правоотношение зависи изцяло изходът на делото.

Съображенията за неоснователност на обуславящият инцидентен установителен иск с правно основание чл. 42, ал.2 от ЗЗД са следните.

Предмет на оспорване е едностранното волеизявление на В. Ц. Г., като представител на Българския лекарски съюз, отразено в съставено на 16.05.2017 г. пълномощно (т.І, л.118), в което положения в документа подпис на упълномощителя е удостоверен в нотариално производство с рег. № 3124/ 2017 г. на нотариуса С. Ф.. По силата на това изявление пълномощника „Дигеста- СИП“ АД бил овластен „във връзка със собствен на БЛС имот“ (процесния имот), „да ме представлява от името и за сметка на БЛС пред Направление „Архитектура и градоустройство“ - НАГ, при Столична община, като попълва, подава и получава всякакъв вид документи включително, но не само заявления, молби, съгласувателни писма, скици, становища, планове, чертежи, удостоверения, визи за проектиране, извадки от карти и планове, свързани с градоустройствени процедури за имота в кв. 387, включително за всички фази за изменение на подробния устройствен план и плана за

регулация и застрояване ИПРЗ за имота...и контактните му територии и обособяване на нов квартал 387а ; да заплаща всички необходими такси и да извършва всякакви други необходими действия ; да преупълномощава свои служители и други лица с права по настоящето пълномощно.“

Според твърденията в молбата тогавашния председател В. Ц. Г. „не е бил упълномощен от легитимните органи на БЛС“, тъй като „искането за изменение на ПУП.. е действие на управление, а ако със същото се променят очертанията и площите на имота е и действие на разпореждане със собствеността на БЛС“. Като действие на управление то можело да бъде извършено само при наличието на решение на управителния съвет - чл. 13, ал.1, т. 2 от Закона за съсловните организации на лекарите и на лекарите по дентална медицина (ЗСОЛЛДМ), а ако съдържало и елемент на разпореждане - въз основа на решение на Събора на Български лекарски съюз - чл. 9, т. 10 от ЗСОЛЛДМ. Не съществували решения на тези органи, с които „Дигеста - СИП“ АД да е било упълномощено да предприеме от името на Български лекарски съюз действия по внасяне на заявление с вх. № САГ 17 - ГР00 - 1054/ 17.05.2017г., нямало и последващо потвърждаване на упълномощаването от компетентните органи на Български лекарски съюз.

Съгласно разясненията в т.2 на Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. по тълк.д. № 5/2014 г. на ВКС, ОСГТК договорът, сключен без представителна власт, е в „със.ие на висяща недействителност“ и се нуждае от изрично потвърждаване от страна на мнимо представлявания, като до момента на това потвърждаване сделката не поражда целените с нея правни последици както за мнимо представляваното лице, така и за лицето, договаряло с

мнимия представител. Както потвърждаването, така и отказът за потвърждаване са едностранни волеизявления на лицето, от името на което е сключен договора без представителна власт. Позоваването пред съд на недействителността от страна на мнимо представлявания е равнозначно на отказ за потвърждаване на договора и в тези случаи висящата недействителност се трансформира в окончателна.

Предвид разпоредбата на чл. 44 от ЗЗД тези разяснения са важими и за оспореното едностранно волеизявление, тъй като с него законът допуска пораждаването на права за упълномощеното лице.

Страните не спорят, а и от приложената по делото справка от регистър БУЛСТАТ (т.І, л. 296) се вижда, че В. Ц. Г. е бил председател на управителния съвет на съюза в периода от 9.05.2015 г. до 9.06.2018 г., което означава, че към 16.05.2017 г., в съответствие с разпоредбата на чл. 14, ал.1 от ЗСОЛЛДМ, е имал правомощието да го представлява. Затова въпросът за потвърждаването, респ. отказа от

- 9 -

потвърждаване на упълномощителната сделка би могъл да се постави единствено ако се установи, че представляващият организацията е действал извън пределите на учредената представителна власт - в случая, при липса на изрично предвидено в закона или устава решение на висшестоящ орган на юридическото лице, с което той да е бил оправомощен да извърши посоченото правно действие.

Съгласно чл. 1 от Закона за съсловните организации на лекарите и на лекарите по дентална медицина Българският лекарски съюз е съсловна организация на лекарите и е юридическо лице със седалище София, като негови органи на национално равнище са : съборът ; управителният съвет ; контролната комисия и комисията по професионална етика, които се избират с тригодишен мандат (чл.7).

Според чл. 9, т. 10 от ЗСОЛЛДМ върховният орган - Събора на БЛС взема решения по всички други въпроси, свързани с дейността на организацията, като тази разпоредба е възпроизведена в чл. 8, т.12 от устава. Изпълнителният орган - управителният съвет на БЛС, съгласно чл. 13, ал.1, т. 2 от ЗСОЛЛДМ управлява имуществото на организацията, като тази разпоредба е включена дословно в чл.12, ал.1, т. 2 от устава. Председателят на управителния съвет на БЛС организира и ръководи работата му и го представлява - чл. 14, ал. 1 от ЗСОЛЛДМ, възпроизведен в текста на чл.13, ал.1 от устава.

Представителната власт на председателя на управителния съвет произтича от закона, като в обема от правомощията му освен чисто организационни и ръководни функции, включващи направляване на дейността на организацията, съгласуване на действията и създаване на ефективни комуникации между членовете ѝ, насочени към обединяването на

усилията им за достигане на нейните цели, е включена и функцията да я представлява в отношенията ѝ с трети лица.

Законът и устава на съсловната организация не въвеждат изрични ограничения, които да стесняват правомощието на председателя на управителния съвет да овластява трети лица с права, които са свързани с текущата дейност на организацията, включително и с правото да я представляват пред административни органи. Единствено в случаите, когато оправомощаването е за извършване на действия, които представляват разпореждане с имущество на организацията, то следва да е основано на решение на управителния орган, в съответствие с правомощието му по чл. 13, ал.1, т. 2 от закона.

В конкретния случай на пълномощника е било предоставено правото да представлява ищеца пред Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община, като наред с останалите действия

и да попълва, подава и получава всякакъв вид документи за всички фази за изменение на подробния устройствен план и плана за регулация и застрояване ИПРЗ за имота...и контактните му територии и обособяване на нов квартал 387а. По своята същност това са фактически действия, които не са свързани с извършването на разпоредителна сделка, с която се придобиват или отчуждават вещни права, нито пък с тях се създава облигационна връзка, от която за ищеца да възникват задължения. Изменението на подробния устройствен план не е акт на разпореждане със собственост, тъй като при действието на Закона за устройство на територията влизането в сила на подробните устройствени планове няма отчуждителен ефект, с изключение на хипотезата на чл. 81, ал. 5 (когато с проекта за изменение на подробния устройствен план се предвижда прокарване на задънена улица в границите на разделяния и новообразуваните от него имоти, общината придобива собствеността върху задънената улица с влизането в сила на плана).

Следователно при извършването на упълномощителната сделка законният представител на ищеца е действал в кръга на своята компетентност, което означава, че неговото волеизявление е обвързало валидно представлявания и действията му не се нуждаят от потвърждаване в хипотезата на чл. 42, ал. 2 от ЗЗД.

В съответствие с изложените съждения съдът приема, че инцидентния установителен иск е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

Поради съвпадането на този извод с извода на първостепенния съд решението в тази част следва да бъде потвърдено.

По основателността на претенцията с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД съдът приема следното.

Страните в спора са били обвързани в правоотношение, възникнало по силата на валидно сключен договор, в който са съчетани съществени елементи на договор за учредяване

право на строеж - чл. 63 от Закона за собствеността и на договор за изработка - чл.265 и сл.от ЗЗД.

Исковата претенция е основана на твърдението, че в уговорения в т. VI, б. „а“ от договора четиримесечен срок от датата на сключване на договора ответникът не е изпълнил поетото задължение да изготви технически проект на сградата по всички специалности, да го внесе за одобряване при компетентния орган, да внесе искане за издаване на разрешение за строеж на сградата и да се снабди с такова. Вследствие на това неизпълнение към деня на подаването на исковата молба строителството на сградата още не било започнало.

Генералното възражение на ответника е, че забавата се дължи единствено и само на обективни причини - висяща и към момента административна процедура по одобряване на изменението на подробния

- 11 -

устройствен план, която била пречка за реализирането и на действащия устройствен план.

От представените с отговора на исковата молба доказателства се установява, че в изпълнение на задължението си строителят се снабдил със становище с рег. № ОМ-4-280/ 29.12.2015 г. от ГД „Пожарна безопасност и защита на населението“ за съответствието на техническия проект за обект : „Офис сграда с подземен гараж, с местоположение: УПИ II, кв. 387, м. „Бул. България“, район „Триадица“, гр. София с правилата и нормите за пожарна безопасност, както и със становище с изх. № 1202026956-в/ 16.11.2015 г. за условията за присъединяване към електрическата мрежа за обект: Временно ел. захранване за строеж на „Обществена сграда и подземен гараж“ в УПИ II „за Български лекарски съюз - администрация и хотел“, кв. 387, м. „Бул. България“, район „Триадица“, гр. София ; с правилата и нормите за пожарна безопасност. За същия обект били сключени предварителен договор за присъединяване на обекти на потребители към разпределителната електрическа мрежа от 16.12.2015 г. между „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „Дигеста-СИП“ АД, както и предварителен договор за присъединяване на недвижими имоти и потребители на услуги към водоснабдителните и/или канализационните системи № 662/2.12.2015 г. между „Софийска вода“ АД, „Дигеста-СИП“ АД и Български лекарски съюз.

Според приетото в съдебното заседание на 11.10.2023 г. допълнително заключение на техническа експертиза, изготвено от вещото лице Д. М. изработения от ответника технически проект съответствал на техническите параметри, посочени в издадената от главния архитект на Столична община виза за проучване и проектиране от 29.04.2015 г. - били спазени изискуемите градоустройствени показатели за застрояване, предвидената етажност и отС.ията на сградата до границите на имота. Техническите параметри на сградата съгласно изготвения от ответника предварителен идеен архитектурен проект с корекциите му към 14.05.2015 г. напълно съвпадали с уговорените в договора технически параметри.

Така установените факти, които ищецът не оспорва, обосновават категоричната констатация, че ответникът е изпълнил задължението си да изготви технически проект на сградата по всички специалности и десет дни преди изтичането на уговорения в договора срок с цитираното по - горе заявление с вх. № АП-70-00-213/ 30.12.2015 г. компетентния орган по чл. 145, ал.1, т. 1 от ЗУТ бил сезиран с искане за одобряването му и за издаване на разрешение за строеж.

Неснабдяването с разрешение на строеж до 9.01.2016 г., когато изтича четиримесечния срок, като част от уговореното в т. VI „а“ от договора задължение на строителя, не следва да се възприема като виновно неизпълнение на това задължение. Сезирането на административния орган с искане за съгласуване на проекта и издаване на разрешение на строеж е поставило началото на предвидената в чл. 141 и сл. от ЗУТ (в редакцията ДВ, бр. 79 от 2015 г., в сила от 1.11.2015 г.) процедура по съгласуване и одобряване на инвестиционния проект, която съгласно чл. 141, ал. 8 е следвало да бъде извършена в едномесечен срок от постъпването на писменото искане. В тази връзка е важно да се посочи, че към заявлението са били приложени всички документи, изброени в разпоредбата на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ в актуалната ѝ редакция към онзи момент. Затова при липса на други доказателства за виновно поведение на ответника неспазването от административния орган на срока, в който е бил длъжен да се произнесе по искането, не може да бъде основание за ангажиране на отговорността на строителя за неизпълнение на обсъжданото задължение в уговорения срок.

Освобождаващо го от отговорност за забавата за времето от деня на изтичането на срока по чл. 141, ал. 8 от ЗУТ до 21.02.2021 г. е друго едно обстоятелство. От приложената към отговора на молбата кореспонденция между страните се установява, че по инициатива на строителя в един продължителен период от време те са обсъждали предложения от него вариант за съществено изменение на предмета на договора, според предвижданията на който параметрите на застрояване се променят, като при реализацията му възложителят ще придобие в бъдещата сграда обекти на собственост с обща разгърната площ 7 694 кв.м., което е с 4 715 кв.м. от първоначално изготвената проекта разработка (обобщено в писмо от 4.10.2018 г. в т. I, л.174).

Във връзка с обсъжданото изменение на договора възложителят Български лекарски съюз подал чрез пълномощника „Дигеста-СИП“ АД заявление вх. № САГ17- ГР00-1054/ 17.05.2017 г. с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на плана за регулация на УПИ - I - „за болничен комплекс“ и на плана за застрояване и работен устройствен план на УПИ- II - „за Български лекарски съюз - администрация и хотел“, каквото разрешение било дадено с цитираната по - горе заповед № РА50-530/ 11.08.2017 г. на главния архитект на Столична община.

След откриването на процедурата по изменение на проекта, в изпълнение на решение от

28.09.2018 г. на управителния съвет на съсловната организация, административният орган бил сезиран на 1.10.2018 г. с молба за спирането на процедурата или отлагане на предприетите действия по изпълнението ѝ (т.І, л. 181), мотивирана с липсата на решение на изпълнителния орган на Съюза за предприемане на

- 13 -

изменения в собствения му имот и изясняване на обстоятелствата, свързани с упълномощителната сделка от 16.05.2017 г. В изпълнение на решението, взето на проведения на 11- 12 май 2019 г. Седемдесети извънреден събор на Българския лекарски съюз (т.І,л.315-318), да бъде прекратено съществуването и дейността на Комисията за строителство на дома на лекаря и да бъде оттеглено предложението за промяна на подробния устройствен план, с молба изх. № 359/ 11.11.2019 г. (т.І, л.219) председателят на управителния съвет сезирал главния архитект на Столична община с искане за прекратяване на процедурата по одобряване на подробния устройствен план на основание чл. 56 от АПК. След издаването на цитираната по- горе Заповед № РА50-73/10.02.2021 г. на Главния архитект на Столична община за прекратяване на административното производство, с писмо от 1.03.2021 г. (т.І, л.140) председателят на управителния съвет поискал от управителя на ответното дружество информация за „стъпките, които ще предприемете за спазване на уговорените срокове по договора и изпълнението му“, а с нотариална покана рег.№ 2300, т.2 от 18.03.2021 г. на нотариуса В. Г. (т.І,л.139) ответникът бил поканен да изрази становище относно намеренията си да продължи да изпълнява задълженията си по договора.

Обсъждането на установените от посочените писмени доказателства факти, които страните не оспорват, насочват към извода, че за периода от време до 11.08.2017 г. (издаването на разрешение за изработване на проект за изменение на подробния устройствен план) няма основание да се приеме, че ответникът не е изпълнил задължението си поради причина, за която той отговаря, тъй като забавата е последица от предприетите със съгласието на възложителя действия за изменение на договорните условия. След издаването на заповедта за изменение на плана пък е била налице обективна пречка за изпълнение на поетото задължение поради задължителното предписание в разпоредбата на чл. 135, ал. 6 от ЗУТ, съгласно което тази заповед спира прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

Независимо от последващата отмяна по съдебен ред на заповедта от 10.02.2021 г. следва да се приеме, че тъкмо от деня, в който е било прекратено административното производство по изменение на подробния устройствен план, е отпаднала посочената обективна пречка. Тази констатация е основана на установените от доказателствата фактически отношения между страните в периода след подаването на заявлението от 17.05.2017 г., които сочат на очевидни разногласия в намерението им за сключване на последващо изменение на

договорните условия.

От мотивите на заповедта от 10.02.2021 г. и на цитираното по - горе определение № 11 782/ 18.11.2021 г. по адм.д. № 9876/ 2021 г. на ВАС, II отделение (т.І, л.378) става ясно, че в качеството си на носител на вещно право на строеж в имота на ищеца, със заявление с вх. № САГ17-ГР00- 1054-5/ 16.05.2018 г. *ответникът е представил свой проект за ПУП-ИПРЗ, различен от този на ищеца* и е бил конституиран в производството като втори заявител, наред с Български лекарски съюз. В защитната си теза ответникът е пропуснал да спомене този факт и да обясни какво е налагало да представи отделен проект за изменение на плана. От друга страна по делото няма данни това действие да е било съгласувано с възложителя, т.е. той да е знаел за него, поради което същото може основателно да се тълкува като недобросъвестно с оглед интереса на последния, предвид твърде значимото обстоятелство, че ответникът е имал по силата на пълномощното от 16.05.2017 г. правомощието да извършва от името на ищеца на практика неограничен кръг от фактически действия в процедурата по изменението на плана.

Без съмнение в това си качество той узнал за подадената от ищеца на 1.10.2018 г. молба за спиране на процедурата или отлагане на предприетите действия по изпълнението ѝ, след което незабавно, в цитираното по - горе писмо от 4.10.2018 г., изложил в хронологична последователност пред новоизбрания председател на управителния съвет на съюза „подробна информация относно развитието на проекта от неговото стартиране до момента“, като изразил желание и готовност да представи повече подробности и разяснения по допълнително възникнали въпроси и поискал бъдеща среща, в която „да уточним формата на бъдещата ни комуникация, за да доведем проекта до край, което е в интерес и на двете страни“. Показателно е, че в това изложение никъде не е споменато, че в качеството си на носител на вещно право на строеж ответникът е представил пред административния орган свой проект за ПУП-ИПРЗ, различен от този на ищеца.

Важно е да се изтъкне и друг твърде съществен факт - предложението, отправено след подаването на 18.11.2019 г. от възложителя на молба за прекратяване на процедурата по изменение на подробния устройствен план, с писмо вх. № 1100/ 8.09.2020 г. (т.І, л. 182), съдържащо „нов вариант за реализация на проекта за Дом на лекаря“, предвиждащ „замяна на недвижими имоти, като имотът, който БЛС ще придобие, е част от офис сграда с подземни паркинг нива, находяща се на бул. „България“, м. „Манастирски ливади“, изградена в момента на етап „груб строеж“ с частични довършителни работи“. В предложението изричен акцент е поставен на това, че изпълнението на строежа при уговорените в договора от 8.09.2015 г. условия „ще отнеме много повече време в сравнение с новия вариант и ще продължи поне няколко години“, а

с предлаганата замяна „БЛС ще придобие собственост в размер на първоначално предвидените 2 980 кв.м. и съответните паркоместа, договорени с НА № 89/ 2015 г.“. В съвкупността на останалите факти и обстоятелства това изявление има значението на неоспорима индиция за дезинтересирането на строителя както от успешното провеждане на процедурата по чл. 134 и сл. от ЗУТ, така и от изпълнението изобщо на задължението, поето по договора от 8.09.2015 г.

В обобщение на обсъдените факти може категорично да се твърди, че извършените от страните действия в периода от време, в който прилагането на действащия план е било спряно, не са били насочени към сключването на бъдещо споразумение за изменение на предмета на договора, задължителна предпоставка за което е одобряването на проекта за изменение на подробния устройствен план, и следва да бъдат възприемани като убедително доказателство, че първоначалните им намерения за това са били изоставени.

В съответствие с изложените съждения следва извода, че по посочените обективни и субективни причини, до деня на прекратяването на административното производство забавата на ответника е била извинителна и затова, на основание чл. 81, ал. 1 от ЗЗД той не може да отговаря за неизпълнение на задължението си по т. VI, б. „а“ от договора.

Издаването на заповедта на главния архитект на Столична община от 21.02.2021 г. е премахнало съществуващата нормативна пречка за осъществяването на строителството съгласно уговорените в договора от 8.09.2015 г. условия и след получаването на отправените непосредствено след посочената дата покани в писмото от 1.03.2021 г. и в нотариалната покана от 18.03.2021 г. ответникът е следвало да предприеме действия по снабдяването с разрешение за строеж съобразно предвижданията на действащия план.

Вместо да изпълни своето задължение той подал жалба с вх. № РТР21- ВК08-394-/2/ 19.04.2021 г. срещу заповедта на административния орган, с което било възпрепятствано влизането в сила на административния акт и изпълнението на правните му последици до приключването на съдебния спор. Обсъдените по - горе негови действия - представянето на собствен проект за изменение на подробния устройствен план без знанието и съгласуването му с възложителя, както и изявлението в предложението му до ищеца от 8.09.2020 г., категорично насочват към извода, че обжалването на заповедта не е било мотивирано от защитата на признат от закона негов интерес, а е било извършено с единствената цел да осуети влизането ѝ в сила, за да може той да се ползва от предписанието в чл. 135, ал. 6 от ЗУТ, което го освобождава от отговорността за забава.

Следвайки тези съждения настоящият съдебен състав приема, че обжалването на административния акт е действие, извършено в нарушение на установения в разпоредбата на чл. 63, ал. 1 от ЗЗД принцип за добросъвестно изпълнение на договорните задължения и по силата на правилото „Nemo auditur propriam turpitudinem allegans“, ответникът следва да отговаря за неизпълнението, тъй като то не се дължи на причина, която не може да му се

вмени във вина.

При така установените факти и обстоятелства следва извода, че в конкретния случай поради забавата на ответника изпълнението на задължението му по т. VI, б. „а“ от договора е станало безполезно за ищеца, поради което последният е легитимиран да упражни своето субективно потестативно право да развали договора чрез едностранно волеизявление, в хипотезата на чл. 87, ал.2, пр. 2 от ЗЗД.

Последователната практика на касационната инстанция е обединена в разбирането, че за да настъпят правните последици на развалянето на договора е необходимо отправеното от изправната страна изявление за разваляне да достигне до неизправния длъжник, като е без значение дали волеизявлението е направено преди подаване на исковата молба в съда в отделна покана или е заявено в исковата молба. Обстоятелството, че исковата молба се отправя до съда, не може да обоснове извод, че същата не се отнася до ответника - когато ищецът е направил искане за разваляне на договора от съда поради неизпълнение на задълженията на ответника, волята за разваляне на възникналото между страните правоотношение е точно и ясно изразена. С получаване на препис от исковата молба ответникът е уведомен за изявлението на ищеца за разваляне на договора. (Решение № 178 от 12.11.2010 г. по т.д. № 60/ 2010г. на ВКС, II т.о.)

Въз основа на изложените съображения съдът приема, че претенцията по главния иск с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД е основателна и доказана. Поради несъвпадането на този извод с решаващия извод на първостепенния съд обжалваното решение следва да бъде отменено в частта, с която искът е бил отхвърлен като неоснователен и недоказан, като бъде постановено друго решение, с което договора за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, сключен с нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г. от 8.09.2015 г. бъде развален затова, че поради забавата на строителя, „Дигеста-СИП“ АД изпълнението на поетото от същия задължение по т. VI, б. „а“ от договора е станало безполезно за възложителя Български лекарски съюз.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е отхвърлил като неоснователен предявеният от ищеца евентуален иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС за признаване за установено, че ответникът не е суперфициарен собственик на правото на строеж,

- 17 -

учредено с договора за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство от 8.09.2015г.

Принципно положение е, че евентуално съединеният иск се счита предявен под условие - изходът на делото по главния иск. В случая условието не се е сбъднало, тъй като главният иск е уважен, поради което отпада и задължението на съда да се произнесе в решението по обусловения иск. В тази част обжалваното решение подлежи на обезсилване, а

производството по иска с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС следва да бъде прекратено.

При този изход на спора решението следва да бъде отменено в частта за разноските. Ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноските, направени в първоинстанционното производство, съобразно списъка по чл. 80 от ГПК, в общ размер 66 369.13 лева, в която сума са включени адвокатско възнаграждение - 37 500 лева, държавна такса - 28 469.13 лева и депозит за техническа експертиза - 400 лева. На въззивника се дължат разноските, направени във въззивното производство в общ размер 76 594.07 лева, в която сума са включени разноски за адвокатско възнаграждение - 63 650 лева и държавна такса - 12 944.07 лева.

По изложените съображения Софийският апелативен съд, търговско отделение, шести състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 948 от 3.07.2024 г. по т.д. № 2057/ 2021 г. на Софийския градски съд, търговско отделение, VI - 9 състав **в частта, с която** е отхвърлен като неоснователен предявеният от Български лекарски съюз - гр. София против „Дигеста - СИП“ АД - гр. София инцидентен установителен иск с правно основание чл.44, вр.с чл.42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване недействителност на упълномощителната сделка, обективизирана в пълномощно от 16.05.2017 г., подписано от В. Г. в полза на „Дигеста - СИП“ АД, въз основа на което е подадено заявление с вх. № САГ17-ГР00-1054 /17.05.2017 г. от името на Български лекарски съюз за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и изменение

на план за застрояване и работен устройствен план, касаещи УПИ-то на Български лекарски съюз.

ОТМЕНЯ решение № 948 от 3.07.2024 г. по т.д. № 2057/ 2021 г. на Софийския градски съд, търговско отделение, VI - 9 състав **в частта, с която** е отхвърлен като неоснователен предявеният от Български лекарски съюз - гр. София против „Дигеста - СИП“ АД - гр. София иск с правно основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.1001.895 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Свети Г. Софийски“, № 3, с площ по скица 1896 кв.м., при съсед: ПИ 68134.1001.967, ПИ 68134.1001.887, ПИ 68134.1001.961, срещу задължение за

строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г.;
3) евентуален иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС за признаване за установено, че ответникът не е суперфициарен собственик на правото на строеж, учредено с договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г., поради погасяването му по давност, **вместо което ПОСТАНОВИ**

РАЗВАЛЯ на основание чл. 87, ал.3, вр. с ал.2, пр. 2 от ЗЗД договора за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.1001.895 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Свети Г. Софийски“, № 3, с площ по скица 1896 кв.м., при съсед: ПИ 68134.1001.967, ПИ 68134.1001.887, ПИ 68134.1001.961, срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г. на нотариуса С. Ф., който договор е вписан в Службата по вписванията с вх.рег. № 53 103 от 8.09.2015 г., акт № 73, т.СХХV, дело № 38 593/ 2015 г., затова че поради забавата на строителя „Дигеста-СИП“ АД - гр. София изпълнението на поетото от същия задължение по т. VI, б. „а“ от договора е станало безполезно за възложителя Български лекарски съюз - гр. София.

ОБЕЗСИЛВА решение № 948 от 3.07.2024 г. по т.д. № 2057/ 2021 г. на Софийския градски съд, търговско отделение, VI - 9 състав **в частта, с която** е отхвърлен като неоснователен предявеният от Български лекарски съюз - гр. София против „Дигеста - СИП“ АД - гр. София евентуален иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС за признаване за

- 19 -

установено, че ответникът не е суперфициарен собственик на правото на строеж, учредено с договор за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, нот.д. № 389/ 2015 г., поради погасяването му по давност.

ПРЕКРАТЯВА производството по евентуалния иск с правно основание чл. 124 от ГПК, вр. с чл.67 от ЗС.

Определението за прекратяване подлежи на обжалване с частна жалба пред Върховния касационен съд на Републиката в едноседмичен срок от връчването му на страните.

ОТМЕНЯ решението в частта за разноските, като ПОСТАНОВИ

ОСЪЖДА „Дигеста - СИП“ АД - гр. София, бул. „Генерал Скобелев“, № 55, ет. 4, с ЕИК 130422744 да заплати на Български лекарски съюз - гр. София, район „Красно село“, ул. „Доспат“ № 2, с БУЛСТАТ 121855943 на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата **66 369.13 (шестдесет и шест хиляди триста шестдесет и девет лева и тринадесет стотинки) лева,**

представляваща разноси, направени в първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА „Дигеста - СИП“ АД - гр. София, бул. „Генерал Скобелев“, № 55, ет. 4, с ЕИК 130422744 **да заплати на** Български лекарски съюз - гр. София, район „Красно село“, ул. „Доспат“ № 2, с БУЛСТАТ 121855943 *на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК* сумата **76 594.07** (седемдесет и шест хиляди петстотин деветдесет и четири лева и седем стотинки) **лева**, представляваща разноси, направени във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Републиката в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____