

РЕШЕНИЕ

№ 6500

гр. София, 18.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Д СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Силвана Гълъбова

Членове: Георги Ст. Чехларов
Георги Стоев

при участието на секретаря Илияна Ив. Коцева
като разгледа докладваното от Силвана Гълъбова Въззивно гражданско дело
№ 20231100504260 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 – 273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ищеца „Д.Р.“ ЕООД срещу решение от 02.11.2022 г., поправено с решение от 28.11.2022 г., по гр.д. №1066/2021 г. на Софийския районен съд, 144 състав, в частта, в която е отхвърлен предявеният от жалбоподателя срещу „С.Е.Ф.“ ЕООД осъдителен иск с правно основание чл.200 ЗЗД и чл.86 ЗЗД за разликата над сумата от 6000,00 евро, равностойност в лева от 11 742,00 лв., до горницата от 10 000,00 евро, равна на 19 558,30 лв., представляваща неплатена цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в НА за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж от 21.08.2017 г. с №154, т.III, рег. №6760, дело №321/2017 г., като ищецът е осъден да заплати на ответника разноски по делото.

В жалбата се твърди, че решението на СРС е неправилно, постановено при нарушение на материалния закон, допуснати съществени процесуални нарушения и необосновано. Сочи, че първоинстанционният съд не е обсъдил всички събрани по делото доказателства, както и доводите относно обективната пречка за забавянето при въвеждане в експлоатация на обекта, респ. липсата на вина, която обективна невъзможност води до необоснованост на всяка претенция за претърпяна вреда. Поддържа, че по делото е установено, че ответникът е ползвал процесния недвижим имот, поради което не е и могъл да търпи вреди. Предвид изложеното, жалбоподателят моли въззивния съд да отмени решението в обжалваната част и да уважи изцяло предявения иск. Претендира разноски.

Въззиваемата страна „С.Е.Ф.“ ЕООД в срока за отговор по чл.263 ал.1 ГПК оспорва жалбата и моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Претендира разноски.

Образувано е и по насрещна въззивна жалба на ответника „С.Е.Ф.“ ЕООД срещу решение от 02.11.2022 г., поправено с решение от 28.11.2022 г., по гр.д. №1066/2021 г. на Софийския районен съд, 144 състав, в частта, в която е уважен предявеният от „Д.Р.“ ЕООД срещу жалбоподателя осъдителен иск с правно основание чл.200 ЗЗД и чл.86 ЗЗД за сумата от 6000,00 евро, равностойност в лева от 11 742,00 лв., представляваща неплатена цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж от 21.08.2017 г. с №154, т.ІІІ, рег. №6760, дело №321/2017 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 08.01.2021 г., до окончателното изплащане, и в частта, в която е отхвърлен предявеният от жалбоподателя срещу „Д.Р.“ ЕООД насрещен осъдителен иск с правно основание чл.82 ал.1 вр. чл.79 ал.1 ЗЗД за сумата от 4889,57 лв. или 2599,00 евро като равностойност в евро, като неполучени приходи от отдаване на имот с идентификатор 68134.1007.1419.1.5, с адрес: гр. София, район ****, и с предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, стар идентификатор – няма, с посочена в документ площ от 79,26 кв.м., прилежащи части: няма посочени, при граници: на същия етаж – самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1007.1419.1.6 и 68134.1007.1419.1.4, под обекта - самостоятелен обект с идентификатор 68134.1007.1419.1.8, който имот съгласно одобрен архитектурен проект представлява апартамент №А05, разположен на втори етаж в секция „А“, кота: +5,70 м., с площ от 79,26 кв.м., състоящ се от: коридор, тоалетна, баня и тоалетна, дневна, две спални и три балкона, при граници: на същото ниво - ап. №А04, стълбище, вентилационна шахта, от две страни-външен зид, и ап. №А06, под наем с трети лица за периода 01.04.2018 г. – 20.10.2020 г., от по 500,00 евро месечно, ведно със законната лихва от 23.02.2021 г. до окончателното плащане, като ответникът е осъден да заплати на ищеца разноски по делото.

В жалбата се твърди, че решението на СРС е неправилно. Сочи, че първоинстанционният съд неправилно е приел, че не търпи вреди от прекратения договор за наем. Поддържа, че по делото е установено, че пропуснатите му ползи се дължат единствено на неизпълнение на задълженията на ищеца. Предвид изложеното, жалбоподателят моли въззивния съд да отмени решението в обжалваната част и да отхвърли изцяло предявения първоначален иск, както и да уважи изцяло предявения насрещен иск. Претендира разноски.

Въззиваемата страна „Д.Р.“ ЕООД в срока за отговор по чл.263 ал.1 ГПК оспорва жалбата и моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Претендира разноски.

Съдът, като обсъди доводите във въззивната и насрещната жалба относно атакувания съдебен акт и събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

Жалбите са подадени в срок и са допустими, а разгледани по същество въззивната жалба е **основателна**, а насрещната въззивна жалба - **неоснователна**.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по

валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т.1 от ТР №1/09.12.2013 г. по тълк.д. №1/2013 г. на ОСГТК на ВКС. Настоящият случай не попада в двете визирани изключения, поради което въззивният съд следва да се произнесе по правилността на решението само по наведените оплаквания в жалбите.

Процесното първоинстанционно решение е валидно и допустимо, но частично неправилно по следните съображения:

СРС, 144 състав, е сезиран от „Д.Р.“ ЕООД с искова молба, с която срещу „С.Е.Ф.“ ЕООД е предявен иск с правно основание чл.79 ал.1 вр. чл.200 ал.1 ЗЗД за заплащане на сумата от 10 000,00 евро, представляваща незаплатена част от дължимата цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот, инкорпориран в нот. акт за продажба на недвижим имот в груб строеж №154, т.Ш, н.д. №321/21.08.2017 г. на нот. В.Ч., ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба до окончателното изплащане.

Ответникът в срока за отговор по чл.131 ГПК оспорва предявения иск, като твърди, че не дължи незаплатената част от продажната цена, тъй като ищецът не е представил в уговорения срок разрешение за ползване на имота. Релевира възражение за прихващане със сумата от 10 000,00 евро, представляваща обезщетение за претърпени вреди от категорията на пропуснатите ползи – неполучен през периода 01.04.2018 г. – 20.10.2020 г. наем от имота. Предявява и насрецен иск за заплащане на сумата от 2500,00 евро, представляваща обезщетение за претърпени вреди от категорията на пропуснатите ползи – неполучен през периода 01.04.2018 г. – 20.10.2020 г. наем от имота, ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба до окончателното изплащане.

Ответникът по предявения насрецен иск в срока за отговор по чл.131 ГПК оспорва предявения иск. Твърди, че не отговаря за невъзможността за изпълнение в срока, тъй като се дължи на причина, за която не отговаря.

По иска с правно основание чл.79 ал.1 вр. чл.200 ал.1 ЗЗД:

Предявеният иск е за реално изпълнение на задължението за заплащане на дължимата цена по договор за покупко-продажба.

В тежест на ищеца е да установи възникването на облигационно отношение между него и ответника, по силата на което за ответника е възникнало задължението за плащане на уговорената цена.

В тежест на ответника е да докаже положителния факт на плащането.

От представения по делото предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 21.07.2016 г. се установява, че ищецът се е задължил да довърши и продаде на ответника следния недвижим имот, съгласно одобрен архитектурен проект от 24.06.2009 г., а именно: ап. №А05, разположен на ет.2 в секция „А“, с площ от 79,26 кв.м., заедно с мазе №13, и 0,02% ид.ч. от общите части на сградата, от правото на строеж и от

поземления имот, представляващ УПИ IV-1479 в кв.142 по плана на гр. София, м. „Кръстова вада“, а ответникът да заплати на ищеца продажната цена, която е в общ размер на 73 000,00 евро, платима на вноски, последната от които до 1 седмица от издаване на документ за въвеждане на сградата в експлоатация или до 31.12.2017 г. В чл.10 б. „б“ е въведено задължение за продавача да осигури завършване на строителството на обекта в срок до 30.06.2017 г., а в срок до 31.12.2017 г. да осигури разрешение за ползване на сградата и външните връзки – ВиК, ел. и газопреносни мрежи, за които по делото не се и спори.

По делото не е спорно и се установява от представения нот. акт за продажба на недвижим имот в груб строеж №154, т.ІІІ, н.д. №321/21.08.2017 г. на нот. В.Ч., че ищцовото дружество е продало на ответника описания по-горе недвижим имот – апартамент, изграден в груб строеж, за продажна цена в размер на 73 000,00 евро, платима, както следва: сума от 10 000,00 евро, изплатена преди подписване на договора; сума от 4712,72 евро в срок до 30.09.2017 г.; остатъкът от 58 287,28 евро със средства по предоставен на купувача договор за банков инвестиционен кредит от 16.08.2017 г. В т.5 от договора е предвидено задължение за продавача да осигури завършването на обекта в степента, уговорена в предварителния договор, в срок до края на 2017 г. и въвеждането на сградата в експлоатация в срок до края на мес.03.2018 г.

От представеното разрешение за ползване №СТ-05-796/09.10.2020 г., издадено от МРРБ, ДНСК, се установява, че процесната жилищна сграда е въведена в експлоатация, за което също не се спори по делото.

При тези данни, настоящият въззивен състав намира, че ищецът е доказал наличието на договорни отношения, по които е престирали точно – прехвърлил е на купувача собствеността върху вещта, предмет на продажбата, срещу което е възникнало задължението на ответника да плати продажната цена в размер на сумата от 73 000,00 евро.

По делото не е спорно, че ответникът е заплатил част от продажната цена или сумата от 63 000,00 евро, както и че неизплатената част е в размер на сумата от 10 000,00 евро, т.е. по делото ответникът, чиято е доказателствената тежест за това, не доказва положителния факт на плащане на цялата продажна цена, поради което следва да се приеме, че ответникът е останал задължен за процесното вземане. Забавеното изпълнение на задължението на продавача за въвеждане в експлоатация на сградата не може да освободи купувача от задължението му да заплати изцяло продажната цена на вещта, доколкото липсват данни, а и няма наведени твърдения в тази насока, процесният договор за покупко-продажба да е развален.

При тези данни настоящият въззивен състав намира, че предявеният иск се явява изцяло основателен и като такъв подлежи на уважаване за пълния претендиран размер.

По възражението за прихващане и насрещния иск по чл.82 вр. чл.79 ал.1 ЗЗД:

Съгласно разпоредбата на чл.79 ал.1 ЗЗД, ако длъжникът не изпълни точно задължението си, кредиторът има право да иска обезщетение за неизпълнение, което съгласно нормата на чл.82 ЗЗД обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза,

доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждаване на задължението. Длъжникът обаче не отговаря, ако невъзможността за изпълнението се дължи на причина, която не може да му се вмени във вина, съгласно разпоредбата на чл.81 ал.1 ЗЗД.

По делото не е спорно и е установено, че ищецът-продавач по процесния договор не изпълнил задължението си чл.10 б. „б“ от предварителния договор да осигури разрешение за ползване на сградата и външните връзки – ВиК, ел. и газопреносни мрежи в договорения срок, а такова е издадено на 09.10.2020 г. В конкретния случай ищецът е релевира възражение за обективна невъзможност да изпълни задължението за осигуряване на разрешение за ползване на сградата в срок, тъй като не са били изградени в цялост необходимите външни ВиК връзки и забавеното отчуждаване от страна на Столична община на терените, през които ще минават тези трасета.

По делото се представени строителни книжа и съгласувателни становище за проект, касаещ водоснабдяване и отводняване на УПИ IV-1479, кв.142, м. „Кръстова вада-Запад“, район „Триадица“.

От представеното писмо от СО, направление „Архитектура и градоустройство“ от 08.12.2017 г., до ищцовото дружество във връзка със заявление за указания относно водоснабдяване и отводняване на кв.142, УПИ IV-1479, и в кв.78, УПИ III-1479, м. „Кръстова вада“, се установява, че за територията има приети идейни проекти за уличните ВиК мрежи и прието мотивирано предложение за изменение на канализационните мрежи, както и че НАГ не възразява да бъдат изградени етапно ВиК мрежи по посочени в същото писмо трасета.

Представени са и договор от 11.06.2018 г., сключен между СО като възложител и три дружества, едното от които е ищецът, за изграждане на уличен водопровод и улична канализация в м. „Кръстова вада-Запад“, протокол за откриване на строителна площадка на същия обект от 28.11.2018 г., и договор за изграждане на инфраструктурни проекти от 07.11.2019 г., сключен между СО и ищцовото дружество, относно обект в м. „Кръстова вада“.

Представено е решение №394 от 28.06.2018 г. на СОС за включване на нови обекти във връзка с Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2018 г., за изграждането на които е необходимо отчуждаване на имоти – частна собственост.

От представеното удостоверение от 10.05.2019 г., издадено от СО, район „Триадица“, се установява, че относно водоснабдяването и отводняването на УПИ IV-1479, кв.142, и УПИ III-1479 в кв.78, м. „Кръстова вада-Запад“, преминаващи през посочени в писмото имоти, към датата на удостоверението все още се извършват отчуждителни процедури от СО.

Представено е разрешение за ползване №СТ-05-309/15.05.2020 г., издадено от МРРБ, ДНСК, за въвеждане на експлоатация на обект „Водоснабдяване и отводняване на УПИ IV-

1479, кв.142, м. „Кръстова вада-Запад“.

При тези данни, настоящият въззивен състав намира, че неизпълнението на задължението дружеството-ищец относно задължението за осигуряване на разрешение за ползване на процесната сграда в срок е по причини, за която не отговаря. Въвеждането в експлоатация на сграда изисква изпълнението на последователни нормативно установени действия, а съгласно разпоредбата на чл.177 ал.1 ЗУТ, сред документите, които трябва да бъдат представени, са и договорите, сключени с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, вкл. и договора за присъединяване на сградата към ВиК мрежата. Договорът за присъединяване на сградата към ВиК мрежата се сключва със съответното ВиК дружество след наличието на изградено ВиК отклонение, осигуряващо хранването на сградата. Задължението за изграждане на тези външни ВиК връзки е на съответната община и изграждането им е след приключване на съответната отчуждителна процедура, когато ще преминават пред имоти-частна собственост. Производството по отчуждаване е административно по своя характер и се развива в съответната община. В случая, въпреки предприетите своевременно от страна на ищцовото дружество действия във връзка с изграждането на външните комуникации на процесната сграда, не са успели да снабдят процесната сграда с разрешение за ползване своевременно, тъй като се е забавила процедурата по отчуждаване, респ. по изграждане на външните ВиК връзки на сградата и присъединяването и към ВиК мрежата. Касае се за обстоятелства, стоящи извън волята на ищцовото дружество, които са ги поставили в обективна невъзможност за изпълнение по смисъла на [чл.81 ал.1 ЗЗД](#).

Ето защо, следва да се приеме, че ищецът е положил дължимата грижа при изпълнение на задължението си, а доколкото отговорността за вреди на длъжника може да се ангажира само при негово виновно поведение, каквото не е налице в частност, то релевираните претенции по [чл.82 вр. чл.79 ал.1 ЗЗД](#) се явяват неоснователни само на това основание, като не следва да се разглежда наличието на останалите елементи от фактическия състав съдебно предявените права.

Поради изложеното, решението на СРС следва да бъде отменено в частта, в която предявеният първоначален иск е отхвърлен за сумата над 6000,00 евро до 10 000,00 евро, като на ищеца бъде присъдена допълнително сумата от 4000,00 евро, а в останалата част, в която е отхвърлен предявеният от ответника срещу ищеца насрещен иск, решението следва да бъде потвърдено. Решението следва да се отмени и в частта, в която ищецът е осъден да заплати на ответника разноски по делото.

С оглед изхода на делото и направеното искане, на ищеца на основание чл.78 ал.1 ГПК следва да се присъдят допълнително разноски в първоинстанционното производство в размер на сумата от 1136,94 лв., и на основание чл.78 ал.1 и ал.3 ГПК разноски във въззивното производство в размер на сумата от 156,47 лв., представляваща държавна такса и сумата от 2995,00 лв., представляваща адвокатско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав констатира, че в процесното първоинстанционно решение е допусната очевидна фактическа грешка, в частта, в която е отхвърлен насрещният

иск с правно основание чл.82 ал.1 ЗЗД за равностойността в евро, доколкото претендираната сума е 2500,00 евро, която ЯФГ следва да бъде отстранена от СРС, 144 състав, по реда на чл.247 ГПК след връщане на делото.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №20065095 от 02.11.2022 г., поправено с решение №20069061 от 28.11.2022 г., постановено по гр.д. №1066/2021 г. по описа на СРС, ГО, 144 състав, **в частта**, в която е отхвърлен предявеният от „Д.Р.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, срещу „С.Е.Ф.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, осъдителен иск с правно основание чл.200 ЗЗД и чл.86 ЗЗД за разликата над сумата от 6000,00 евро, равностойност в лева от 11 742,00 лв., до горницата от 10 000,00 евро, равна на 19 558,30 лв., представляваща неплатена цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж от 21.08.2017 г. с №154, т.ІІІ, рег. №6760, дело №321/2017 г., **и в частта**, в която „Д.Р.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, е осъден да заплати на „С.Е.Ф.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, на основание чл.78 ал.3 ГПК сумата от 1160,00 лв., представляваща съдебни разноски, **и вместо него постановява:**

ОСЪЖДА „С.Е.Ф.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, да заплати на „Д.Р.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, на основание чл.79 ал.1 вр. чл.200 ЗЗД допълнително сумата от **4000,00 евро, ведно със законната лихва**, считано от 08.01.2021 г. до окончателното изплащане, представляваща неплатена цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж №154, т.ІІІ, н.д. №321/21.08.2017 г. на нот. В.Ч..

ПОТВЪРЖДАВА решението в останалата обжалвана част.

ОСЪЖДА „С.Е.Ф.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, да заплати на „Д.Р.“ ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, на основание чл.78 ал.1 ГПК допълнително сумата от **1136,94 лв.**, представляваща разноски в първоинстанционното производство, и на основание чл.78 ал.1 и ал.3 ГПК сумата от **3151,47 лв.**, представляваща разноски във въззивното производство.

ВРЪЩА делото на СРС, 144 състав, за поправка на допуснатата очевидна фактическа грешка, съобразно мотивите на решението.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____