

# РЕШЕНИЕ

№ 594

гр. Бургас, 03.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми септември през две  
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов  
Членове: Йорданка Г. Майска  
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско  
дело № 20212100501053 по описа за 2021 година

Производството по делото е по чл.258 и сл.от ГПК и е образувано по въззивна жалба вх.№ 1560/01.06.2021г. на РС-Несебър от „БГ Дрийм Пропъртис“ ЕООД, ЕИК-128623748, седалище и адрес на управление гр.Несебър, ул.Христо Ботев № 49, представлявано от управителя Диян Кръстев Стоянов, заявена чрез пълномощника адв. Биляна Вавова от БАК с адрес на кантората в гр.Бургас, ул.Охрид № 4 против решение № 21/23.04.2021г. по гр.д.№ 763/2020г. по описа на НРС, с което въззивника е осъден да заплати на ФЛ. КР. ИВ. с ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.София, ул.М. Г. № \*\*, вх. \*, ет. \*, ап. \*\* сумата от 13 000лв., представляваща неустойка по чл.42 от сключен между страните на 28.01.2015г. предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение на въззивното дружество за изграждане на жилища и други обекти върху имот собственост на въззиваемата Ф.И., която неустойка е дължима за периода от 17.06.2018г. до 16.08.2020г., ведно със законната лихва върху главницата, начиная от датата на подаване на исковата молба – 11.09.2020г. до окончателното изплащане на задължението, както и сторените съдебни разноски от 1420лв..

В жалбата не е оспорва, че между страните е бил сключен предварителен договор от 28.01.2015г. предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за изграждане на жилища и други обекти върху имот - собственост на ищцата И., находящ се в гр.София, кв. Б., м. „А.“, представляващ имот с пл.№ 820, заснет през 1996г. и нанесен в кадастрален лист № 592 по неodobрения кадастрален план на гр. София, кв. Б., в.з. Бояна, с площ от 916 кв.м.; че страните са сключили окончателен договор обективизиран в приложеният по делото нотариален акт от 02.03.2016г. за учредяване право на строеж и прехвърляне на ид.части от недвижими имоти срещу задължение за построяване на сграда на нотариус с рег.№ 271 на НК; че за сградата е следвало да бъде издаден акт 15 до 16.06.2018г., но и до настоящият момент такъв не е издаден.

Изразява се несъгласие с мотивите на съда в обжалваното решение, че въззивника ответник носи вина за забавата и следва да отговаря за уговорената и претендирана от

въззиваемата ищца неустойка. Позовава се на представено по делото, Решение № 236/14.01.2021г. по адм.д. № 7737/2017г. на АССГ по което дело заинтересовано лице е въззивника ответник. Посочва, че по това административно производство съдът е бил сезиран с жалба против Решение, обективизирано в протокол № 18/22.03.2017г. на Комисията, назначена от кмета на район Витоша, Столична Община със Заповед № РВТ-17-РД91-20/21.03.2017г. за прокарване на временен път през чужди ПИ, подробно описани в съдебния акт, за осигуряване на достъп до други два ПИ, единият от които на въззиваемата ищца. Твърди, че въззивното дружество е поискало издаването на заповед по чл. 190 от ЗУТ за прокарване на временен път през ПИ, частна собственост, с цел осигуряване на достъп до ПИ на въззиваемата ищца, по ради което е предприело нужното за изпълнение на задълженията си - част от които са предмет на процесния договор, поради което не носи вина за забавата. Посочва, че решаващият състав на АССГ е намерил пороци в проведената процедура, поради което е отменил Решение, обективизирано в протокол № 18/22.03.2017г. на Комисията, назначена от кмета на район Витоша със Заповед N о РВТ17-РД91-20/21.03.2017г., като преписката е изпратена на кмета на район Витоша, Столична Община с дадени задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона. Въз основа на горното счита, че няма как да се презюмира вина за дружеството, с оглед на обстоятелството, че и до този момент до имота няма осигурен достъп, въпреки положените от въззивника усилия, поради което и няма издаден акт 15.

Моли, атакуваното решение да бъде отменено, като се постанови ново такова по същество, с което да бъде отхвърлена като неоснователна исковата претенция на насрещната страна. Не сочи доказателства. Няма доказателствени искания. Моли за присъждане на разноски.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил писмен отговор против въззивната жалба от въззиваемата Ф.И., заявен чрез упълномощения процесуален представител адв. Ст. Андреев, с който се моли жалбата да бъде оставена без уважение като неоснователна. Изложени са подробни съображения съпроводени с преглед и анализ на събраните в първоинстанционното производство доказателства в подкрепа на изводите на съда по същество на спора, че са налице предпоставките за уважаване на иска по чл.92 ЗЗД. Навежда, че посоченото в жалбата решение на административния съд е обсъдено в обжалваното първоинстанционно решение и НРС изрично е посочил, че решението на АССГ касае имоти, които са различни от имота на въззиваемата ищца и касаят трети за настоящия спор лица. Допълва, че отказът на надзорника да подпише акт 15 означава, че строежът не е изпълнен/приключил от ответното дружество или че не е изпълнен съгласно проекта и законовите изисквания. Направено е искане за потвърждаване на обжалваното решение. Не ангажира нови доказателства. Няма доказателствени искания. Претендира разноски.

Въззивната жалба е подадена против подлежащ на обжалване съдебен акт, в законовия срок по чл. 259, ал. 1 ГПК, от надлежно упълномощен представител на легитимирано лице, което има правен интерес от обжалване; съдържа необходимите реквизити по чл. 260, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4 и 7 ГПК и чл. 261, т. 1 и т.4 ГПК, поради което е процесуално допустима.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, на основание чл. 12 ГПК приема за установено от фактическа страна следното:**

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба от ФЛ. КР. ИВ., ЕГН \*\*\*\*\* за осъждане на „БГ Дрийм Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 128623748 да заплати сумата от 13 000лв., представляваща неустойка за забава от 26 месеца за изграждане и снабдяване с Акт 15 на сграда, която се претендира на осн.чл.42, вр.чл.22 от сключен между страните на 28.01.2015г. предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение на ответното дружество за изграждане на жилища и други обекти върху имот-собственост на ищцата, както и сключен на 02.03.2016 г. и окончателен такъв, обективизиран в н.а. № \*\*, том п., н.д.№ \*\*/02.03.\*\*\*\* г. на нотариус Весела Ивчева. В исковата молба се твърди, че съгласно чл.22 от предварителния договор, ответникът се задължил в срок от 24

месеца от датата на издаване на протокол за строителна линия и ниво да изгради договорената между страните сграда с протокол образец 15. Протоколът за строителна линия и ниво бил издаден на 17.06.2016 г., поради което сградата е следвало да бъде изградена с акт образец 15 в срок до 16.06.2018 г. Тъй като и към момента на депозиране на исквата молба ответникът не е изпълнил горните задължения по договора, въпреки изпратената нотариална покана за това, се претендира неустойка за забава за периода от 17.06.2018 г. до 16.08.2020 г. в общ размер от 13000лв., образувана съгласно уговореното в чл.42 от договора – по 500лв. за всеки месец забава на изпълнителя. Посочената сума се претендира ведно със законната лихва върху нея, считано от предявяване на иска 11.09.2020г. до окончателното изплащане.

В месечния срок ответното дружество не е депозирало писмен отговор.

В първо по делото о.с.з. упълномощен от ответното дружество процесуален представител е посочил, че сградата била построена, но действително акт образец 15 не бил издаден. Изложил е твърдения, че изпълнителя няма вина за това, че лицето осъществяващо строителен надзор е отказало да подпише акта, като пред изпълнителя е посочило като причина за отказа, че няма достъп до имота. В тази връзка е представен незаверен препис от решение № 236/14.01.2021г. по адм.дело № 7737/17г. по описа на АССГ, по което ответното дружество било конституирано като заинтересована страна.

За да уважи предявения главен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД, първоинстанционният съд е приел, че е налице виновно неизпълнение от страна на ответника на клаузите по договора, касаещи сроковете за изграждане и предаване на сградата, включително със снабдяването с акт образец 15 и разрешение за ползване, поради което следва да се активира клаузата, заложена в чл.42 от договора, която предвижда заплащане на неустойка от страна на ответника. Видно от мотивите в обжалваното решение възразенията на ответното дружество, че няма вина за неиздаването на акт образец 15 са отхвърлени като неоснователни с аргумент, че представеното в тяхна подкрепа решение на АССГ касае други имоти и трети за настоящото производство лица, като освен това липсва отразяване дали е влязло в законна сила.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

Правомощията на въззивният съд съобразно разпоредбата на чл.269 от ГПК са да се произнесе служебно по валидността на първоинстанционното решение и допустимостта в обжалваната му част, а по останалите въпроси – ограничително от посоченото в жалбата по отношение на пороците, водещи до неправилност на решението.

Постановеното решение е издадено от надлежен съдебен състав, в рамките на предоставената му правораздавателна власт и компетентност, поради което е валидно.

Наличието на всички положителни и липсата на отрицателните процесуални предпоставки във връзка със съществуването и упражняването правото на иск при постановяване на съдебното решение, обуславя неговата допустимост, поради което въззивният съд дължи произнасяне по съществуването на спора.

Съдът както се посочи намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо, а по наведените с въззивната жалба оплаквания за неправилност приема следното:

Съгласно чл. 92, ал. 1 ЗЗД, неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи за обезщетение на вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. За да възникне правото на ищеца да претендира уговорената неустойка в сочения размер, следва да са налице предпоставките по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД, а именно неустойката да е уговорена писмено, да е настъпило предвиденото в договора основание за нейното плащане, като същата трябва да отговаря на присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция. Тези обстоятелства са налице.

Не е спорно по делото и се установява от приложените писмени доказателства, че между страните е сключен на 28.01.2015г. предварителен договор за учредяване право на

строеж срещу задължение на ответното дружество за изграждане на жилища и други обекти върху съсобствен между ищцата и още едно физическо лице имот, находящ се в гр. София, кв. Б., м. "А.", представляващо имот с планоснимачен номер 820, заснет през 1996 г., и нанесен в кадастрален лист № 592 по неодобрения кадастрален план на гр. София, кв. Б., в.з. Бояна, с площ от 916 кв.м., сега ПИ с идентификатор 68134.1943.761 по КKKP на гр.София, р-н Витоша. С разпоредбата на чл.22 от предварителния договор, ответникът се задължил със свои средства, материали, организация и труд да изгради сградата върху имота, в срок от 24 месеца от протокол за строителна линия и ниво до акт 15. Видно от представен протокол на 17.06.2016 г. е била открита строителната площадка, строителната линия и ниво, поради не се спори и че ответника е следвало до 16.06.2018 г. да изгради сградата и я снабди с акт образец 15, но и към настоящия момент такъв не е издаден. По-нататък съобразно уговореното в чл.42 от предварителния договор, при забава на изпълнителя за изграждане и предаване на сградата, включително с разрешение за ползване, същия дължи на всеки един от собствениците /измежду които е и ищцата/ неустойка в размер на 500 лв. за всеки просрочен месец, но не повече от 25 000 лв. за всеки от собствениците. Между страните е сключен и окончателен договор, съгласно приложения н.а. № \*\*, том п., н.д.№ \*\*/02.03.\*\*\*\* г. на нотариус Весела Ивчева, като в т. 10 от същия е посочено, че всички клаузи на сключения предварителен договор, които не противоречат на този акт, остават в сила.Безспорно е между страните, че ищцата е изправна страна по договора.

Основният спорен между страните въпрос е свързан с това дали забавата се дължи на обстоятелства, които не могат да бъдат вменени във вина на ответника /невъзможност за изпълнение – чл. 81, ал. 1 ЗЗД, респ. чл. 306 ТЗ/. Според чл. 81, ал. 1 ЗЗД, длъжникът не отговаря, ако невъзможността за изпълнението се дължи на причина, която не може да му се вмени във вина.

По силата на законовата презумпция по чл. 81, ал. 1 ЗЗД вината на изпадналия в забава длъжник се предполага, като именно последният следва да докаже обстоятелствата във връзка с твърдяната обективна невъзможност за изпълнение. Ответникът твърди обективна невъзможност за неизпълнение, изразяваща се в невъзможност да се снабди с акт образец 15, тъй като лицето осъществяващо строителен надзор отказвало да подпише акта, тъй като липсва достъп до имота. В подкрепа на твърденията, че забавата не е по вина на ответника, е представен незаверен препис от решение № 236/14.01.2021г. по адм.д. № 7737/2017г. по описа на АССГ, което обаче касае административна процедура засягаща други поземлени имоти и трети за настоящото производство лица, включително и съгласно приложената извадка от схема от електронната страница на АГКК, където процесния имот не фигурира. Не се представят и не се сочат други доказателства в подкрепа на твърдението на ответника. При това положение настоящият състав също приема, че представеното в незаверен препис и без отбелязване дали е влязло в законна сила решение не подкрепя твърдението че ответникът е в забава не по негова вина. Липсват доказателства какви са действителните причини и към настоящият момент да не е издаден акт 15 - дали сградата не е завършена или изграждането е в отклонение с изискванията или защото както се твърди липсва достъп до имота. Липсват твърдения, а и доказателства за наличието на други обстоятелства, изключващи отговорността на ответника за неизпълнение на договорните му задължения. При това положение споделят се изводите, че забавата се дължи на виновно неизпълнение от страна на ответника.

С оглед съдържанието на постигнатите договорки между страните, настоящия състав намира, че безспорно страните са изразили воля за т.нар.мораторна неустойка или договорна неустойка за забавено изпълнение, при която се цели обезпечаване изпълнението на задълженията на всяка от страните под страх, че при забава е уговорено обезщетение, уговорено помесечно за съответния период задължение, като е уговорен и краен предел на нарастването на размера на обезщетението.

Предвид естеството на уговорената неустойка, именно като мораторна - да обезщети и да обезпечи изправната страна за забавеното изпълнение на неизправната, времето през която ще се начислява неустойката е предоставено изцяло на волята и отговорността на

длъжника по изпълнението, а именно да изпълни в срок или да извърши забавено изпълнение. Процесната неустойка изпълнява освен санкционната си функция, но и останалите си функции - обезпечителна и обезщетителна, предвид нейния характер - същата е за забавено изпълнение, т.е. стимулира длъжника да изпълни максимално бързо своето задължение, тъй като забавата му пряко влияе върху размера на задължението за неустойка. По този начин уговорената неустойка от една страна гарантира и обезпечава точното изпълнение на задължението, а от друга страна възмездява кредитора за настъпилите вреди от забавеното изпълнение. Предвид това и при съобразяването на критериите за преценка на съответствието на клаузата за неустойка с добрите нрави, посочени в ТР № 1/20210 г. на ОСТК, въззивният съд намира, че в случая целта, за която е същата е уговорена не излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. При тези съображения БОС намира обжалваното решение по отношение главния иск за правилно.

Тъй като претенцията за обезщетение за забава в размер на законната лихва, считано от датата на предявяването на иска е обусловена от уважаването на иска за главницата, то предпоставките за уважаването ѝ са налице. Доколкото неизпълнението на задължението за плащане на неустойка е неизпълнение на парично задължение по смисъла на чл.86, ал.1 ЗЗД, то дължимата на ищеца неустойка от 13000лв. следва да се присъди ведно със законната лихва върху сумата от подаване на исковата молба -11.09.2020г. до окончателното ѝ плащане /в т.см.Р. № 73/29.06.2011г. по т.д.№ 683/2010 г. на ВКС, I т.о./.

Ето защо въззивната жалба на "БГ Дрийм Пропъртис" ЕООД е неоснователна и следва да се остави без уважение. Тъй като изводите на въззивната инстанция по този иск съвпадат с тези на НРС, то решението на последния следва да бъде потвърдено в частта относно присъдената неустойка за забава от 13000лв. за периода от 17.06.2018г. до 16.08.2020г. и обезщетение за забава върху сумата от 13000 лв. за периода от датата на подаване на исковата молба – 11.09.2020г. до окончателното изплащане на задължението

С оглед изхода на делото и съобразно чл.78, ал.3 от ГПК въззиваемата страна има право на разноски и такива следва да бъдат присъдени в размер на 1200лв. за заплатено адв.възнаграждение съгласно приложен списък по чл.80 от ГПК и приложени доказателства за извършването им.

Мотивиран от горното, БОС

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 21/23.04.2021г., постановено по гр.д.№ 763/2020г. по описа на РС-Несебър.

**ОСЪЖДА** „БГ Дрийм Пропъртис” ЕООД, ЕИК- 128623748, седалище и адрес на управление гр.Несебър, ул.Христо Ботев № 49, представлявано от управителя Диян Кръстев Стоянов с посочен съдебен адрес в гр.Бургас ул.Охрид № 4, чрез пълномощника адв. Биляна Вавова от БАК да **заплати** на ФЛ. КР. ИВ. с ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.София, ул.М. Г. № \*\*, вх. \*, ет. \*, ап. \*\* с посочен съдебен адрес в гр.София, ул.Добруджа № 15, ет.2, ап.4, чрез пълномощника адв. Стоян Андреев от САК сумата от 1200 лв.- направени съдебни разноски за адвокатско възнаграждение за въззивното производство.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в едноседмичен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_