

РЕШЕНИЕ

№ 1035

гр. София, 18.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 45 СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА

при участието на секретаря СИЛВИЯ К. ЗЛАТКОВА
като разгледа докладваното от ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА Гражданско дело № 20221110119579 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявени от В. М. Й. срещу /ФИРМА/, обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 92 за заплащане на неустойка на основание чл. 11 от предварителен договор за учредяване на право на строеж от 26.11.2014 г. в размер на 9 125 евро за периода от 27.11.2017 г. до 26.11.2018 г., както и неустойка на основание чл. 16 от същия договор в размер на 6750 евро за периода от 24.02.2018 г. до 24.11.2018 г. Двете вземания се претендират ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане.

Ищцата В. М. Й., с ЕГН *****, с адрес: /АДРЕС/, представлявана от адв. М. М., от САК, със съдебен адрес: /АДРЕС/ твърди, че е съсобственик на поземлен имот, находит се в /АДРЕС/, с идентификатор № 68134.401.85. Заедно с останалите съсобственици на поземления имот е сключила предварителен договор за учредяване на право на строеж с ответното дружество /ФИРМА/ на 26.11.2014 г. Към датата на сключване на договора притежавала 50% (50 на 100) от идеалните части на посочения поземлен имот, което обстоятелство е отразено и в чл.2, ал.2, б.А от предварителния договор. По силата на този договор съсобствениците се задължили да учредят в полза на ответника /ФИРМА/ право на строеж върху съсобствения им поземлен имот, срещу поето задължение от строителя да проектира и построи жилищна сграда върху поземления имот, като на съсобствениците бъдат прехвърлени отделни жилищни обекти в сградата. Излага, че съгласно уговореното в предварителния договор, строителството следвало да се изпълни в срокове, съгласно чл. 7 от същия, като т. 10 на чл. 7 предвижда построяването на сградата и снабдяването с Акт 16 /Разрешение за ползване/ да се извърши в срок до 24 месеца от издаване на Протокол за строителна линия и ниво, но не по-късно от 36 месеца от датата на подписване на предварителния договор, а именно - не по-късно от 26.11.2017 г. Намира, че така

уговорената дата е именно крайният срок, до който е следвало да се изпълни задължението за снабдяване на сградата с документ, удостоверяващ годността ѝ за експлоатация, съобразно предназначението ѝ. Поддържа че неизпълнението на задължението за извършване на отделните етапи от строителството в уговорените срокове е основание за начисляване на неустойки за всеки ден забава, предвидени в индивидуален размер за всеки съсобственик, съгласно чл. 11 от предварителния договор. Забавата за изпълнение на задължението за приключване на строителството и получаване на Разрешение за ползване на сградата с повече от 90 дни след уговорения краен срок е обвързана и с допълнителна неустойка, която съобразно чл. 16 от предварителния договор се начислява отделно от и независимо от останалите неустойки. В чл. 16 от предварителния договор се предвижда по-конкретно, че общият размер на неустойката, дължим на всички съсобственици, е 1 500 евро за всеки месец забава, която сума се разпределя между съсобствениците, пропорционално на идеалните части, притежавани от тях. Съответно полагащата се на нея част от неустойката по чл. 16 от предварителния договор се равнявала на 750 евро на месец (чл.16 във връзка с чл.2, ал.2, б.А от договора).

Посочва, че в изпълнение на постигнатите в предварителния договор уговорки, на 28.12.2015 г. съсобствениците на поземления имот и ответникът /ФИРМА/ са сключили окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж №17, том VI, рег. №13592, дело №738/2015 г. на нотариус М.И., с район на действие РС - София, който акт е вписан в СВ - София, под №88, том СХСIV, дело №59054/28.12.2015 г. С посочения нотариален акт съсобствениците учредяват право на строеж в полза на ответното дружество, срещу задължението на дружеството да проектира и построи посочените в нотариалния акт жилищни обекти за всеки един от съсобствениците. Съгласно Раздел V на нотариалния акт, проектирането и строителството следва да се извършат в уговорените съгласно чл. 7 от предварителния договор срокове, но във всички случаи не по-късно от 26.11.2017 г. Съгласно Раздел IX от нотариалния акт, за всички неуредени с настоящия договор въпроси, включително, но не само за предвидените неустойки за забава и/или некачествено изпълнение на строителството, сроковете за изпълнение на строителството и други, се прилагат и остават в сила клаузите на Предварителния договор и приложенията към него. Излага, че към датата на подаване на настоящата искова молба строителят /ФИРМА/ не е изпълнил задължението си съгласно чл. 7, т.10 от предварителния договор, потвърдено и с нотариалния акт за учредяване на право на строеж да изпълни отделните етапи на строителството и да се снабди с разрешение за ползване на построената жилищна сграда в срок до 26.11.2017 г. Към настоящия момент сградата се намира на етап „груб строеж“, предвид което намира, че от 27.11.2017 г. строителят е в забава и дължи неустойка по чл. 11 от предварителния договор. Заявява, че считано от 24.02.2018 г. е налице и забава с повече от 90 дни, поради което строителят дължи неустойка и на основание чл. 16 от предварителния договор. Предвид изложеното претендира ответникът да бъде осъден да ѝ заплати на основание чл. 11 от предварителния договор неустойка в размер 9 125 евро, изчислена като производна от размера на дневната неустойка, дължима на ищцата (25 евро)

и броя дни забава за периода 27.11.2017 г. до 26.11.2018 г. включително, тоест - 365 календарни дни и на основание чл. 16 от предварителния договор неустойка в размер на 6 750 евро, изчислена като производна от размера на месечната неустойка, дължима на ищцата (750 евро), и месеците на забава, за които претендира плащане с настоящата искова молба (девет месеца за периода от 24.02.2018 г. до 24.11.2018 г.). Претендира и законна лихва върху заявените суми, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане. Представя писмени доказателства и претендира разноски в производството.

/ФИРМА/, ЕИК *****, представлявано от управителя В.Я. С., ЕГН *****, чрез адв. Х. С. С., със съдебен адрес: /АДРЕС/ оспорва предявения иск по основание и размер. Твърди, че чл.16 от предварителния договор препраща към чл.7.9 от същия и няма отношение към наведените от ищцата доводи. В чл. 7, ал. 9 от договора е посочен срок, но за достигане на етап „груб строеж“, който срок е спазен от ответника-строителната линия и ниво на строежа са дадени на 28.03.2016г. и строителят е достигнал етап "груб строеж" на 27.12.2016г., което е в срока по чл.7, ал. 9 от предварителния договор. От друга страна сочи, че в чл. 11 от предварителния договор са посочени неустойки за забава на срочни задължения по проектиране и извършване на строителството. Чл.11 от предварителния договор не препраща изрично към чл.7 от същия, а сочи само забава на срокове по извършване на строителството. В тази връзка излага, че ищцата неправилно приема, че израза „извършване на строителството" означава да е издадено разрешение за ползване на сградата. Въвеждането на строежа в експлоатация и предаването на обекти от сградата на възложителите са последващи фактически и административни действия и не са етапи от извършване на строителството. Навежда и че самото извършване на строителството т.е. строително монтажните работи по процесната сграда са извършени в срок до края на месец октомври 2017 година, поради което е изпълнил точно своите задължения като твърди, че това е видно от съставените актове и протоколи по време на строителството, подробно описани в акт обр.15, от т.3.1. до т.3.12 и за което ищцата се е подписала без възражение. Намира за неоснователно твърдението на ищцата, че се е задължил да построи сградата и получи акт 16 в срок не по-късно от 36 месеца от подписването на предварителния договор т.е. до 26.11.2017 г. В тази връзка навежда, че в договора, в главата за правата и задълженията на строителя, в чл.5, ал.3 е посочено, че срокът за построяване на сградата и получаване на акт 16 е 24 месеца от датата на издаване на протокол за строителна линия и ниво, които в случая са дадени на 28.03.2016г. Съответно срокът съобразно чл. 5, ал.3 от предварителния договор е до 28.03.2018г. Поради изложеното оспорва началната дата, от която ищцата претендира неустойките - 27.11.2017 г., вместо 29.03.2018 г., респективно от 24.02.2018 вместо от 26.05.2018. Излага и че на 27.10.2017г. е сключен договор с /ФИРМА/ за изграждане на външно електрозахранване и своевременно, още на 16.11.2017 г. им е предоставено Разрешението за строеж, но все още Изпълнителя не е предоставил акт 15 за изграждане на електроснабдителната мрежа до сградата, което е още една причина за забавеното и въвеждане в експлоатация. Отделно от горното посочва, че не дължи претендираните неустойки, защото ищцата, в качеството си на възложител по

процесния договор за изработка с действия и бездействия системно е препятствала дейността му, като е отказала да подпише акт обр.15, без който е невъзможно въвеждането на сградата в експлоатация. Сочи, че след началото на 2018г. ищцата отказала подписването на акт 15 с мотива, че не желае в двора на процесната сграда да се изпълняват предвидените по проект двуетажни паркоместа от метална конструкция. Всячески препятствала поставянето им, въпреки съгласието и знанието ѝ, че без тях сградата не може да бъде въведена в експлоатация. През пролетта на 2019г., ищцата променила адреса си и се самонастанила да живее в процесната сграда, но въпреки това не оказвала необходимото съдействие за въвеждане в експлоатация на процесната сграда. Строителят отправил молба до наетия от него строителен надзор, да влезе в контакт с ищцата за подписване на акт 15, но от ноември 2019 до края на 2020 и той не успял да я убеди да подпише акт 15. Причината за поведението на ищцата е, че същата вече живеела в жилището в процесната сграда, а от друга е постоянната и незаконосъобразна нейна претенция да се премахне започнатото поставяне на метални конструкции за изграждане на двуетажни паркоместа в двора съгласно проекта. Принуден от незаконосъобразното искане и поведение на ищцата и с оглед въвеждането в експлоатация на сградата на 04.12.2020 ответникът се съгласил и подписал споразумение с ищцата, че 60 дни след акт 16 на сградата, металната конструкция на двуетажните паркоместа в двора, изградени съгласно проекта, ще бъде премахната. Именно тогава ищцата накрая подписала акт 15, с което дала възможност да продължи работата по въвеждане на сградата в експлоатация. С оглед изложеното намира, че ищцата е възпрепятствала изпълнението на задълженията му, поради което не следва да ѝ се заплаща неустойка за допусната по нейна вина забава. Счита, че това поведение на ищцата, изразяващо се в принуда да промени сградата независимо от нейния проект, води до извод за нищожност на договорените неустойки, тъй като същите при така стеклите се обстоятелства противоречат на принципа на справедливостта и създават условия за неоснователно обогатяване. В тази връзка посочва, че с така нареченото доброволно споразумение всъщност ищцата е променила първоначално договорените параметри по договора като е изменила раздел VII на Нотариален акт за учредяване на право на строеж № 17, том VI, рег.№ 13592, дело № 738 от 2015 г. и след подписване на споразумението, същата изцяло си запазва 50 % от дворното място без уговорка да я прехвърли на строителя, като същевременно запазва изцяло обезщетението, включително двете паркоместа, които е получила по предварителния договор и Анекс №1 от 28.05.2015. към него. С чл. 2 от споразумението, относно платформите за двуетажните паркоместа, строителят бил принуден да декларира неверни обстоятелства в заявлението за издаване на разрешение за ползване на сградата. В началото ищцата е подписала без възражение проектите за изграждане на предвидените платформи за двуетажните паркоместа, но след изграждането с подписването на посоченото споразумение е принудила строителя да ги разруши напълно и за своя сметка. Освен това намира, че неустойката е уговорена по начин, който позволява постоянното и нарастване без краен предел, което е предпоставка за неоснователно обогатяване на насрещната страна. Евентуално заявява възражение за погасяване на претендираните неустойки по давност.

Отправена е и насрещна претенция срещу ищцата, с която ответникът иска от съда същата да бъде изведена от описания по горе самостоятелен обект - Апартамент № 9, тъй като сградата не е въведена в експлоатация и обекта следва да бъде обезопасен от строителя, чрез заключването му.

Впоследствие доколкото в хода на производството сградата е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-683/10.09.2021г. на ДНСК към МРРБ, факт, който следва да бъде взет под внимание от съда по реда на чл. 235, ал.3, от ГПК, поради и което в първо открито съдебно заседание и впоследствие в о.с.з. от 06.04.2023г., ответникът направи волеизявление за отказ от така предявената като насрещна при условията на последващо съединяване на искове претенция. Съдът констатира, че е пропуснал да се произнесе по искането за прекратяване на производството по така предявения насрещен иск, поради и което няма пречка от правна страна това да бъде сторено и с настоящото решение. В тази връзка предвид обстоятелството, че искането изхожда от легитимна страна в процеса, с него на практика съдът е десезиран от разглеждане на насрещната искова претенция, то същото следва да бъде уважено и с настоящото решение съдът да постанови прекратителен диспозитив в частта по предявената насрещна искова претенция.

В съдебно заседание ищецът В. М. Й., редовно призован, не се явява, представлява се от адвокат М., която поддържа исковата молба и моли за уважаване на исковете.

В съдебно заседание ответникът /ФИРМА/, редовно призован се представлява от управителя В. С. и от адвокат С., който поддържа отговора на исковата молба и моли за отхвърляне на исковете.

Съдът, след като обсъди доводите на страните, събраните по делото писмени и гласни доказателства, и по свое вътрешно убеждение на основание чл. 12 от ГПК, намира от фактическа следното:

Не е спорно между страните, че с Предварителен договор за учредяване на право на строеж от 26.11.2014г. В. Й., К. Й. и Л.В., като учредители се задължили да учредят в полза на ответника право на строеж върху поземлен имот, намират се в /АДРЕС/, с идентификатор № 68134.401.85 за проектиране и изграждане на жилищна сграда с гаражи и паркоместа, съгласно предвижданията на ПУП и изискванията на изготвения от ответника и съгласуван с учредителите идеен проект, срещу обезщетение за изграждане на конкретни обекти в сградата, описани в чл. 2 от договора, които ответното дружество се задължило да построи. В чл. 2 от договора страните уговорили, че размера на обезщетението за учредителите е 25% от „чистата застроена площ“ на гаражите, 25% от чистата застроена площ от жилищата и 25% от чистата застроена площ от ателиетата, при коефициенти на превръщане към жилищна площ за гаражите 0,6 и за ателиетата 0,8, като извън договореното обезщетение учредителите следвало да получат и три паркоместа, за което не следвало да заплащат допълнително. За ищцата В. Й. обезщетението се равнявало пропорционално на притежаваните от нея 50% от общата площ, като според т.3 от чл. 2 от договора В. Й. следвало да получи в обезщетение два двустайни апартамента и две паркоместа. В чл.7,т.1 от договора страните договорили, че /ФИРМА/, се задължава да изготви идеен

инвестиционен строеж в срок от 45 дни от получаване на изходни данни и сключване на предварителни договори с експлоатационните дружества, като в т.2 страните договорили, че одобрението и съгласуването от учредителите следва да се извърши в двуседмичен срок от представяне на проекта на вниманието им. В т.3 страните се съгласили, че изготвянето на работните проекти по всички части на сградата от приемателя следва да се извърши в двумесечен срок от одобряването на идейния проект по част архитектурна от компетентния административен орган, а в т.4, че одобряването на работния проект от учредителите следва да се осъществи в десетдневен срок от събждане на условието по чл. 7, т.3 от договора, внасянето за одобрение на работните проекти по всички части на сградата от компетентните органи следвало да се извърши от приемателя до седем дни след подписване на работния проект от учредителите, а приемателя се задължил да внесе искане за издаване на разрешение за строеж до седем дни от одобряване от компетентните органи на работните проекти /чл. 7, т.5 и т.6 от договора/ Страните се съгласили да учредят правото на строеж по нотариален ред в тридесетдневен срок от издаване разрешение за строеж. В чл. 7, т.8 приемателя се задължил да подаде заявление за откриване на строителна линия /протокол за строителна линия и ниво/ в четиринадесетдневен срок от издаване на разрешението за строеж. В чл. 7, т.9 от договора, страните се съгласили сградата да бъде изградена до етап „груб строеж“ до 12 месеца от издаване на протокол за строителна линия и ниво. В чл. 7, т.10 било договорено сградата да бъде изградена с Акт 16 в срок от 24 месеца от издаване на протокола за строителна линия и ниво, но не по-късно от 36 месеца от подписване на предварителния договор. В т.11 от договора страните договорили, че приемателя не носи отговорност за срока за узаконяване на електромерите от ЕРП, при условие, че от негова страна е спазен реда за входиране на всички необходими документи.

В чл. 11, ал.1 от договора страните договорили, че при забава на строителя по срочните му задължения, съгласно договореностите между страните за проектиране и извършване на строителството, той дължи на учредителите неустойка в размер на 50 евро на ден, като тази сума се разпределя, съответно: за ищцата 25 евро, за Л.В. – 16,50 евро и за К. Й. – 8,50 евро. В чл. 12 от договора страните се съгласили, че при просрочване на сроковете от страна на учредителите, крайният срок за строителя за изграждане на сградата и издаване на Акт, образец 16 се удължава с времето на просрочие. В чл. 16 от договора е договорено, че независимо от другите уговорени неустойки при неспазване на крайния срок за получаване на Разрешение за ползване по чл. 7, ал.9 от договора и надвишаването му с повече от деветдесет дни, то строителят/приемател дължи на учредителите отделна неустойка в размер на 1500 евро на месец, разпределена между тях пропорционално на притежаваното право на собственост върху имота.

Не е спорно между страните, че на 28.12.2015г. те подписали нотариален акт за учредяване на право на строеж № 17, том VI, рег. № 13592, дело № 738, вписан в СВ под вх. № 79900, Акт 88, том С-ХСIV, № 59054, на Нотариус М.И., с рег. № *** в НК, с район на действие, районна на СРС. В раздел V от договора, обективиран в горепосочения нотариален акт страните се договорили, ответникът да извърши цялостно проектиране и

построяване на сградата със собствени средства и да получи разрешение за ползване. Страните се съгласили, че проектирането и строителството на сградата следва да се извърши в сроковете и последователността, предвидени в чл. 7 от подписания между страните предварителен договор за учредяване на суперфиция от 26.11.2014г., но не по-късно от 26.11.2017г. В раздел IX от договора страните се съгласили, че за неуредените с този договор въпроси, включително и не само относно предвидените неустойки за забава и/или некачествено изпълнение на строителството, сроковете за изпълнение на строителството и други, се прилагат и остават в сила клаузите на подписания между страните предварителен договор, Приложение № 1 към него и Анекс № 1 от 28.05.2015г.

Изслушаната по делото СТЕ, приета без възражения от страните, установява, че е издадено разрешение за строеж № 15 от 29.01.2016г., издадено от Главния архитект на СО, с което се разрешава строителството на Многофамилна сграда с гаражи в УПИ Х-8 в кв.32 по плана на гр.София, м. „ГПЦ Зона – Г – 14“, с административен адрес в /АДРЕС/, съгласно одобрените на 22.11.2015г. инвестиционни проекти. Установено е, че Протокол, обр.2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа е издаден на 28.03.2016г., като се установява, че на 07.04.2016г. е налице заверка на ниво кота изкоп, на 05.06.2016г. заверка на ниво кота цокъл, на 12.12.2016г. заверка на ниво кота корниз и на 20.12.2016г. заверка на ниво кота било, като от приетите актове обр. 7 е видно, че на 20.12.2016г. е било прието полагането на бетона на покривната плоча на сградата. Акт образец 14 е издаден на 27.12.2016г. Впоследствие експертизата установява, че от представените актове образец 12 за установяване на всички СМР, подлежащи на закриване, по част „Архитектурна“, последният е съставен на 29.11.2018г., като вещото лице е посочило, че до тази дата са били извършени всички работи, представляващи скрити такива. Констатирано е че по част „Електро“ последният съставен акт, обр.12 е от 26.05.2017г., а по част „ВИК“ е от 20.06.2017г. Експертизата е установила, че до дата 04.07.2017г. е била напълно завършена ВиК инсталацията, по част „ОВК“ от дата 14.06.2017г. Експертизата е установила, че към 14.06.2017г. е била напълно завършена вентилационната инсталация на сутерена в сградата, към дата 11.07.2017г. е била завършена климатичната инсталация в сградата. На вниманието на вещото лице е предоставен Протокол за въвеждане в експлоатация на ел.съоръжение от 11.12.2018г., с което е констатирано изпълнението на външното ел.захранване на сградата и е установена неговата годност за ползване с осемгодишен гаранционен срок. Акт, образец 15 фигурира от 18.12.2020г. Следва издаване на Разрешение за ползване № СТ-05-683 от 10.09.2021г., като вещото лице след обследване на приетата по делото в цялост проектна и строителна документация по всички части на сградата е дало крайно заключение, че процесната сграда е започната на 28.03.2016г., съгласно протокол, обр.2 и реално е завършена в края на 2018г., съгласно представените актове обр.12, като към дата 11.12.2018г. са били изградени и външните ел.връзки на сградата.

От събраните гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетеля Ю.К., приятел на ищцата от десет години, се установява, че между нея и управителя на ответното

дружество още от самото начало се наблюдавали обтегнати отношения, тъй като строителството не се изпълнявало в уговорените срокове. Обстоятелствата били крайно незадоволителни за ищцата, която по това време изплащала и ипотека и се надявала бързо да приключи строителството, за да може да отдава имотите, определени и в обезщетение под наем. Свидетелят посещавал обекта на няколко пъти, като посочва, че една или две години нищо не било извършено. Свидетелят присъствал на събрание между строителя и учредителите, на което г-н С. им дал празен лист само с подписи, но ищцата искала първо да се запознае с документа. Поискала копие, но той не предоставил, като това събитие се случило през 2022г. Свидетелят възприел устройства за двуетажни паркоместа, на които на практика било невъзможно да се паркира. Освен това платформите се управлявали еднолично от строителя от помещение, което е затворено, като едва след като между страните било подписано споразумение, той лично демонтирал една от платформите, след което ищцата и друг съсобственик предоставили добронамерено едно от местата за паркиране на друг съсобственик. С. не изпълнил споразумението, впоследствие казал, че бил принуден да го подпише. Преди подписване на споразумението се провело ОС, на което присъствала позната на ответника.

За забава на строителството свидетелства и другият разпитан на страната свидетел – В.С., дългогодишен приятел на ищцата. Самият той и ищцата посетили обекта през 2017г., като лично той констатирал, че обекта не бил довършен – не бил пригоден за живеене. Тогава се срещнал лично и с г-н В. С.. Между ищцата и С. бил свидетел на напрегнат разговор защо не се спазват предвидените в договора срокове. На 29.10.2022г. присъствал и на разглобяване и демонтиране на метална конструкция - платформа от фирма, наета специално за това.

Разпитана, свидетелката С.а, съпруга на г-н В. С. от 33г., управител на ответното дружество, възпроизвежда, че С. имал проблеми с ищцата още от началото на строителството, тъй като ищцата изисквала всякакви документи от строителя по всяко време. Когато още не бил издаден Акт 15 ищцата се самонастанила в сградата, заедно с приятел. Подписването на Акт 15 се отлагало, защото тя искала замята да остане на нейно име и тогава да подпише. Лично на свидетелката В. Й. казала, че ще подпише Акт обр.15, когато земята се прехвърли на нейно име. Съпругът и дал срок на Й. от един месец да напусне сградата, ако не подпише Акт обр.15. Връчил и писмена покана. Самият С. и съпругата му се нанесли в сградата през 2020г. Ищцата подписала Акт обр. 15, едва когато мъжът и подписал документ, за демонтиране на двуетажните платформи.

По делото е проведен разпит и на свидетелката Д.И.-К., служител на /ФИРМА/, дружеството, осъществило строителен надзор. Разпитана посочва, че м.11.2019г. те предложили да се подпише Акт, обр. 15, след което от имейлната информация било видно, че акта не е подписан веднага, напротив, изискани са допълнителни документи от /ФИРМА/, като от ищцата били изискани документи, свързани с /ФИРМА/. Фирмата имала идея да се предложи за улеснение на всички Акт, обр.15 и акт 15 на кабелите на /ФИРМА/ да бъдат подписани заедно. Доколкото разбрали такива пълни документи не били представени изцяло

от /ФИРМА/ и подписването на Акт обр. 15 било отложено и подписано година по-късно, на 18.12.2020г.

По делото е прието споразумение от 04.12.2020г., подписано от учредителите и приемателя – строител, с което страните се съгласили, че поради несбъждане на условието по раздел VII от подписания между тях нотариален акт за учредяване на суперфиция, те няма да му прехвърлят идеални части от УПИ Х-8 и че земята, върху която е построена сградата няма да служи за общо ползване на собствениците на самостоятелни обекти на правото на собственост в сградата и няма да е със статут на обща част, като със споразумението учредителите предоставили на посочено от строителя лице паркомясто № 9 с площ от 11,95 кв.м. Уговорено е че в срок от 60 дни от въвеждане на сградата в експлоатация строителят се задължава да премахне за своя сметка конструкциите, разположени в имота за осигуряване на двуетажни паркоместа, като е уговорено, че ако строителя не премахне за своя сметка конструкциите, то учредителите имат право да сторят това сами. На споразумението е придаден вид на документ и за разпределение ползването на паркоместата в имота.

Г-н В. С. е дал обяснения по реда на чл. 176 от ГПК. Посочва, че не е вярно твърдението, че в периода от 27.11.2017г. до 26.11.2018г. той или упълномощено от него лице е получавал уведомление от ищцата за забавено изпълнение на строежа на сградата. Отрича на проведеното ОС да е предоставял на ищцата документи за подпис, като посочва и че е вярно, че ищцата има телефона на фирмата, която осъществява строителен надзор и може по всяко време да поиска документите от тях.

По реда на чл. 176 е дала обяснения и ищцата В. Й.. Същата потвърждава следните обстоятелства, че поради забава в строителството е водила многократно разговори със строителя от есента на 2017г., че е получила писмена покана от ответника за подписване на Акт обр.15, че не е присъствала на оглед на сградата с проектантите, надзор или други лица ангажирани със строителството и други собственици на обекти в сградата за приемане на строежа, че строителят е отказал да и предостави цялата документация, съпровождаща подписването на Акт, обр.15, че строителят и е представил за подпис само последната страница на документ, съдържащ само подписи, че действително няма договорни отношения с фирмата, осъществяваща строителен надзор, че преди подписване на споразумението през м.12.2020г. е водила преговори с г-н С., включително с нейн и негов колега, че след въвеждане на сградата в експлоатация г-н С. е демонтирал платформата за паркиране, разположена върху предоставеното му за ползване със споразумението от 04.12.2020г. паркомясто, че г-н С. и съпругата му са се настанили в сградата преди въвеждането и в експлоатация, че през зимата на 2017г. е посетила сградата в процес на строежа; че действително през лятото на 2018г. г-н В. С. лично е извършил довършителни СМР на апартаменти 8 и 9, собственост на ищцата, като отрича, че през лятото на 2018г. се е настанила в сградата, че когато се е настанила сградата е била годна за живеене, отрича да се е възползвала от правата си по чл. 265 от ЗЗД.

За да възникне вземане на ищеца спрямо ответника с правно основание чл. 92 от ЗЗД,

следва кумулативно да са се осъществили няколко предпоставки: първо ищецът следваше да докаже, че между страните е сключен процесния договор, че е изправна страна по договора, уговорена с договора клауза за неустойка, изискуемост на вземането и размера на неустойката.

Не е спорно, че между страните, че е сключен Предварителен договор за учредяване право на строеж от 26.11.2014г., с който В. Й., К. Й. и Л.В., като учредители се задължили да учредят в полза на ответника право на строеж върху поземлен имот, находит се в /АДРЕС/, с идентификатор № 68134.401.85 за проектиране и изграждане на жилищна сграда с гаражи и паркоместа, съгласно предвижданията на ПУП и изискванията на изготвения от ответника и съгласуван с учредителите идеен проект, срещу обезщетение за изграждане на конкретни обекти в сградата, описани в чл. 2 от договора, които ответното дружество се задължило да построи. В чл. 7, ал.10 от договора страните договорили, че построяването на сградата и получаването на разрешение за ползване следва да се осъществи до 24 месеца от издаване на протокола за строителна линия и ниво но не по-късно от 36 месеца от подписването на предварителния договор, тоест до дата 26.11.2017г. Съдът приема, че в чл. 7, ал.1-10 от предварителния договор страните са договорили етапите на строителство, включително и последващите действия по издаване на Акт 15 и Акт 16, свързани с предаването на имота на възложителите. Също така съдът приема за установено, че на 28.12.2015г. страните са подписали Нотариален акт за учредяване на право на строеж № 17, том VI, рег. № 13592, дело № 738, вписан в СВ под вх. № 79900, Акт 88, том С-ХСIV, № 59054, на Нотариус М.И., с рег. № *** в НК, с район на действие, районна на СРС, като в раздел V от договора, обективизиран в горепосочения нотариален акт се договорили, ответникът да извърши цялостно проектиране и построяване на сградата със собствени средства и да получи разрешение за ползване. Страните се съгласили, че проектирането и строителството на сградата следва да се извърши в сроковете и последователността, предвидени в чл. 7 от подписания между страните предварителен договор за учредяване на суперфиция от 26.11.2014г., но не по-късно от 26.11.2017г. В раздел IX от договора страните се съгласили, че за неуредените с този договор въпроси, включително и не само относно предвидените неустойки за забава и/или некачествено изпълнение на строителството, сроковете за изпълнение на строителството и други, се прилагат и остават в сила клаузите на подписания между страните предварителен договор. Приложение № 1 към него и Анекс № 1 от 28.05.2015г. Същото така съдът приема, че ищеца доказва че страните са договорили неустоечни клаузи, първата в чл. 11 от предварителния договор, според която клауза при забава на строителя по срочните му задължения, съгласно договореностите между страните за проектиране и извършване на строителството, той дължи на учредителите неустойка в размер на 50 евро на ден, като тази сума се разпределя, съответно: за ищцата 25 евро, за Л.В. – 16,50 евро и за К. Й. – 8,50 евро, съответно в чл. 16 от договора е договорено, че независимо от другите уговорени неустойки при неспазване на крайния срок за получаване на Разрешение за ползване по чл. 7, ал.9 от договора и надвиши този срок с повече от деветдесет дни, приемателят дължи на учредителите отделна неустойка в размер на 1500 евро на месец, разпределена между тях пропорционално на притежаваното право на

собственост върху имота.

Спорни са в производството характера на уговорените неустойки, правните им последици и началната дата от която се претендира неустойката, както и обстоятелството дали ищцата е осъществила предвидената в чл. 99 от ЗЗД забава на кредитора, която съгласно възраженията на ответника неоправдано не е оказала необходимото съдействие за подписване на предхождания издаването на Акт обр.16, акт обр. 15. Неустойката служи като обезщетение на кредитора за вредите от неизпълнението, чийто размер е предварително определен от страните и не е нужно да се доказва. Поначало функциите на неустойката са обезпечителна, обезщетителна и санкционна. Съдът приема, че двете клаузи за неустойка, касаят различни задължения на приемателя/строител. Съдът приема че уговорената между страните в чл. 11 от предварителния договор неустойка е такава за забава за изпълнение срочните задължения на строителя за проектиране и извършване на строителството, като етапите и сроковете са детайлизирани в чл. 7, ал.1-9 от предварителния договор и цели да обезщети страната за забавеното изпълнение на задължението. Уговорената между страните в чл. 16 от договора неустойка съдът приема, че също има характер на неустойка за забава, но вече за неизпълнение на крайното задължение на строителя за снабдяване на сградата и с разрешение за ползване. В тази връзка неоснователно е възражението на ответното дружество, че неустойка е уговорена без краен предел, доколкото срока на забавата не може да бъде обвързан с такъв. Относно началната дата от която се претендират неустойките следва да се посочи, че съгласно чл. 20 от ЗЗД при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността. С оглед горното и при извършеното тълкуване на неясната договорна клауза по чл. 16 от предварителния договор, съдът намира, че нормата на чл. 16 от договора, следва да се тълкува в неразривна връзка с клаузата на чл. 7, ал.10 от договора. Очевидно е, че уговаряйки тази клауза страните са имали в предвид неизпълнение на цялостното задължение на приемателя да построи сградата и да я снабди с Акт обр. 16 в срок от 24 месеца от издаване на протокола за строителна линия и ниво, но не по късно от 36 месеца от подписването на предварителния договор. Уговореното от страните в раздел V, изречение последно обаче влиза в противоречие с уговореното по-горе, тъй като сключения впоследствие договор за учредяване на суперфиция по нотариален ред, следва да се тълкува, че проектирането и строителството на сградата следва да се извърши в сроковете и последователността, предвидени в чл. 7 - 9 от подписания между страните предварителен договор за учредяване на суперфиция от 26.11.2014г., доколкото това изречение ясно посочва, че касае проектирането и строителството на сградата, като е посочен краен срок - но не по-късно от 26.11.2017г., което обосновава извод, че едва ли не страните са уговорили, че както задължението за проектиране и построяване на сградата, така и снабдяването и с Акт 16 следва да се извърши до дата 26.11.2017г., което от своя страна влиза в колизия с уговореното от страните в чл. 7, ал.1-9 от предварителния договор, където в ал.9 те са се

договорили, че изграждането на сградата до етап „груб строеж“ следва да се осъществи в срок от 12 месеца от издаване на протокола за строителна линия и ниво, който датира от 28.03.2016г., което пък от своя страна води до извод, че страните са договорили, че сградата следва да е изградена до етап „груб строеж“ до 28.03.2017г., като очевидно до 26.11.2017г. е абсолютно невъзможно сградата да бъде снабдена с разрешение за ползване, съобразно практиката и добросъвестността. Без съда да коментира логиката на страните при уговаряне на сроковете, следва да посочи, че в раздел IX от договора за учредяване на право на строеж по нотариален ред, страните са се съгласили, че за неуредените с този договор въпроси, включително и не само относно предвидените неустойки за забава и/или некачествено изпълнение на строителството, сроковете за изпълнение на строителството и други, се прилагат и остават в сила клаузите на подписания между тях предварителен договор, Приложение № 1 към него и Анекс № 1 от 28.05.2015г. Така съдът намира, тълкувайки крайната воля на страните, че те са уговорили краен срок за проектиране, строителство и предаване на сградата с разрешение за ползване до дата 26.11.2017г., а уговореното между страните в чл. 7, ал.1-9 от предварителния договор, като подетапи и етапи на строителство следва да се коментира впоследствие по съществото на спора. По изложеното съдът намира, че след тази дата по отношение иска за неустойка за сумата от 9 125 евро, ответникът е изпаднал в забава на дата 27.11.2017г., доколкото не може да дерогира уговореното между страните в раздел V, изречение последно от договора за учредяване на право на строеж. Доколкото се посочи, че дата 26.11.2017г. се приема от съда, като крайна за предаване на сградата с разрешение за ползване по иска за неустойка за сумата от 6750 евро, ответникът е изпаднал в забава също на 27.11.2017г.

По иска с правно основание чл. 92 от ЗЗД за сумата от 9125 евро, претендирана на основание чл. 11 от предварителния договор, съдът по същество намира следното: Според цитираната договорна клауза- чл. 11, ал. 1 от договора, отговорността на изпълнителя е предвидена за "неизпълнение на задължението му за проектиране и извършване на строителството на сградата в срока по чл. 7, ал.1-9 от договора и както вече бе уточнено не по- късно от 26.11.2017 г., съобразно последно приетото съгласие между страните при нотариалното изповядване на сделката. Тук обаче следва да се посочи, че в чл. 7, ал.9 от предварителния договор страните са уговорили, че сградата следва да бъде изградена до етап „груб строеж“ до една година от издаване на протокола за строителна линия и ниво, което всъщност е крайния етап и предходните подетапи за завършване на строителството, и именно в каквата връзка, съдът тълкува общата воля на страните – видно е че протокола датира от 28.03.2016г., следователно до 28.03.2017г. е следвало сградата да бъде изградена до етап „груб строеж“. Следователно клаузата за мораторна неустойка свързва отговорността с неточното във времево отношение - до 26.11.2017 г., изпълнение на задължението за фактическо завършване на строителството, а не и с издаване на акта обр. 15 или обр.16. Според настоящият съдебен състав предвиденото в чл. 11 от договора "за проектиране и извършване на строителството", е завършването на сградата до фаза "груб строеж", удостоверено на основание [чл. 181, ал. 2 ЗУТ](#) с акт на общинската /районната/ администрация от 27.12.2016 г., който предхожда етапа на съставяне на Акт- обр. 15,

датиращ от 18.12.2020 г. Обективно под "проектиране и извършване на строителството" страните са имали в предвид фаза на строителството, предхождаща подписването на протокол- образец № 15 /акт 15/ от всички собственици на обекти в сградата и представянето в РДНСК на цялата необходима документация за издаване разрешение за ползване на сградата, тъй като срочността при осъществяването на тези фази е ясно онагледена в чл. 7, ал. 1 - 9 от предварителния договор. При преценка на обосноваващите спорното материално право факти и обстоятелства съдът намира, че предпоставка за задействане на процесната неустойна клауза по чл. 11 от предварителния договор в случая липсва, тъй като сградата, включително процесният имот, е била изградена в степен на завършеност "груб строеж" на 27.12.2016г., преди изтичане на крайния срок с дата 26.11.2017 г., той дори е издаден преди изтичане на срока по чл. 7, ал.9 от договора – 12 месеца от издаването на протокол за строителна линия и ниво, последният издаден на 28.03.2016г., което обосновава извод, че срока за изграждане на сградата в етап „груб строеж“ е до 28.03.2017г.

Съгласно дадената в & 5, т. 46 от ДР на ЗУТ /предишна т. 42- ДВ, бр. 65 от 2003 г. / легална дефиниция "груб строеж" е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът. Следователно строителството е извършено до степен на завършеност "груб строеж" и в съответствие с изискванията на чл. 181, ал. 2 ЗУТ преди крайния срок – 26.11.2017г. Следва да се отбележи, че посочените в Приложение № 1 към договора степен на завършеност на имота и видове довършителни работи са уговорени като предпоставка за предаване на имота. Аргумент в тази насока се извежда и от чл. 7, ал. 3 на приложимата Наредба № 3/ 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, издадена от МРРБ /обн. ДВ- бр. 72/ 15.08.2003 г., в приложимата през процесния период редакция/, регламентираща условията и реда за съставяне на необходимите актове и протоколи за установяване на обстоятелствата при подготовката, започването и изпълнението на строителството, обвързани с необходимия за изпълнението на всеки строеж технологичен порядък, според т. 15 от който констативен акт за установяване годността за приемане на строежа /част, етап от него /приложение № 15/ се съставя на основание чл. 176, ал. 1 ЗУТ, като с него се извършва предаването на строежа и строителната документация от строителя на възложителя. В случая сградата е изградена във фаза "груб строеж" и снабдена с цитираното по- горе удостоверение по чл. 181, ал. 2 ЗУТ на 27.12.2016 г., т. е. в рамките на договорения между страните срок, поради което и договорната отговорност на /ФИРМА/ по чл. 11, ал. 1 от процесния договор - за неизпълнение на задължението му за "проектиране и извършване на строителството" в срок до 26.11.2017 г. не може да бъде ангажирана. Само за яснота съдът ще посочи, че от цялостно събрания доказателствен материал по делото се установява, че твърдените за обтегнати между страните отношения датират от 2017г. В тази връзка следва да се ценят и показанията на разпитаните на страната на ищеца свидетели – К. и В.С., като представената по делото документация, както и изслушаната СТЕ, и съдът след като обстойно се запозна с уговорките между страните, заложили в чл. 7, ал.1-9 от подписания между тях

предварителен договор, категорично доказват, че до тогава сградата е била изградена до етап „груб строеж“, респективно няма как по показания на свидетеля В.С., който посочи, че с ищцата посетили обекта през 2017г. и констатирали, че той е негоден за обитаване, сградата да е била годна за обитаване, след като ищцата сама се е съгласила, че едва ли не срока за проектиране и строителство, а не за предаване на сградата с Акт 16 ще бъде до началото на 2017г.

По иска по чл. 92 от ЗЗД за сумата от 6750 евро, за ангажиране на отговорността на ответника по чл. 16 от договора. Този иск съдът намира за основателен. В чл. 16 от предварителния договор страните са договорили, че независимо от уговорените останали с договора неустойки за забава в случай, че строителят не спази крайния срок за получаване на разрешение за ползване, както се уточни по чл. 7, ал.10 от договора и го надвиши с повече от деветдесет дни, то той дължи на учредителите отделна неустойка в размер на 1500 евро на месец, разпределена между тях пропорционално на притежаваното право на собственост върху имота. Според чл. 7, ал.10 от договора построяването на сградата и получаването на Акт 16 от приемателя е следвало да се осъществи в срок от 24 месеца от издаването на протокол за строителна линия и ниво, но не по-късно от 36 месеца от подписването на договора, или до дата 26.11.2017г., като тази дата е уговорена и в раздел V от договора за учредяване на право на строеж по нотариален ред. Очевидно е че до тази дата страните са формирали обща воля за приключване на строителството и предаване на строежа с разрешение за ползване. Това произтича и от обичайната срочност за строителство, константна в практиката, и от обстоятелството, че предварителния договор е сключен на 26.11.2014г., като очевидно страните са имали общо намерение сградата да бъде изградена и предадена с Акт 16 до дата 26.11.2017г. Изслушаната СТЕ установява, че Акт обр. 15 за установяване на годността за приемане на строежа датира от 18.20.2020г., като до крайната дата 26.11.2017г. и съобразно приложените протоколи обр. 12 не е бил съставен още последният акт по част „Архитектурна“ за сградата, който датира от 29.11.2018г. Следователно до 2017г. съдът не констатира по делото поведение на ищцата, което да представлява забава по смисъла на чл. 99 от ЗЗД, тоест такова нейно поведение, с което тя да е допринесла за незавършване и предаване на сградата в срок до 26.11.2017г. Събраните гласни доказателства чрез разпита на свидетелите В. С.а и Д.С.И.-К. касаят обстоятелства от 2019г., много след изтичане на срока за крайно предаване на сградата с Акт 16, включително и неизгодния за ищцата факт, че г-н С. и е връчил покана за подписване на Акт, обр.15. Разрешението за ползване е с № СТ-05-683 и датира от 10.09.2021г., поради което сградата не е предадена в срока по чл. 7, ал.10 от предварителния договор, което от своя страна ангажира отговорността на приемателя съгласно клаузата на чл. 16 от предварителния договор.

Неоснователно е възражението на ответника, че вземането е погасено по давност. За вземания за неустойка приложима е тригодишната давност по чл. 111, б. „б“ от ЗЗД. Давността тече от изискуемостта на вземането, тоест след като ответникът е изпаднал в забава. Така процесното вземане за неустойка е станало изискуемо на 27.11.2017г., като до

датата на подаване на исковата молба в съда -27.11.2020г., когато давността е прекъсната, а впоследствие е спряла да тече, не е изтекъл предвидения в закона тригодишен срок.

По изложеното и доколкото исковете не се оспорват по размер, съдът намира, че следва да отхвърли иска за сумата в размер на 9 125 евро, представляваща неустойка по 11, ал.1 от Предварителен договор за учредяване право на строеж от 26.11.2014, сключен между В. М. Й., К. М. Й. и Л.И.В., като учредители и /ФИРМА/, като приемател, претендирана за периода от 27.11.2017 г. до 26.11.2018 г., и да уважи иска за сумата в размер на 6750 евро, представляваща неустойка по чл.16 от Предварителен договор за учредяване право на строеж от 26.11.2014, сключен между В. М. Й., К. М. Й. и Л.И.В., като учредители и /ФИРМА/, като приемател за периода от 24.02.2018 г. до 24.11.2018г.

При този изход на спора право на разноски се поражда в полза и на двете страни на основание чл. 78, ал.1 и ал.3 от ГПК. Ищецът претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1461,47 лева, за реалното заплащане на което са налице доказателства на л.445 от досието по делото, съобразно постановките на т.1 от ТР № 6/2016г. на ОСГТК на ВКС и заплатената държавна такса в размер на 1270,00 лева. Следва да се посочи, че възнаграждението не е прекомерно и е съобразено с минималните размери, предвидени в чл. 7, ал.2, т.4 от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакция й с ДВ, бр. 68/31.07.2020г., приложима с оглед датата на сключване на договора за правна помощ и защита. Следователно на ищцата с оглед уважената част от исковете следва да и се присъдят разноски в общ размер от 1161,41 лева.

Ответникът претендира за присъждане общо 2500 лева адвокатско възнаграждение, съответно по силата на договор за правна защита и съдействие от 10.05.2021г. и по договор за правна защита и съдействие от 20.03.2023г., по първият сумата от 2000,00 лева, а по вторият сумата от 500 лева, като е видно от горепосочените договори, че възнаграждението е реално заплатено, както и сумата в размер на 400,00 лева – депозит за вещо лице. Съдът намира, че възнаграждението претендирано от адвокат С. не е прекомерно с оглед датата на сключване на последния договор между страните – 20.03.2023г., когато вече е приложима разпоредбата на чл. 7, ал.2, т.4 от Наредбата, в редакцията й с ДВ, бр. 88/04.11.2022г., където при процесния материален интерес минималното възнаграждение е в размер на 3133,90 лева, а от ответника се претендира сумата от 2500,00 общо. Така на ответника съобразно отхвърлената част от исковете следва да му се присъдят разноски в размер на 1 666,93 лева.

Така мотивиран, съдът,

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д. № 19579/2022г. по описа на СРС, 45-ти състав в частта, по предявления от /ФИРМА/, ЕИК ***** срещу В. М. Й., ЕГН *****, насрещен иск за извеждане на В. Й. от апартамент № 9, находящ се на ет.5 в сградата, находяща се в АДРЕС тъй като сградата не е въведена в експлоатация и обекта

следва да бъде обезопасен, чрез заключването му.

ОСЪЖДА /ФИРМА/, ЕИК ***** ДА ЗАПЛАТИ на В. М. Й., ЕГН *****, сумата в размер на 6750,00 евро /шест хиляди седемстотин и петдесет евро/, представляваща неустойка по чл.16 от Предварителен договор за учредяване право на строеж от 26.11.2014, сключен между В. М. Й., К. М. Й. и Л.И.В., като учредители и /ФИРМА/, като приемател, за периода от 24.02.2018 г. до 24.11.2018г.

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. М. Й., ЕГН ***** срещу /ФИРМА/, ЕИК *****, иск с правно основание чл. 92 от ЗЗД, за сумата в размер на 9 125 евро /девет хиляди сто двадесет и пет евро/, представляваща неустойка по чл.11, ал.1 от Предварителен договор за учредяване право на строеж от 26.11.2014, сключен между В. М. Й., К. М. Й. и Л.И.В., като учредители и /ФИРМА/, като приемател, претендирана за периода от 27.11.2017 г. до 26.11.2018 г.

ОСЪЖДА /ФИРМА/, ЕИК ***** ДА ЗАПЛАТИ на В. М. Й., ЕГН *****, сумата в размер на 1161,41 лева, деловодни разноси, на основание чл. 78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА В. М. Й., ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ на /ФИРМА/, ЕИК *****, сумата в размер на 1 666,93 лева, деловодни разноси на основание чл. 78, ал.3 от ГПК.

Решението в прекратителната част има характер на определение и подлежи на обжалване от страните с частна жалба пред СГС в едноседмичен срок от съобщението.

В останалата част решението подлежи на обжалване от страните пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването.

Съдия при Софийски районен съд: _____