

РЕШЕНИЕ

№ 88

гр. Бургас, 29.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Десислава Д. Щерева

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разглежда докладваното от Десислава Д. Щерева Търговско дело № 20232100900443 по описа за 2023 година

Производството по настоящото дело е образувано по повод исковата претенция на Г. А. Н., с ЕГН: *****, с постоянен адрес: град П., бул."Ш. с." № ***, ет. *, чрез пълномощника адвокат Величка Тенова, с адрес на кантора: гр.Пловдив, ул."Опълченска" № 4, ет.1- надпартерен, против „Заводски строежи-ПС-Пловдив” АД с ЕИК: 825339653, със седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул. ”Фердинандова” № 32, ет.1, офис 3 представлявано от Иван Димов Димов, за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 50 400 лева, представляваща неустойка за забава (неизпълнение в срок) на поетото от ответника задължение да завърши и предаде обектите, предмет на предварителен договор от 21.03.2008г. във вида и в срока, съгласно този договор и споразумение от 03.10.2013г., уговорена в т. 3, изр.2 от споразумението, сключено между страните на 03.10.2013 г., за периода от 26.07.2022 година до 26.06.2023 година (по 150 лева на ден за 336 дни- забава), ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на образуване на настоящото дело.

Ищецът твърди в исковата си молба, че с ответника са сключили предварителен договор за строителство и покупко- продажба на недвижими имоти от 21.03.2008 година. По силата на този договор, ответникът се задължил да прехвърли правото на собственост на Г. А. Н. и да построи и предаде в завършен вид в срок до 31.12.2008 година недвижими имоти- 27 самостоятелни обекти от новострояща се сграда – Бизнесцентър „СЕВЕР”- многофункционална сграда на пет, шест, седем и осем етажа, построена в дворно място, представляващо урегулиран поземлен имот I- Обществено

застрояване, кв. 654 по плана на пета градска част- град Пловдив, находящ се в град Пловдив, Район „Северен” , бул.”Цар Борис III Обединител” No 8, целият с площ от 958.50 кв.м., при граници УПИ II[1]Училище; УПИ IV-Комплексно жилищно строителство и зеленина и улица .”Цар Борис III Обединител”. Общата стойност на вещните права и на строително-монтажните работи била договорена в размер 1 669 000 лева, от които 901 200 лева - стойността на правото на собственост на обектите- завършени в груб вид, а 767 800 лева - стойността на строително-монтажните работи за довършване на обектите във вида, уговорен в договора. Твърди се от ищеца, че към 03.10.2013 г. е заплатил на ответника сумата от общо 1 584 000 лева. Заявява се, че с тази сума частично е погасено задължението за правото на собственост на обектите- завършени в груб вид, като от дължимите 901 200 лева са погасени 821 200 лева. Остатъкът в размер на 80 000 лева, представлява част от продажната цена на самостоятелен обект в сграда с идентификатор на обекта 56784.506.389.1.69, по нотариален акт № **, т. **, д. *****/**** година на СВ- Пловдив, изповядан на 30.12.2009 година. Със сумата от 762 800 лева, ищецът погасил част от задължението си в общ размер на стойност 767 800 лева за заплащане на стойността на строително-монтажните работи за довършване на обектите във вида, уговорен в договора, като дължимият остатък по това задължение е на стойност 5000 лева. Към същата дата ответното дружество било прехвърлило на Г. Н. правото на собственост върху имотите, предмет на предварителния договор, но не изпълнило задължението си по чл. 3, ал. 5 и 6 от предварителния договор, а именно да построи и предаде обектите в завършен вид /с разрешение за ползване/, уговорен в предварителния договор.

Твърди се, че на 03.10.2013 година страните предоговорили отношенията си във връзка с предварителния договор от 21.03.2008 година, отчитайки неизпълнението от ответното дружество, като се споразумели да продължат срока за довършване на обектите, както и че за периода от 31.12.2008 г. до 03.10.2013 г., продавачът- изпълнител по предварителния договор дължи на купувача сумата от 216 000 лева – обезщетение за вредите, претърпени от него от забавеното изпълнение на задълженията по предварителния договор, и извършили извънсъдебно прихващане на тази сума със задължението на Г. Н. към ответника в общ размер на 85 000 лева. Твърди се, че поради прихващането задълженията на ищеца към ответното дружество изцяло се погасили, а последното останало задължено със сумата от 131 000 лева, която била присъдена на ищеца с влязло в законна сила съдебно решение, постановено по гр.дело 324/2017 г. на Пловдивски окръжен съд.

Ищецът поддържа, че със споразумението от 2013 година страните се

съгласили, че за периода от 03.10.2013 година до 30.12.2015 година, ответникът дължи на ищеца неустойка за забава в размер на по 5000 лева месечно, считано от 03.10.2013 година /датата на съставяне на споразумението/ до завършване на обектите, но не по-късно от 31.12.2015 година, присъдена с последващи влезли в сила съдебни решения.

Ищецът твърди, че ответникът бездейства, не изпълнява задължението си да довърши обектите, предмет на предварителния договор и допълнителното споразумение от 3.10.2013 година. Сочи, че и към настоящия момент обектите са довършени само в „груб вид”, в какъвто са били още към 2009 година, когато е прехвърлено правото на собственост върху тях. Поради това ищецът предприел действия за осъждане на ответника да му заплати дължима неустойка, уговорена в т. 3 от споразумението, като с влезли в сила решения на съда, към настоящия момент такава му била присъдена за следните периоди: от 01.01.2016 година до 06.02.2017 година; от 07.02.2017 година до 06.06.2017 година; от 07.06.2017 година до 10.10.2017 година; от 11.10.2017 година до 19.02.2018 година; от 20.02.2018 година до 28.06.2018 година; от 29.06.2018 година до 11.11.2018 година; от 12.11.2018 година до 27.01.2019 година; от 28.01.2019 година до 08.04.2019 година; от 09.04.2019 година до 06.11.2019 година; от 07.11.2019 година до 10.08.2020 година; от 11.08.2020 година до 21.12.2020 година; от 22.12.2020 година до 30.06.2021 година; от 01.07.2021 година до 25.07.2022 година.

Претенцията по настоящото производство обхваща периода от 26.07.2022 до 26.06.2023 година.

Ответникът е подал отговор, с който претенцията се оспорва, както по основание, така и по размер. Заявява, че за ищеца не е възникнало право да получи претендираната неустойка, тъй като не е изправна страна по договора, поради неизпълнение на задължението му да изплати изцяло и в срок уговорената продажна цена. Сочи се още, че евентуалната забава е в резултат от неосказано съдействие от кредитора, който е приел владението върху имотите преди подписване на процесното споразумение. Ответникът се позовава и на наличието на форсмажорни обстоятелства - липсата на надлежно продължено авторско право. Прави възражение за погасяване по давност на задължението си да завърши и предаде процесните обекти, а от там и възражение за погасяване по давност на акцесорните задължения включително за неустойка. В тази връзка сочи, че датата на настъпване на изискуемостта на задължението да построи и предаде обектите в завършен вид е в срок до 31.12.2008 г. Пзовава се на разпоредбите на чл. 110 и чл. 114 от ЗЗД, като твърди, че задължението му е погасено по давност, включително и с изтичането на абсолютната давност от 10 години, поради което претендираното акцесорно задължение за неустойка е недължимо. На

следващо място се прави възражение за нищожност на клаузата на чл. 3 от споразумението, поради противоречието ѝ с добрите нрави. Като аргумент за това свое възражение сочи, че подписалите споразумението лица изрично декларират, че обектите са прехвърлени и предадени с три броя нотариални актове от 2009 год., както и че е налице пълно изпълнение на задължението за предаването им в изцяло завършен вид, а от друга страна - в отклонение на декларациите уговарят инкасирането на суми неограничено във времето под формата обаче на „неустойки за забава“. Твърди се, че уговорената неустойка излиза извън обичайните ѝ функции. В условията на евентуалност прави възражение и по чл. 83 ал. 2 от ЗЗД. Счита, че в настоящия случай ищецът – кредитор е бил длъжен да положи грижата на добър стопанин и да поиска да извърши съответните действия за сметка на длъжника съгласно чл. 80 от ЗЗД. Поради изложеното прави възражение и за недобросъвестност, тъй като ищецът не е търсил реално изпълнение и същевременно претендира обезщетения в размери, покриващи вече размера на договорената цена, което представлява злоупотреба с право. В условията на евентуалност се прави и възражение за погасяване на вземането на ищеца за търсене на реално изпълнение и за предаване на обектите в завършен вид, а от там - и за погасяването по давност на вземането му за неустойка - предмет на настоящия иск, както и за самостоятелно погасяване на вземанията на ищеца по давност на осн.чл.111 от ЗЗД. Счита, че срокът за търсене на реално изпълнение на задължението за предаване на обектите в завършен вид е изтекъл на 01.01.2012 год. В условията на евентуалност, при отхвърляне на възраженията му, ответникът моли да бъде намален размера на търсената неустойка поради прекомерност, на основание чл. 92, ал. 2 от ЗЗД. Подчертава, че до настоящия момент ищецът е получил суми за неустойка в общ размер на над 710 066,12 лева.

Бургаският окръжен съд, с оглед събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Страните са сключили помежду си предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.03.2008г., по силата на който ответникът „Заводски строежи ПС Пловдив АД“ се е задължил да извърши строителство на сграда в гр.Пловдив и да прехвърли на ищеца Г. Н. А. правото на собственост върху подробно описаните в договора недвижими имоти - обекти от новострояща се сграда „Бизнесцентър Север Многофункционална сграда“, находяща се в гр. Пловдив, район Северен, бул.“Цар Борис III Обединител“ №8, построена в дворно място, представляващо УПИ- I - обществено застрояване, кв. 654 по плана на пета градска част, целият с площ от 958,50 кв.м., при граници УПИ III училище, УПИ IV-комплексно жилищно

строителство и зеленина и бул.“ Цар Борис III Обединител“, представляваща сграда с идентификатор №56784.506.389.1 по КKKP на гр. Пловдив. Страните са постигнали съгласие в чл. 1, ал.1 от предварителния договор общата уговорена продажна цена на обещаните недвижими имоти да бъде в размер на 1 669 000лева с включен ДДС. В чл.3/6/ от договора страните са постигнали съгласие за вида на строително-монтажните работи и степента на завършеност на обектите и общите части на сградата.

С три нотариални акта - № ** по нот.дело № ***/****г., № ** по нот.дело № ***/****г. и № *** по нот.дело № ***/****г. на нотариус Нели Белева с район на действие РС-Пловдив, „Заводски строежи ПС Пловдив“ АД е изпълнило задължението си по чл.3, ал.1 от предварителния договор да прехвърли на Г. Н. правото на собственост върху процесните имоти със степен на завършеност „груб строеж“.

Страните са подписали споразумение от 03.10.2013г., с което ответното дружество в чл.1, ал.5 е признало, че не е изпълнило задълженията си по предварителния договор на падежа - 31.12.2008г. да предаде на купувача обектите, предмет на договора, в уговорената степен на завършеност в чл. 3 /6/ съгласно постигнатите първоначални уговорки. В чл.2 от споразумението страните са извършили прихващане на задължението на ищеца в общ размер на 85 000лева за доплащане на продажната цена и стойността на СМР, посочено в чл. 1 /4/, срещу задължението на „Заводски строежи ПС Пловдив“ АД за заплащане на неустойка за забава за периода 31.12.2008г. до 03.10.2013г. в размер на 216 000лева, установено в чл. 1/5/. Удължен е срокът, в който ответникът следва да завърши обектите – 30.12.2015г. съгласно чл. 3 от споразумението, като в случай, че не завърши строителството, изпълнителят дължи неустойка за забава на възложителя в размер на 150 лева за всеки просрочен ден, считано от 01.01.2016г., както и 131 000 лева – останалата, дължима изтекла неустойка след извършеното прихващане.

Представени са удостоверение от Община Пловдив с изх. № 20П-2963/13.03.2020г., констативен протокол от 09.03.2020г. и протокол за оглед на недвижим имот от 30.11.2023 год., съставен по изп.дело №656/23 год. на ЧСИ Ст.Горчев, от които се установява, че ответникът не е изпълнил задължението са за довършване на обектите в уговорената степен на завършеност, а и от последния не са въведени твърдения за изпълнение на горното задължение.

Между страните са водени множество дела, по които с влезли в сила съдебни решения са присъдени неустойки за неизпълнение на поетото със споразумението задължение, както по чл.1.5, така и по чл.3. С решение №85/07.10.2021 год. по т.д.№117/21 год., влязло в сила на 27.07.2023 год., ответникът е осъден да изпълни поетото задължение за изпълнение на СМР

по сградата, както и да заплати неустойка за забава за периода от 11.08.2020 год. до 21.12.2020 год. в размер на 19 950 лв.

От горното следва, че формираната сила на пресъдено нещо е преклудирала всички факти, осъществили се до влизане в сила на последното решение – решение №180/19.07.2022 год. по т.д.№110/22 год. по описа на БОС, в сила от 22.02.2024 год. и възраженията, основани на тези факти, също са преклудирани и не могат да бъдат обсъждани по същество – това са възраженията на ответника, че ищецът не е изпълнил задължението си да заплати уговорената цена, че клаузата по чл.3 е нищожна поради противоречието ѝ с добрите нрави, че кредиторът е могъл да избегне вредите, като положи грижата на добър стопанин, че кредиторът е недобросъвестен, че неизпълнението се дължи на форсмажорни обстоятелства, че неустойката е прекомерна. Допустими са единствено възраженията за погасяване на главното и акцесорното вземания по давност, тъй като те се основават на факти, настъпили след формиране силата на пресъдено нещо по приключилите с окончателни актове дела.

Както вече се посочи, на 27.07.2023 год. е влязло в сила решение, с което ответникът е осъден да изпълни поетото задължение за строителство в уговорената степен на завършеност. Ищецът представя доказателства за това, че исковата молба първоначално е била депозирана пред ОС Пловдив на 22.12.2020 год. и след отвод за местна неподсъдност делото е прекратено с определение №260530/24.01.2021 год. по гр.д.№3180/20 год. на ПОС и е изпратено на БОС, където е образувано под №117/21 год.

Задължението за построяване на сградата и съответните обекти, както и за тяхното довършване, е поето с предварителния договор от 21.03.2008 год., с падеж 31.12.2008 год., следователно притезанието на възложителя и предварителен купувач би могло да се погаси по давност на 31.12.2013 год. Със споразумението от 03.10.2013 год., преди изтичането на давностния срок, страните са уговорили нов срок за изпълнение – 30.12.2015 год., от който започва течението на нова погасителна давност и същата изтича на 31.12.2020 год. Исковата молба за реално изпълнение е депозирана преди изтичането на горния срок, на 22.12.2020 год., и го е прекъснала – чл.116 б.„а“ от ЗЗД, а за времето на съдебния процес давност не е текла – чл.115 „ж“ от ЗЗД. След влизане в сила на решението, с което исковите са уважени, е започнала да тече нова погасителна давност, която към момента не е изтекла. По изложените съображения възражението за погасяване по давност на главното задължение е неоснователно.

Задължението не би могло да се погаси и с изтичането на 10-годишния срок по чл.112 от ЗЗД, който е неприложим в отношенията между страните – търговски дружества.

Неоснователно е и възражението за погасяване на акцесорното задължение за неустойка. Такава в настоящия процес се претендира от 26.07.2022 до 26.06.2023 година. Исковата молба е депозирана в ОС Пловдив на 27.06.2023 год., т.е. преди изтичането на тригодишния срок, броен от деня, в който се е породило първото подневно вземане за обезщетение под формата на неустойка.

От изложеното до тук следва, че предявения иск е основателен и доказан. Ответникът е в забава за изпълнение на поетото задължение по чл.3/6/ от договора и за обезщетяване на вредите от забавеното изпълнение страните са уговорили отговорност под формата на подневна неустойка, която за претендирания период възлиза на 50 400 лв.

С оглед изхода на спора ищецът има право на разноски.

Представил е списък по чл.80 от ГПК за действително сторени разноски в размер на общо 6 718 лв.

Мотивиран от така изложените съображения, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Заводски строежи-ПС-Пловдив“ АД, с ЕИК 825339653, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Фердинадова“ 32, ет. 1, офис 3, да заплати на Г. А. Н., ЕГН *****, с постоянен адрес: Гр. П., бул.“ Ш. с.“ **, ет. *, по сметка BG57RZBB91551010127946 договорна неустойка за забава в размер на сумата от 50 400 /петдесет хиляди и четиристотин/ лева за периода от 26.07.2022 до 26.06.2023 год., дължима по споразумение от 03.10.2013г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба – 27.06.2023 г. до окончателното изплащане, както и сумата от 6 718 лева, представляваща съдебно-деловодни разноски

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____