

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 8226

гр. София, 22.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 118 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА

като разглежда докладваното от ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА Гражданско дело № 20221110137934 по описа за 2022 година

съобрази следното:

Предявените искове са допустими и следва да бъдат разгледани в настоящото производство. Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Ищецът по първоначалния иск с исковата молба, както и с отговора на насрещната искова молба е представил писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими за правилното решаване на повдигнатия пред съда правен спор и следва да бъдат приети.

С отговора на исковата молба, както и с насрещната искова молба, са представени документи, които не са надлежно заверени, поради което на страната следва да бъдат дадени указания за надлежното им представяне, преди приемането им като писмени доказателства по делото.

Ответницата навежда възражения, че вземането ѝ за неустойка е в размер, по- висок от този, определен и признат от ищеца, което според нея води до по-нисък размер на предявеното с исковата молба. От изложеното в исковата молба обаче не става ясно дали навежда нарочно възражение за прихващане с вземането ѝ за неустойка в твърдения от нея размер. Следва да ѝ бъде дадена възможност да направи уточнения.

Следва да се приложи към настоящото производство ч. гр. д. № 9517/2021 г. по описа на СРС, 118 състав.

Основателно с оглед оспорването на ответника по насрещния иск е искането на ищцата по насрещния иск за назначаване на СТЕ.

На ответника по насрещния иск следва да бъде допуснат до разпит един свидетел при режим на довеждане, доколкото не се посочват различни факти, за доказването на които да са необходими повече свидетели.

Съдът като провери редовността и допустимостта на предявените искове и като съобрази направените искания, на основание чл. 140 ГПК във вр. с чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК,

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 23.04.2024 г. от 10,30 ч., за което страните да бъдат призовани.

УКАЗВА на ответницата по първоначалния иск и ищца по насрещния иск в едноседмичен срок от съобщението с писмена молба с препис за ответника по насрещния иск:

1/ да посочи дали твърди неточно изпълнение на уговорените между страните СМР в апартамент № ** или в апартамент № **, като в последния случай следва да посочи в какво качество претендира посочените в насрещната искова молба суми.

2/ да представи по делото надлежно заверени преписи /с „вярно с оригинала“ и подпис – неин или на надлежен неин представител/ от приложените към отговор на исковата молба и насрещната искова молба документи или да завери същите на място в деловодството на състава. При неизпълнение на указанията в срок приложените към отговора на исковата молба и насрещната искова молба като доказателства незаверени документи няма да бъдат приети като доказателства по делото;

3/ да посочи изрично прави ли възражение за прихващане с нейно вземане за неустойка за забава по т. XI от нотариалния акт, доколкото твърди, че в нейна полза е възникнало вземане за общо 6338, 58 евро за периода от 27.03.2019 г. до 13.11.2020 г., с което е погасена и част от претенцията, заявена в производството и непогасена е останала не исковата сума, а сума в размер на 1843,92 евро.

ПРИЕМА като писмени доказателства в производството приложените към исковата молба и отговора на насрещната искова молба документи.

ПРИЛАГА ЗА ПОСЛУЖВАНЕ ч.гр.д.№ 9517/2021 г. по описа на СРС, 118 състав.

ДОПУСКА изслушване на СТЕ със задачи посочени в насрещната искова молба. **ОПРЕДЕЛЯ** депозит в размер на 400 лв, вносим от ищцата по насрещния иск в едноседмичен срок от съобщението. **НАЗНАЧАВА** за вещо лице Мл.Ив. Мл.. **Вещото лице да се уведоми след представяне на доказателства за внесен депозит.**

ДОПУСКА до разпит един свидетел на ответника по насрещния иск при режим на довеждане, като **УКАЗВА** на ответника по насрещния иск, че вторият свидетел подлежи на допускане при наличие на основание по чл. 159, ал. 2 ГПК.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО както следва:

Производството е образувано по искова молба от „...“ **ЕООД**, ЕИК ..., с седалище и адрес на управление в гр. срещу **С. А. Ц.**, ЕГН *****, с адрес с. ..., с която е предявен по реда на чл. 422 ГПК установителен иск с правно основание чл. 79, ал.1, пр. 1 ЗЗД за установяване съществуването на вземане за сумата от **4358,90 евро**, представляваща непогасени задължения по т. VIII, 3.3 и т. IX, 3 от Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда № .. том., рег.№.., дело № ... на нотариус Кр. К., рег. № 64 на НК, ведно със законна лихва от 17.02.2021 г. до изплащане на вземането, за която сума е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 417 ГПК по ч. гр. д. № 9517/2021 г. по описа на СРС, 118 състав.

В исковата молба се твърди, че с Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда №., том., рег.№ ., дело № .. на нотариус Кр. К., рег..., собствениците на ПИ с идентификатор .. по КККР на гр. одобрени със Заповед № ... г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 723 кв. м, сред които и ответницата, взаимно си учредили, запазили и приели правото на строеж върху описания имот, като съгласно договора ищецът се задължил да построи „жилищна сграда с подземни гаражи и магазини“, отговаряща на уговорените от страните условия, като строителството на сградата

с акт образец 15 следвало да завърши в срок до 23 месеца, считано от датата на влизане в сила на разрешението за строеж, а разрешението за ползване на обекта следвало да бъде издадено в едномесечен срок от завършване на строителството с акт образец 15. Сочи, че според т. I.2.4 от нотариалния акт срещу учреденото право на строеж ответницата следвало да получи в собственост самостоятелен обект в процесната сграда, представляващ апартамент № 23, с площ от 50.18 кв. м, заедно с мазе № 23 и паркомясто № 3 с площ от 12.62 кв. м. Посочва, че в изпълнение на уговореното в т. VIII от договора задължение на учредителите-съсобственици за заплащане на ищеца стойността на получените в повече площи от първоначално договореното, ответницата следвало да заплати сума в общ размер от 14 365 евро на две равни части, както следва: половината от сумата се дължала в срок до 15 дни след подписване на акт образец 14, а останалата 1/2 част от сумата се дължала в 15-дневен срок след подписване на акт образец 16 и издаване на разрешение за ползване по ЗУТ. Твърди, че непогасена е останала втората половина от посочената сума, както и сума в размер на 1000 евро, представляваща незаплатен остатък от закупеното от ответницата паркомясто на обща стойност от 10 000 евро. Счита, че доколкото разрешението за ползване на сградата е издадено на 13.11.2020 г., падежът за заплащане на задълженията на ищцата е настъпил на 28.11.2020 г. Сочи, че страните са уговорили в т. XI неустойка клауза, според която при забава на строителя за осигуряване на акт образец 16 на сградата, същият дължи на учредителите – съсобственици неустойка за забава в размер на 2 евро/кв. м за първите два месеца на забава и 5 евро/кв.м за всеки следващ месец, изчислена върху получената в обезщетение обща РЗП. Поддържа, че доколкото е допуснал забавяне при изпълнение на посоченото задължение, дължи на ответницата неустойка за забава в размер на общо 3823,60 евро, изчислена върху полагащото се на ответницата обезщетение от 43.04 кв. м за периода на забавата – от 28.03.2019 г. до 13.11.2020 г. Поддържа, че соченото обезщетение от 43,04 кв. м. е изчислено като произведение от общата РЗП на сградата – 3427,39 кв.м., 30 % обезщетение и 4,192959301 % съгласно предварителния договор от 02.12.2015 г. Твърди, че предвид насрещните задължения между страните са налице условията за извънсъдебно прихващане, предвид което сочи, че след извършване на прихващането, в негова полза е налице вземане срещу ответницата в общ размер от 4358,90 евро. Моли за уважаване на предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответницата, с който предявения иск се оспорва като неоснователен и недоказан. Сочи, че ищецът не е изпълнил в срок задълженията си по т. V от Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда №., том ., рег.№ ., дело № ...г. на нотариус Кр. К., рег. №..на НК за издаване на акт образец 15 и поради това е изпаднал в забава от 27.03.2019 г. до 13.11.2020 г. или общо 19 месеца, като съгласно уговореното от страните, дължи на ответницата неустойка за забава в общ размер на 6338,58 евро, от които 5215,40 евро за апартамент № .и 1123,18 евро за паркомясто № 3, а не както е посочено в исковата молба – сума в размер на 3823,60 евро. Поддържа, че неустойката следва да се изчисли за жилището с площ 58,60 кв. м. и за паркомястото с площ 12,62 кв.м. Оспорва претенцията по размер, като предвид насрещното вземане за неустойка за забава счита, че дължима е останала единствено сума в размер на 1843,92 евро. Твърди, че на 18.01.2021 г. е уведомила ищеца за некачествено и неточно изпълнение на СМР в апартамента на ответницата, а на 13.04.2021 г. е изпратила покана до ищеца за извънсъдебно уреждане на отношенията им, но отговор не последвал. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

В срока за отговор на исковата молба ответницата е предявила насрещен осъдителен иск с правна квалификация чл. 79, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, вр. чл. 265, ал. 1, предл. 2 и 3 ЗЗД за осъждане на ищеца по първоначалния иск да ѝ заплати сумата от 18 620 лв., представляваща обезщетение за некачествено извършени и за неизвършени строително-монтажни работи по предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от имот (УПИ) срещу задължение за построяване на жилищна сграда с магазини, апартаменти,

гаражи и паркоместа от 02.12.2015 г. ведно със **законната лихва** от датата на депозиране на исковата молба – 19.01.2023 г., до окончателното плащане.

В насрещната искова молба се твърди, че съгласно чл. 25 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от имот (УПИ) срещу задължение за построяване на жилищна сграда с магазини, апартаменти, гаражи и паркоместа от 02.12.2015 г., приемателят – строител се задължил да завърши обектите, собственост на съсобствениците – учредители, изцяло за своя сметка до степен на завършеност съгласно Приложение № 1 от договора, за което страните подписали и Приложение № 2, касаещо степен на завършеност на процесната жилищна сграда, в раздел „Апартаменти“ от който били посочени изрично материалите и оборудването, които следвало да се използват при довършване на жилищата. Посочва, че съгласно чл. 26 от сключения между страните предварителен договор от 02.12.2015 г., приемателят – строител се задължил след въвеждане в експлоатация на жилищната сграда с магазини, апартаменти, гаражи и паркоместа с удостоверение за ползване да отстранява за своя сметка всички недостатъци и дефекти, възникнали в резултат на некачествено извършени СМР в законовите гаранционни срокове като в тридневен срок от уведомяването му започне работа и отстрани недостатъците и дефектите в минималния технологично необходим срок, а ако строителят не извърши горното, собствениците – учредители имат право да отстранят недостатъците и дефектите за негова сметка, като в този случай приемателят – строител няма право да оспорва направените разходи за отстраняване на недостатъците и дефектите. Твърди, че след въвеждане в експлоатация на сградата е започнала да обзавежда апартамента си и е установила недостатъци, изразяващи се в некачествено изпълнение или пълно неизпълнение на дължимите съгласно посочените по-горе договорни клаузи СМР. Посочва, че некачествено и неточно изпълнение представляват следните отклонения от дължимото изпълнение на посочената стойност: неизведен контакт за миялна машина – 70 лв., липса на монтиран фаянс в кухнята над горните шкафове – общо 372 лв., от които 170 лв. за труд, 120 лв. за лепило и 82 лв. за фуга и фаянс, липса на монтирано анти-паркинг съоръжение – 120 лв. с платен монтаж, неточно изпълнение на електрическата инсталация (на места са поставени кабели, които не са в тръби, в кухнята за миялната машина има изведена тръба, но липсват кабели и контакти, монтирани са ел. контакти и ключове „Легранд“, а не уговорените марка „Шнайдер“) – обща стойност от 580 лв., използвани са материали, които са различни от договорените, като е допуснато неточно изпълнение: фаянс в банята – разлика за доплащане от 150 лв., под в банята – гранитогрес – разлика за доплащане 6 лв., кухня и коридор – разлика за доплащане общо 170 лв., подова настилка в стая и хол – разлика за доплащане от 520 лв., монтирани врати на мазето „Солид 55“, вместо уговорените „Норманн“ и без секретен патрон – разлика за доплащане от общо 130 лв., некачествено изпълнение, изразяващо се в криви стени с голямо отклонение – около 7000 лв. за отстраняване на недостатъка, без включени неположени тръби за ел. инсталация, входната врата и вътрешните врати на баня, спалня, хол и мокро помещение са изпълнени с по-малки отвори – общо 7600 лв., от които покупка и монтаж на вътрешни врати по 600 лв./бр., външна врата с монтаж на стойност 5200 лв. с включени допълнителни СМР за разширяване на отворите на вратите, закупуване на нова врата в банята поради раздуване на поставената – 600 лв., влага и теч над прозореца на спалнята, поради непоставяне на хидроизолация на парапета на горния етаж – 300 лв., некачествено изпълнение на трасета за монтиране и отводняване на климатици – 307 лв. за трасе за два климатика, повторно заплатена сума в размер на 300 лв. за повторно изграждане на трасетата. Сочи, че съгласно приложение № 2 към процесния предварителен договор банята на жилището е следвало да бъде оборудвана по следния начин: смесителна батерия – 70 лв., моноблок – 145 лв., мивка с къс маншон – 80 лв., душ батерия – 130 лв., или обща стойност от 450 лв., което не е направено, а се е наложило посочените вещи да се закупят от ищцата по насрещния иск. Твърди, че ответникът по насрещния иск е бил надлежно уведомен за установеното

неизпълнение с писмо от 18.01.2021 г., но отстраняване на отклоненията от уговореното между страните не последвало. Моли за уважаване на иска. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът по насрещния иск е подал отговор на същия, с който оспорва предявения насрещен иск като неоснователен. Твърди, че е изпълнил задълженията си по договора, а ищцата по насрещния иск е подписала протокол образец № 15 за завършване на сградата и жилището без възражения. Оспорва наличието на посочените недостатъци, както и сочи, че част от изпълнението на СМР по част от тях изобщо не е била предмет на сключения между страните договор. Посочва, че ищцата по насрещния иск сама се е отказала от поставянето на фаянс в кухнята над долните шкафови, а относно вратите на избените помещения признава, че същите са марка „Солид 55“, но поддържа, че такива са монтирани на всички помещения, поради което за ищцата липсва основание да иска поставянето на нова врата „Хьорман“, предвид обстоятелството, че поставените врати имат отвори за вентилация и се явяват по-подходящи за целите на помещенията. Соци, че всички монтирани врати са по БДС и дори да са налице минимални отклонения от проектните отвори, то ищцата не търпи вреди от това. Посочва, че описаният теч над прозореца в спалнята е отстранен от строителя в рамките на гаранционната му отговорност. Оспорва иска и по размер.

На основание чл. 154 ГПК в **доказателствена тежест** на ищеца по първоначалния иск с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване съществуването на валидно сключен между страните договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, по силата на който в тежест на ответницата е възникнало задължение за заплащане на претендираната сума.

Ответницата по първоначалния иск следва да докаже изпълнение на задълженията си по договора, както и наличието на основания за недължимост на сумата, вкл възникването в нейна полза на вземане за неустойка в претендирания размер, чрез прихващане с което се твърди, че се е погасило вземането на ищеца до размер от 1843, 92 евро.

На основание чл. 154 ГПК в **доказателствена тежест** на ищцата по насрещния иск с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, вр. чл. 265, ал. 1, предл. 2 и 3 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване:

- възникването на облигационно правоотношение по предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от имот (УПИ) срещу задължение за построяване на жилищна сграда с магазини, апартаменти, гаражи и паркоместа от 02.12.2015 г. между нея и ответника по насрещния иск, по силата на което ответникът се е задължил да извърши конкретно описаните от нея строително-ремонтни дейности на апартамент № 23 ведно с избено помещение и на паркоместо № 3 от процесната сграда, по което е изпълнила задължението си за заплащане на договореното възнаграждение;

- некачествено или несъответно на уговореното изпълнение на поети с договора СМР /като конкретно установи недостатъците в изпълнението и отклоненията от поръчката/;
- надлежно уведомяване на изпълнителя при приемането на работата за непълното и некачествено изпълнение, респ. веднага след откриване на скритите недостатъци;
- стойността на разходите, необходими за поправката и довършването на изработеното, респ. за извършване на неизвършените работи.

В тежест на ответника по насрещния иск е да докаже твърденията си, че е изпълнил поетите с договора задължения изцяло, точно и надлежно, без недостатъци, както и че ищцата е приела без възражения работата.

ОТДЕЛЯ като безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата:

- че между страните по делото е сключен договор за учредяване на право на строеж, обективиран в Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда № .., том .., рег.№ .., дело № ... на нотариус Кр. К., рег. №...на НК, както и предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от имот (УПИ) срещу задължение за построяване на жилищна сграда с магазини, апартаменти, гаражи и паркоместа от 02.12.2015 г., с посоченото в исковата молба и в насрещната искова молба съдържание;

-че разрешение за ползване на сградата е издадено на 13.11.2020 г.

-че монтираната в избеното помещение врата е марка „Солид 55“

НАПЪТВА страните към сключване на спогодба, към медиация или друг способ за доброволно уреждане на спора.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законните представители, попечителите и пълномощниците на страните. При неизпълнение на това задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за редовно връчени.

УКАЗВА на страните, че на основание чл. 127, ал. 1, т. 2 и чл. 131, ал. 2, т.2 ГПК следва да посочат **електронен адрес** за връчване при условията на чл. 38 и 38а **и заявление дали желаят връчване на посочения електронен адрес**, както и техен, или на техния представител/пълномощник **телефонен номер**.

ДА СЕ ПРИЗОВАТ страните заедно с връчване на препис на настоящото определение, а на ищцата по насрещния иск да се връчи и препис от отговора на насрещния иск от ответника, ведно с приложенията към него.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____