

# РЕШЕНИЕ

№ 41

гр. Бургас, 14.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети декември през две хиляди  
двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова  
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тодорка Ст. Каракерезова  
като разглежда докладваното от Веселка Г. Узунова Въззивно гражданско дело  
№ 20212100501369 по описа за 2021 година

**Производството по делото е по реда на чл.258 ГПК и сл.ГПК.**

Образувано е по повод въззивна жалба от Т. СЛ. Х. с ЕГН- \*\*\*\*\* подадена  
чрез пълномощника и адв.Драгомир Димитров против съдебно решение № 514 от  
10.06.2021г.,постановено по гр.д.№ 4541 /2020г.по описа на БРС,с което е отхвърлен  
предявеният от въззивницата иск за установяване по отношение на ответниците Н. С. С. с  
ЕГН-\*\*\*\*\*,"Ангара груп "ООД с ЕИК-203383328 и "Астана строй"ЕООД с ЕИК-  
203606076 на дължимостта солидарно от ответниците на сумата 4009 лева  
главница,представляваща обезщетение за забава за получаване на разрешение за ползване на  
апартамент с идентификатор № 68134.301.240.1.6,находящ се в гр.София,ул."Одрин"№135  
за периода от 31.01.2020г.до 03.06.2020г.дължимо по споразумение от 09.06.2019г.,като  
сумата е левовата равностойност на уговореното обезщетение в евро,ведно със законната  
лихва върху главницата,считано от 04.06.2020г.до изплащане на вземането,за което вземане  
е издадена Заповед за изпълнение №1066 от 05.06.2020г.по ч.гр.д.№2681/2020г.по описа на  
БРС.

С въззивната жалба е оспорено решението на БРС като на първо място са изложени  
аргументи за необосноваността му,като са цитирани части от мотивите,които според  
въззивницата са противоречиви.Подчертава се,че според становището на съда,липсата на  
възражение от ответниците от една страна е основание за съда да приеме,че сградата не е  
въведена в експлоатация,а липсата на конкретно възражение и/или посочване от  
ответниците на причина за не въвеждането в експлоатация,включително и вина на ищцата  
или действие,довело до това,съдът приема за основание да освободи ответниците от  
отговорност. Прави се оплакване,че в решението не се обсъждат и дори не се споменават  
действия на ищцата и представени от нея писмени доказателства- не е обсъден представен

н.а.№150 н.д.№48818 от 16.10.2017г.,който установява участието на "Ангара груп-1"ООД в СМР по сградата,а нотариалният акт установява,че един от солидарно отговорните ответници е строителят,който съгласно посочените в решението текстове на ЗУТ е лицето,задължително участващо в процедурата по въвеждане в експлоатация на всяка сграда. Съдът не е съобразил също,че съгласно чл.176 ал.1- чл.177 ЗУТ собственикът на самостоятелен обект в сградата не е споменат като участник/субект/в процедурата по снабдяване на сградата с разрешение за ползване. Въззивницата счита,че ако съдът бе обсъдил представения нотариален акт заедно с всички останали писмени доказателства по делото,нямаше да достигне до погрешния извод,че ищецът не е ангажирал доказателства за участие на ответниците в строителството.Посочва се,че в решението има чужд и неотносим текст-обсъжда се неоснователност на претенция за мораторна лихва,каквато не е предявявана,а ищцата е претендираща само законна лихва.Правят се оплаквания и за противоречие с доклада,като се твърди,че съдът е излязъл извън предмета на доказване,определен от него с доклада - на ищцата не и е вменявано задължение да доказва обстоятелствата по чл.81-83 ЗЗД,такива няма релевирани и в отговора на ответниците.В решението съдът е вменил на ищцата такова задължение и исковата претенция е отхвърлена именно поради неизпълнението му.Съдът не е указал на ищцата,че не сочи доказателства за причините,поради които сградата не е въведена в експлоатация,съответно за отговорността на ответниците.Въпреки това,в обжалваното решение на ищцата е вменено неизпълнение на доказателствено задължение,каквото не е било вменявано с доклада по делото. Отправеното до въззивния съд искане е за отмяна на решението на БРС и постановяване на въззивно решение,с което искът да се уважи.Няма доказателствени искания,претендира разноски.

В представения писмен отговор въззиваемите са оспорили въззивната жалба като неоснователна.Считат,че правилно и законосъобразно районният съд е отхвърлил предявения иск,като споделят изложените в решението мотиви.Правят довод,че за да бъде ангажирана отговорността на ответниците на основание чл.92 ЗЗД е необходимо да са налице следните предпоставки- да съществува задължение,това задължение да не е изпълнено,неустойката да е уговорена между страните по договора.В случая безспорно е налице задължение на третия ответник в срок до 31.01.2020г.да снабди имота с разрешение за ползване,което не е изпълнено.Уговорена е неустойка за забавено изпълнение на това задължение,в размер на 500 евро месечно до 1 година и удвояване след изтичане на една година.За да е налице обаче основание за плащане на претендираната мораторна неустойка,следва да бъде извършена преценка дали в процесния период ответникът е в забава и дали са налице обстоятелства,изключващи или намаляващи неговата отговорност съгласно чл.81 и чл.83 ЗЗД.По делото не са ангажирани от ищеца доказателства за това да са положени усилия за снабдяване на сградата с разрешение за ползване,тъй като въпреки усилията на ответниците,по независещи от тях причини -административни пречки,забавяне на процедури поради Ковид 19 и т.н.това не се е случило в срок.Молят съдът да има предвид,че съществуват фактически и правни пречки за изпълнение на поетото от третия ответник задължение,тъй като снабдяването с разрешение за ползване е административна процедура,независима само и единствено от нечия воля. Ищецът не е ангажирал доказателства ,от които да се направи заключение,че ответниците имат някакви правни и фактически задължения,свързани със довършването на сградата,отговорност за отстраняване на пропуски по строителството или преустройства.Отправеното до въззивния съд искане е да се потвърди решението на БРС ,а въззивната жалба да се остави без уважение.Нямат доказателствени искания,претендират разноски.

В съдебно заседание въззивницата не се явява,редовно уведомена.Представява се от адв.Д.,който поддържа въззивната жалба и моли за уважаването и.Не сочи нови доказателства.

В съдебно заседание въззиваемите не се явяват,не се представляват,редовно уведомени.С писмена молба оспорват въззивната жалба,като излагат допълнителен аргумент,че с чл.4 ал.4 от споразумението „Ангара груп-1“ ООД е поело задължение да

открие специална банкова сметка, която да служи за обезпечаване на задължението му за заплащане на процесната неустойка, както и да допълва сумата до първоначалния размер, когато наличността в нея падне под 3 000 евро. Заявяват, че доколкото солидарността възниква само и доколкото е уговорена, то несъмнено уговорките не следва да се тълкуват разширително и в случая солидарните длъжници не могат да носят отговорност, каквато не са поели със споразумението между страните. Твърди се, че с цел яснота на отношенията въззиваемите са завели исково производство за признаване за установена недължимостта на неустойката, както и искане по чл.307 ТЗ за прекратяване, считано от 13.03.2020г. на чл.4 ал.3 от процесното споразумение. Представят копие от искова молба, отправят искане за спиране на производството по настоящото дело до приключване на спора по т.д. №12401/2021г. по описа на СГС с влязло в сила съдебно решение, което е оставено без уважение от въззивния съд.

При служебната проверка по реда на чл.269 ГПК въззивният съд намери обжалваното решение за валиден и допустим съдебен акт.

По съществото на спора и основателността на въззивната жалба БОС намери следното:

Ищцата е предявила пред БРС иск с правно основание чл.422 ГПК вр.с чл.415 ГПК, с който е претендирала да бъде прието за установено по отношение на ответниците, че дължат солидарно на ищцата сумата 4009 лева, представляващо обезщетение за забавата за получаване разрешение за ползване на апартамент с идентификатор № 68134.301.240.1.6 за периода от 31.01.2020г. до 03.06.2020г., дължимо по споразумение от 09.06.2019г., като сумата е левовата равностойност на уговореното обезщетение в евро, ведно със законната лихва върху главницата, начиная от 04.06.2020г. до изплащане на вземането, за което е издадена Заповед по чл.410 ГПК №1066 от 05.06.2020г. по ч.гр.д. №2681/2020г. по описа на БРС. Ищцата е твърдяла, че ответниците и дължат солидарно процесното обезщетение на основание договореностите в споразумението, тъй като сградата, в която се намира горепосоченият самостоятелен обект – в гр.София, ул.“Одрин“ №135 не е получила разрешение за ползване в уговорения съгласно споразумението 6 месечен срок от датата на изповядване на сделката в нотариална форма.

Препис от исковата молба е бил връчен на ответниците, които са депозирали писмен отговор в законоустановения срок. В отговора предявеният иск е оспорен като неоснователен и е направено възражение за нищожност на неустоечната клауза поради противоречие със закона и добрите нрави, тъй като предвидената неустойка обезпечава изпълнение на задължение, което не зависи от ответниците и не може да носят отговорност за несбъждане на условието, което не зависи от тях. Прави се и възражение за унищожаване на процесното споразумение поради заплашване от страна на ищцата към всички ответници, респективно поради сключването му поради крайна нужда и явно неизгодни условия. В подкрепа на тези възражения се сочи, че едно от дружествата-ответници е закупило от ищцата идеална част от имот и с получените за това пари тя е закупила от трето лице недвижим имот в груб строеж, искайки не продавача, а ответниците, които са трети за строителството лица, да и гарантират, че той ще бъде изграден с разрешение за ползване в определен срок. Твърдят, че се касае за прикрита замяна на идеални части с конкретен недвижим имот, при която двата имота се считат за равностойни, а до тези сделки се е стигнало след дълги години преговори, през които ищцата и брат и упорито са отказвали да продадат идеалните си части от имот в гр.София, в който са били съсобственици с ответника С.. Това наложило завеждане на дело за делба и няколко години ответниците не могли да ползват имота, а ищцата винаги искала нереално висока цена за нейния дял при преговорите, а в последния момент отказала да подпише сделките, без да бъде подписано процесното споразумение. Ответникът С. твърди, че е подписал споразумението единствено поради огромната заплаха да пропаднат тригодишни преговори и дружеството „Астана Строй“ ЕООД да продължи да търпи значителни финансови загуби от собствеността на неизползваем имот. В тази връзка е направено и възражението за сключване на споразумението чрез заплашване, крайна нужда и явно неизгодни условия. Ответниците не са ангажирали доказателства в подкрепа на твърденията и възраженията си.

Ищцата е представила писмено становище, в което е оспорила възраженията на ответниците. Твърди и представя доказателства, че на 09.06.2019 г. освен с нея, предварителен договор и споразумение са били сключени и с брат и Антонин Слави Тодоров, който е получил в собственост апартамент № 22 на 5 и 6 етажи в сградата на ул. "Одрин" № 135 в гр. София. Възражава срещу оплакванията за щети, заплахи и крайна нужда, тъй като всеки собственик е в правото си да иска приемлива за него цена на имота си. Заявява твърдение и представя писмени доказателства/нотариален акт № 26 т. VI, рег. № 7280 дело № 593/2017 г., че ответното дружество „Ангара груп I“ ООД е изпълнител на строежа и извършва СМР по довършване на сградата, което счита, че доказва факта, че ответниците са били наясно със степента на завършеност на сградата.

За да отхвърли предявения иск районният съд е приел, че ищцата не е ангажирала доказателства, че ответниците имат някакви правни и фактически задължения свързани с довършването на сградата, отговорност за отстраняване на пропуски или преустройства, както и доказателства, че забавата за получаване на разрешение за ползване на сградата е в причинна връзка с виновно поведение на ответниците, като е дал правна квалификация на претенцията във вр. с чл. 92 ЗЗД.

Въззивният съд не споделя този извод, тъй като районният съд е достигнал до него без да анализира задълбочено клаузите на споразумението и в резултат на неправилно разпределение на доказателствената тежест. Между страните не е било спорно, че сградата не е получила разрешение за ползване в посочения в споразумението 6-месечен срок от датата на изповядване на сделката. В отговора на исковата молба ответниците са твърдели, че забавата се дължи на причини, за които те не отговарят, тъй като снабдяването с разрешение за ползване на сградата е сложна административна процедура, приключването на която зависи от множество лица. В тежест на ответниците, а не на ищцата е било да представят доказателства в подкрепа на твърденията си, но такива не са били ангажирани от тях. Възраженията на ответниците за нищожност и унищожаемост на споразумението също не са подкрепени с нито едно представено от тях доказателство.

От съдържанието на споразумението се установява, че Н.С. е бил купувач по предварителен договор на апартамент № 6 на ул. "Одрин" № 135 гр. София, сключен с трето лице-Аглика Павлова Георгиева и е постигнал съгласие с ищцата да и прехвърли правата си по този предварителен договор, а тя се е задължила да заплати договорената продажна цена от 195 500 лева по посочена от С. банкова сметка. Ответниците са гарантирали на ищцата, че обектът ще получи разрешение за ползване в срок до 6 месеца от датата на изповядване на сделката пред нотариус, а при забава са се задължили да и дължат солидарно обезщетение в размер на 500 евро месечно за периода от изтичане на 6 месеца от датата на изповядване на сделката до 1 година от същата. От представения и приет като доказателство по делото предварителен договор, сключен между ищцата и „Астана строй“ ЕООД на същата дата-09.06.2019 г. се установява, че ищцата се е съгласила да продаде на това дружество идеалните си части от друг недвижим имот в гр. София за сумата 199 400 лева. От представения нотариален акт № 13 т. II рег. № 9794 дело № 187/2019 г. на нотариус Живкова се установява, че ищцата Т.Х. е закупила апартамент № 6 в сградата на ул. "Одрин" № 135 гр. София, в изпълнение на споразумението и е заплатила договорената продажна цена по сметката на дружеството „Ангара груп I“ ЕООД, което е било кредитор на продавачите Аглика и Виден Георгиеви. Анализът на договореностите и сключените между страните сделки води до извод, че с процесното споразумение е било договорено заместване на страна-продавач по предварителен договор-т.е. извършена е била цесия по смисъла на чл. 99 ЗЗД. Страните не спорят, че тази договореност са постигнали във връзка с водени и финализирани преговори за продажба на идеални части от друг имот от ищцата на ответника „Астана строй“ ЕООД, но твърдението на ответниците за прикрита замяна на идеални части не намира подкрепа в писмените доказателства. Твърденията на ответниците, че процесното споразумение е сключено в нарушение на закона и на добрите нрави е неоснователно и недоказано, тъй като не е подкрепено с никакви конкретни доводи. Възраженията за унищожаемост на споразумението като сключено при крайна нужда, при явно неизгодни условия и

заплашване също са неоснователни, тъй като единственото твърдение на ответниците е, че са били принудени да се съгласят с условията на Х., тъй като имали интерес да финализират преговорите за продажба на идеалните части от другия имот, което не е подкрепено с доказателства.

По отношение на конкретното обезщетение, предмет на спора по настоящото дело, въззивният съд установи, че в спора разумението ответникът С. е заявил, че гарантира на ищцата, че обектът ще получи разрешение за ползване в определен срок, а ако това не се случи - С. в качеството си на физическо лице и двете дружества, чийто управител и представляващ е той, ще и дължат солидарно договореното обезщетение за допуснатата забава. Тази договореност по своята правна същност представлява обещание задължението или действието на трето лице по смисъла на чл. 23 ЗЗД, тъй като безспорно спора разумението няма белезите на договор, сключен между възложител или изпълнител на строеж с купувач. Ищцата Х. е представила като доказателство нотариален акт № 26 т. VI, рег. № 7280 дело № 593/2017 г., от съдържанието на който се установява, че ответното дружество „Ангара груп Г“ ООД е изпълнител на строежа и е извършвало СМР по довършване на сградата, което не е оспорено от ответниците. При това положение за съда се налага извод, че поетото обещание от ответниците към ищцата не е и безпредметно, тъй като ответното дружество „Ангара груп Г“ ООД, чийто управител и представляващ е ответникът С. е било изпълнител на СМР в процесната сграда и своевременно получаване на разрешение за ползване е в пряка причинна връзка с дейността на дружеството по срочното и качествено извършване на довършителните работи в сградата. В първоинстанционното производство ответниците не са заявили твърдения и не са представили доказателства, че допуснатата забава е в резултат на обективни, независещи от волята им причини - административни пречки, забавяне на процедури поради Ковид 19 и др. Такива твърдения са заявени за първи път в отговора на въззивната жалба, но също не са подкрепени с конкретни факти и доказателства. За пълнота на изложението въззивният съд намира за необходимо да отбележи, че договорът е сключен на 09.06.2020 г., а договореният в спора разумението 6-месечен срок е изтекъл в края на м. януари 2020 г. - т.е. преди обявяване на извънредното положение в страната /13.03.2020 г./, поради което и въззивният съд няма основание да приеме, че са налице предпоставките на чл. 81 ЗЗД и на чл. 306 ТЗ за освобождаване на ответниците от отговорността към ищцата за неизпълнението на поетото задължение.

По гореизложените съображения въззивният съд намери, че обжалваното решение следва да бъде отменено като неправилно и незаконосъобразно, а предявеният иск следва да бъде уважен като основателен и доказан.

С оглед изхода от спора, в полза на въззивницата Х. следва да бъдат присъдени разноските, направени в двете съдебни инстанции. Въззивницата е направила своевременно искане за присъждането им, представени са доказателства за извършването на разноските - държавна такса 80.19 лв. и адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие в размер на 510 лв. или общо сумата от 590.19 лева разноски пред БРС съгласно приложен списък на разноските. Във въззивното производство са представени доказателства за извършени разноски в същия размер - 590.19 лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280 ал. 3 т. 1 ГПК.

Мотивиран от гореизложеното Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ съдебно решение № 514 от 10.06.2021 г., постановено по гр. д. № 4541 /2020 г. по описа на БРС, с което е отхвърлен предявеният от въззивницата Т. СЛ. Х. иск за установяване по отношение на ответниците Н. С. С. с ЕГН-\*\*\*\*\*, "Ангара груп" ООД с ЕИК-203383328 и "Астана строй" ЕООД с ЕИК-203606076 на дължимостта солидарно от ответниците на сумата 4009 лева главница, представляваща обезщетение за забава за получаване на разрешение за ползване на апартамент с идентификатор №

68134.301.240.1.6,находящ се в гр.София,ул."Одрин" №135 за периода от 31.01.2020г.до 03.06.2020г.дължимо по споразумение от 09.06.2019г.,като сумата е левовата равностойност на уговореното обезщетение в евро,ведно със законната лихва върху главницата,считано от 04.06.2020г.до изплащане на вземането,за което вземане е издадена Заповед за изпълнение №1066 от 05.06.2020г.по ч.гр.д.№2681/2020г.по описа на БРС И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ответниците Н. С. С. с ЕГН-\*\*\*\*\*,"Ангара груп "ООД с ЕИК-203383328 и "Астана строй"ЕООД с ЕИК-203606076 че дължат солидарно на ищцата Т. СЛ. Х. С ЕГН- \*\*\*\*\* със съдебен адрес:гр.София,ул."Граф Игнатиев"№14,ет.3- адв.Драгомир Димитров сумата 4009 лева главница,представляваща обезщетение за забава за получаване на Разрешение за ползване на апартамент с идентификатор № 68134.301.240.1.6,находящ се в гр.София,ул."Одрин" №135 за периода от 31.01.2020г.до 03.06.2020г., дължимо по споразумение, сключено между страните на 09.06.2019г.,като сумата е левовата равностойност на уговореното обезщетение в евро,ведно със законната лихва върху главницата,считано от 04.06.2020г.до изплащане на вземането,за което вземане е издадена Заповед за изпълнение №1066 от 05.06.2020г.по ч.гр.д.№2681/2020г.по описа на БРС.

ОСЪЖДА Н. С. С. с ЕГН-\*\*\*\*\*,"Ангара груп "ООД с ЕИК-203383328 и "Астана строй"ЕООД с ЕИК-203606076 да заплатят на ищцата Т. СЛ. Х. С ЕГН- \*\*\*\*\* със съдебен адрес:гр.София,ул."Граф Игнатиев"№14,ет.3- адв.Драгомир Димитров сумата от 590.19 лева - разноси пред БРС съгласно приложен списък на разностите и сумата от 590.19 лв.разноси,направени във въззивното производство пред БОС.

Решението не подлежи на обжалване и е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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