

РЕШЕНИЕ

№ 2130

гр. София, 11.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-19 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Невена Чеуз

при участието на секретаря Маргарита Ив. Димитрова
като разгледа докладваното от Невена Чеуз Гражданско дело №
20231100107588 по описа за 2023 година

Предявени субективно и евентуално съединени искове с правно основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД.

Ищците Н. А. Б., Ж. М. М., Т. А. Д.-Я. и К. Е. Я. твърдят в исковата молба, че сключили договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот в полза на „Ю.С.“ ЕООД / сега ООД/, оформен в нотариален акт 189, дело 139/20 г. на нотариус Д.Т. с район на действие – СРС. Съгласно договора ищците като собственици на недвижим имот с идентификатор 68134.2046.1357, находящ се в гр. София, вилна зона „Малинова долина“, втора част, местност „Дупките“, с адрес на имота – гр. София, район „Панчарево“, ул. „*****“ учредили в полза на ответника право да построи в имота им жилищна сграда и изгребна яма със застроена площ от 226 кв.м. на пет етажа, съгласно одобрен архитектурен проект като взаимно си учредили и запазили право на строеж върху конкретно определени и описани в нотариалния акт обекти. Твърди се, че било постигнато съгласие срокът за изпълнение на строителството да е 20 месеца от датата на подписване на нотариалния акт, а именно до 31.03.2022 г.

Твърди се в исковата молба, че строителството не е изпълнено и към

датата на депозирането ѝ в съда като е налице забава в изпълнението от 01.04.2022 г. до 30.06.2023 г. т.е. забава с продължителност от 465 дни.

Твърди се, че било постигнато съгласие за неуредените в договора, оформен в нотариална форма, въпроси да важат клаузите на подписания между страните предварителен договор от 21.01.2020 г. Съгласно същият срокът за подписване на акт образец 15 е до 22.01.2022 г., като такъв фактически бил издаден на 03.04.2023 г. Налице била и забава в изпълнение на задължението за завършване на строежа с акт образец 15 за периода 22.01.2020 г. – 03.04.22 г. – с продължителност от 434 дни. Сочи се в исковата молба, че съгласно предварителния договор при забава на инвеститора за изпълнение, на което и да е задължение се дължи обща неустойка на учредителите в размер на 200 евро за всеки ден забава, но не повече от 100 000 евро. Твърди се, че ответникът физическо лице е ЕСК на търговското дружество като същият с оглед разпоредбата на чл. 33 ал.4 от предварителния договор носил солидарна отговорност със същото.

Предвид което е мотивиран правен интерес от исковете и са сезирали съда с искане да осъди ответниците солидарно да им заплатят неустойка от по 22 800 евро за всеки един от четиримата за периода 01.04.2022 г. – 30.06.2023 г., а в условията на евентуалност неустойка от по 21 700 евро за всеки един от четиримата за периода 22.01.2020 – 03.04.2022 г. Претендира се и законна лихва върху сумите, както и сторените по делото разноски.

Ответниците „Ю.С.” ООД и Н. Л. Т., редовно уведомени, са заявили становище по исковете в срока по чл. 131 от ГПК, в който са развити съображения относно неоснователността на ищцовата претенция.

Исковете се поддържат в открито съдебно заседание от адв. В..

Възраженията на ответниците се поддържат от адв. Д..

Страните са депозирали и писмени бележки в предоставения от съдебния състав срок.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства с оглед разпоредбата на чл. 235 ал.2 и ал.3 от ГПК и съгласно приетият доклад по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно чл. 92, ал. 1 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без

да е нужно те да се доказват.

Фактическият състав, който следва да се осъществи, за да възникне основанието за заплащане на неустойка за неизпълнението на договора е наличие на валидно договорно задължение, неизпълнение на задължението, уговорена неустойка.

Страните не спорят, а това се установява и от представения по делото договор, че същите са във валидни облигационни отношения по повод договор за учредяване на право на строеж, обективиран в н.а. 189, дело 139/20 г. на Нотариус 187 – Д.Т., с район на действие – СРС. Съгласно същият Н. А. Б., Ж. М. М., Т. А. Д.-Я. и К. Е. Я., като собственици на имот с идентификатор 68134.2046.1357, находящ се в гр. София, вилна зона „Малинова долина“, втора част, местност „Дупките“, с адрес на имота – гр. София, район „Панчарево“, ул. „*****“ са учредили в полза на „Ю.С.“ ЕООД право на строеж за построяване на жилищна сграда и изгребна яма със застроена площ от 226 кв.м. и РЗП от 750 кв.м. като учредителите запазили за себе си правото на строеж на описаните в т. II на нотариалния акт индивидуални обекти. От своя страна, приемателят „Ю.С.“ ЕООД е поел задължение да построи за учредителите, самостоятелно или чрез трето натоварено лица обектите, запазени за учредителите във вид и степен на завършеност, уговорена в сключения предварителен договор от 21.01.2020 г. Уговорено е, че строителството ще се реализира в срок от 20 месеца от датата на подписване на нотариалния акт / т. 14 от същия/. Страните са постигнали съгласие, че за неуредените в нотариалния акт въпроси важат клаузите на подписания между тях договор от 21.01.2020 г. и всички анекси към него.

Видно от представения по делото предварителен договор от 21.01.2020 г., сключен между ищците, като учредители и ответното дружество / с наименование към датата на сключване на същия „Ю. Т.Х.“ ЕООД/ в чл. 14 и чл. 16 от същия страните са постигнали съгласие относно сроковете за изграждане на процесната сграда на всеки един етап от фактическото строителство. Неблагоприятните последици при забава по повод изпълнението в сроковете, посочени в горесцитираните клаузи от договора, страните са уговорили в чл. 28 ал.2 от договора, а именно на учредителите се следва общо неустойка за забава в размер на 200 евро за всеки ден забава, но не повече от 100 000 евро.

С оглед съдържанието на постигнатите уговорки между страните, настоящият съдебен състав намира, че в този предварителен договор с оглед поетите от страните задължения е инкорпориран и договор за строителство на имота, предмет на договора за учредяване право на строеж, който договор разкрива характерните белези на договора за изработка по смисъла на чл. 258 от ЗЗД. Страните са се съгласили имотът, предмет на договора да бъде изграден от изпълнителя /настоящ ответник/ в определен срок и предаден на възложителя /настоящ ищец/ в определена степен на завършеност.

Съобразно уговорките, постигнати от страните / чл. 14 т.6 от договора/предприемачът – инвеститор в срок от 16 месеца след започване на строителството, но за срок не по-дълъг от 26 месеца след подписване на договора се е задължил да завърши строежа изцяло и да получи удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация/разрешение за ползване и да предаде същото с двустранно подписан протокол на учредителите. Съобразно правилата за броене на срокове, установени в нормата на чл. 72 от ЗЗД този срок е изтекъл на 22.03.2022 г. Аналогично, съобразно клаузата на т. 14 от нотариалния акт реализацията на строителството е фиксирана в 20 месечен срок от датата на подписване на нотариалния акт. Отново съобразно чл. 72 от ЗЗД този срок е изтекъл на 30.03.2022 г.

Видно от представения по делото констативен акт за установяване годността на приемане на строежа, акт образец 15 е издаден на 03.04.2023 г. Доказателства или поне данни за въвеждане на сградата в експлоатация респ. данни за издадено разрешение за нейното ползване по делото не са ангажирани.

В тази връзка ответникът е противопоставил възражение, че с оглед началото на войната в Украйна през месец февруари 2022 г. и поради очакваното спиране на доставки на газ от Русия по инициатива на собствениците било взето решение за премахване на газификацията на обекта и замяна с ел. захранване. По повод тези твърдения не са ангажирани каквито и да е доказателства, поради което същите имат характер на фактически такива. Нещо повече, с оглед, че същите касаят промяна в сключения предварителен договор, то същите е следвало да бъдат извършени в предвидената в чл. 36 от договора форма – писмена такава. Дори да се

приеме, че това обстоятелство представлява форсмажор, съобразно чл. 31 изр. посл. от договора тази причина следва да се установи по инициатива на ответника – изпълнител „със съответни писмени доказателства и двустранен протокол, в който могат да бъдат уговорени нови срокове“, каквито по делото няма данни да са съставяни. Съвсем отделен въпрос е, че искането за допускане на промяна на инвестиционния проект е заявено с оглед доказателствата, представени от ответниците едва на 02.02.2023 г. т.е. година след определения краен срок за фактическото реализиране на строежа.

Възраженията на ответниците, заявени в молбата от 15.03.2024 г. са релевирани около 6 месеца след изтичане на срока по чл. 131 от ГПК, поради което са преклудирани. Само за пълнота на мотивите, настоящият съдебен състав намира, че следва да отбележи, че не може да обоснове връзка между допуснатата фактическа забава в строителството на сградата с извънредната епидемиологична обстановка в страната до 31.03.2022 г., на която ответниците придават характер на непреодолима сила доколкото същата не касае сферата на дейност, процесна по делото. Съвсем отделен въпрос е, че съобразно Наредба 5/11.05.1999 г. за реда, начина и периодичността на извършване на оценка на риска, касаеща здравето и безопасните условия на труд на работниците се извършва от работодателя /чл. 4 от наредбата/ и същата може да се преразгледа от него при извънредна епидемична обстановка по арг. на чл. 11 ал.2 т.3 от горесцитираната наредба. Данни за предприети подобни действия от страна на ответника по делото не са ангажирани.

Възражението за спиране на сроковете по време на обявеното извънредно положение пък изобщо не попада в приложното поле на чл. 2 от ЗМДВИПОРНСПП.

Размерът на неустойката е фиксиран на 200 евро за всеки ден забава. Процесният период касае времето от 01.04.2022 г. – 30.06.2023 г. т.е. 456 дни. Въпрос на проста аритметична операция е да се изчисли, че размерът на неустойката възлиза на сума от 91 200 евро, който като аритметично изразение е идентичен с цената на заявения главен иск.

Солидарната отговорност на ответниците е изрично уговорена чл. 33 ал.4 от предварителния договор. Обстоятелството, че дружеството- ответник е променило правно-организационната си форма впоследствие в ООД не

променя извода на съда. Доколкото, видно от данните в публичния ТР приемането на нов съдружник, обосновоало тази промяна е последващо на уговорения краен срок за изпълнение на поетите с договора задължения.

Четиримата ищци претендират сумата за неустойка в условията на разделност и по равно. Видно от текста на нотариалния акт, имотът предмет на суперфиция е бил съсобствен между двете семейни двойки -ищци при равни квоти от по 1/2 респ. същият е имал статут на СИО за всяка една от двете семейни двойки. Твърденията в писмения отговор на ответниците за последваща разпоредителна сделка от страна на ищите Б. и М. не са подкрепени от каквито и да е доказателства.

При тези съображения настоящият съдебен състав намира, че на всеки един от ищите се следва сума от по 22 800 евро – договорна неустойка.

Поради несбъждане на вътрешното процесуално условие евентуалните искове не подлежат на разглеждане.

При този изход на спора и на основание чл. 78 ал.1 от ГПК на ищите се следват и сторените в производството разноски, съобразно списъка по чл. 80 от ГПК /стр.107 в делото/, а именно 14 134,87 лв. – ДТ и адвокатско възнаграждение, с оглед доказателствата, че същото е реално заплатено / стр. 7 в делото/.

С оглед гореизложеното съдът :

Р Е Ш И :

РЕШИ:

ОСЪЖДА “Ю.С.“ ООД, ЕИК ***** и Н. Л. Т., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: гр. София, кв. „*****, ж.к. „*****“, къща 22 – адв. Ч. Д. солидарно да заплатят на Н. А. Б., ЕГН *****, Ж. М. М., ЕГН *****, Т. А. Д.-Я., ЕГН ***** и К. Е. Я., БУЛСТАТ 1*****, и четиримата на съдебен адрес: гр. София, ул. ***** – адв. М. В. на правно основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД, сумата от по 22 800 евро на всеки един от четиримата, представляваща уговорена неустойка по т. 28.2 от предварителен договор от 22.01.2020 г. за периода 01.04.2022 г. – 30.06.2023 г., ведно със законната лихва върху сумата, считано от 30.06.2023 г. до

окончателното ѝ изплащане, както и на основание чл. 78 ал.1 от ГПК сумата от 14 134, 87 лв. – съдебни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред САС в двуседмичен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Съдия при Софийски градски съд: _____