

# РЕШЕНИЕ

№ 5699

гр. София, 09.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Вяра Евг. Баева  
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело № 20211100110705 по описа за 2021 година

**искове с пр.осн. чл. 92 от ЗЗД:**

Ищците - **М. С. М., М. И. М.а, и В. И. Н.**, последните две като наследници на починалия на 28.02.2023г. **И. М. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\* (Определение от о.с.з. от 04.04.2023г.), **В. И. Н.**, и **К. А. Б.**, твърдят че по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 58, т. II, рег. № 2482, дело № 228 от 25.08.2003г. на Нотариус № 211, били съсобственици на поземлен имот, намиращ се в село Петърч, Община Костинброд, Софийска област, с площ от 16 218 м<sup>2</sup>, находящ се в строителните граници на населеното място, предназначен за стопански двор, съставляващ УПИ XXXIX, по действащия план на с. Петърч, Софийска област, ведно с построеният в имота „Краварник-Комплекс“. С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 94, том II, рег. № 2593, дело № 255 от 22.06.2006г. на Нотариус № 211, придобили и съседния поземлен имот с площ от 542 м<sup>2</sup>, в строителните граници на населеното място, съставляващ № XLII по кадастралната карта на „Стопански двор“, одобрена с протокол на комисия по чл. 45, ал. 3 от ППЗСПЗЗ от 21.07.1994г., с начин на трайно ползване - стопански двор, при съседни на имота - път, имот № XLI, имот № XXXIX, и имот № XLIII, ведно с построената в имота стопанска сграда (бивша Ветеринарна лечебница - I-34) със застроена площ от 92 м<sup>2</sup>.

Квотите били 6/12 ид.ч. за М. С. М., 4/12 ид.ч. за И. М. Н., и по 1/12 ид.ч. за В. И. Н. и К. А. Б..

На 11.03.2016г. сключили като възложители с ответника - Н. Г. Д., като изпълнител, Договор, с който Изпълнителят се е задължил:

да извърши промяна в действащия регулационен и застроителен план;

да изпълни различни СМР за Хале 1, Административна сграда 1, Административна сграда 2 и двор на имота, като:

Страните се договорили възложителят да съгласува и приеме изпълнените работи след съставяне на необходимите строителни актове и протоколи (чл. 5 от договора), като предвидили, че възложените по договора СМР се считат за окончателно приети от Възложителя с подписване на двустранен приемо- предавателен протокол без възражения (чл. 22, ал. 4). Същият протокол по чл. 22, ал. 4 бил основание за приключване и на съответния етап на договорените СМР, ведно с изпълнението и на останалите изисквания по чл. 8 - предоставянето от изпълнителя на възложителя на всички изисквани от закона и съответните държавни служби документи, които да му послужат за узаконяване за Хале 1, Административни сгради 1 и 2 и ограда.

Изпълнителят се задължил да изпълни възложеното в сроковете, посочени в договора, като за Етап 1 бил договорен срок до 30.08.2017г. (чл. 21 от Договора) Съгласно чл. 22, ал. 1 в случаите на забавено изпълнение на възложеното от първия етап от изпълнението, включително в случаите, когато забавата е поради причини на отстраняване на некачествено или неточно изпълнение, изпълнителят дължал на неустойка в размер на 1 500 евро (€) на месец, а ако продължи повече от шест месеца - неустойката била 3 000 €.

На 30.10.2018г. ишците били поканени за приемане-предаване на изпълнените до този момент СМР на обекта, включени в Етап 1. Поради множеството констатирани забележки по изпълнението, страните подписали Протокол, по силата на който се споразумели възложителите да представят своите възражения в двудневен срок, считано от 30.10.2018г. Възраженията трябвало да се представят в писмен вид в кантората на упълномощения от изпълнителя адвокат, а ответното становище на изпълнителя - в 7-мо дневен срок, считано от получаването им.

В изпълнение на договорената процедура депозирали писмени възражения с подробно посочени Забележки по качеството на изпълнението на възложените СМР. Възраженията били както по отношение на общото некачествено изпълнение на възложеното, така и конкретно по всяка една от дейностите, описани в точки 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3-7, 3-8, 3-9, 3.10, 3.11, 3-12, 3.13, 3.14, 3.16, 3.17, 3.19, 3.20 и 3.22 от Договора.

В последствие били установени и други неточности.

С оглед посоченото, молят да се осъди ответникът да им заплати сумата от 15 000 €, представляваща предвидената в чл. 22, ал. 1 от Договора неустойка за периода от 31.08.2018г. до 31.01.2019г., ведно със законната лихва и разноски.

Ответникът - **Н. Г. Д.**, оспорва иска:

- искът бил нередовен, тъй като бил претрупан с подробности, а имало и взаимноизключващи се твърдения;
- СМР били приети;
- ишците не били изпълнили задължението си по чл. 9, ал. 1 от договора; имало и други неизпълнения;

- прави възражение за нищожност на неустойката, а и на договора поради липса на основание, поради накърняване на добрите нрави и невъзможен предмет;
- договорът имал недостоверна дата;
- от страна на ишците имало несъдействие;
- това било трето дело, като неустойките били все за забавено изпълнение;
- имало забава на кредитора;
- навежда и други доводи, между които евентуално (*а не алтернативно*) за прекомерност на неустойката.

Претендира и разноси.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

**от фактическа страна:**

Страните са сключили договор на 11.03.2016г. Възложител са ишците, а ответникът – изпълнител. Предмет на двустранната сделка е фанкционалното и документално разделяне на съществуващата сграда на две (2 X 1 500 м<sup>2</sup>) – чл. 2.1 от преамбюла.

Задължение на изпълнителя е да иницира и извърши промяна на действащия регулационен и застроителен план (чл. 2.2 отново от преамбюла).

Изпълнителят се задължава, освен това да извърши СМР (чл. 3А), като дейностите са изключително подробно описани. Насрещната престация е прехвърляне на УПИ от 6 625 м<sup>2</sup>, ведно с Хале 2.

Етапите на изграждане са два:

Етап едно - Хале 1, вход и достъп до Хале административна сграда 1 и вход и достъп до нея, административна сграда 2, изцяло изграждане на оградата с всички врати съгласно Приложение 8, изграждане на електро (хале, административна, сграда 1, административна сграда 2, дворно осветление, дворна врата 1) питейна вода и бунар, изграждане на септична яма - до 30.08.2017г. - точки 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.16, 3.17, 3.19, 3.20 и 3.22 от чл. 3.А на договора.

Етап две - останалата част от двора (полагане на армиран бетон, изграждане на бордюри откъм западната страна, борд откъм южната страна, подкранов път) - до 30.04.2018 г. - точки 3.15, 3.18, 3.23 и 3.24 от чл. 3.А от договора (чл. 4).

За приключителен етап на договорените с този договор СМР се счита предоставянето от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на всички изисквани от закона и съответните държавни служби документи, които да му послужат за узаконяване за хале 1, административни сгради 1 и 2 и ограда, както и подписване на протокола по чл. 22, ал. 4 (чл. 8).

Възложените по договора СМР се считат за приети от Възложителя с подписване на двустранен приемо-предавателен протокол без възражения (чл. 22, ал. 4, ар. и от ал. 2).

За забава по отношение на етап 1 е предвидена неустойка в размер на 1 500 € на месец, а ако е продължила над 6 месеца – 3 000 € на месец (чл. 22, т. 1).

Изградената масивна сграда в парцела не е незаконна. Тя е довършена до степен карабина още към 2007г. (Удостоверение от 22.12.2018г.) – арг. от § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ. Или, доводът (л. 200), че това е правно становище не е коректен. Това е констатация на общината, чиято администрация контролира строителната дейност на нейна територия.

На 30.10.2018г. ищците са съставили протокол, в който са посочили, че имат възражения, които ще бъдат детайлизирани в двуседмичен срок. В края на документа – л. 44, за изпълнител има изписано „НТД“, което би трябвало да са инициалите на ответника. Решаващият орган не би приел, че това е подпис, но това обстоятелство се потвърждава в насрещното му писмо, подписано идентично (а и самия процесен договор). Ищците от своя страна, са депозирали Възражения (л. 45-65). В тях е инкорпориран и снимков материал.

Относно фотоснимките: според Решение № 1062 от 10.11.1986г. по гр.д. № 655/86г., II г.о. на ВКС: снимките и фотолентите не са писмени доказателства по смисъла на чл. 231, ал. 1, б. "а" ГПК, тъй като не материализират писмени изявления; Законът не урежда нарочно и отделно веществените доказателства, но по аргумент на чл. 204, ал. 1 ГПК следва да се приеме, че **те са необходими и допустими доказателства** в определени случаи. Вещественото доказателство е предмет, който възпроизвежда факт от значение за делото, или от който могат да се направят доказателствени изводи за този факт. Всеки предмет може съобразно връзката, в която се намира със значимия за спора факт, да носи спрямо него ролята на веществено доказателство - Решение № 136 от 11.04.2011г. по гр.д. № 602/2010г., IV г.о. на ВКС; **Огледът е способ да се съберат веществени доказателства**, които не могат да бъдат представени в съда и приложени към делото (Р. 1510-77-I).

Изложеното е във връзка с разбирането на процесуалния представител на ответника, че те са недопустимо доказателствено средство.

Самото оспорване на изображенията е странно. Ответникът може да оспори, че те се отнасят до обекта и че не са темпорално релевантни. Той е длъжен да вземе становище, доколкото е страна по договор за СМР и е наясно със състоянието на сградата (чл. 3 от ГПК – например: добросъвестността и невъзможността фактите да се узнаят, ... - Решение № 189 от 15.01.2018г., по гр.д. № 547/2017г., IV г.о. на ВКС).

Подписът би означавал съгласие с двете обстоятелства, че снимките се отнасят за обекта и то към момента, когато са сторени възраженията.

Предвид заключението на в.л., ищците са установили релевантните относно веществените доказателства обстоятелства, а следователно и некачественото изпълнение.

Отделно от това, в документа (л. 66) те са признати, тъй като той е отговор на възраженията на ищците. Нито едно възражение не е оспорено. Напротив, неточностите щели да бъдат отстранени до 14.12.2018г. Там се твърди, че документацията ще бъде предоставена за запознаване (чл. 175 от ГПК). Аналогична е хипотезата и с Нотариална покана от 13.09.2018г. (л. 207), в която се сочи, че има 90 % изпълнение, и е поръчан бетона за етап 2; и нотариална покана от 01.08.2019г. (л. 162 и по-специално, изложеното на втора страница).

До подписване на приемо-предавателен протокол обаче не се е стигнало и тогава – Становище от 21.01.2019г. на ищците.

Между страните е водена кореспонденция (л. 72 и сл. до л. 122), чрез нотариални покана и e-mail-и.

На 01.02.2021г. е подписан едностранно (само от възложителите) приемо-предавателен протокол по отношение на СМР във връзка с „Преустройство на бивш краварник“. Там е прието, че на 13.01.2021г. договорът е развален. Не се установява да са извършвани дейности по отстраняване на забележките на възложителите от 01.11.2018г.

Въпросната нотариална покана е приложена по делото (л. 118). Тя е връчена на ответника на 19.01.2021г. В нея е инкорпорирано волеизявление за разваляне на договора на основание чл. 23. Тази клауза е със следното съдържание: В случай, че изпълнителят не изпълни възложеното му с настоящия договор в срок до 30.12.2020г., то Възложителят има право да развали едностранно договора без предизвестие по вина на изпълнителя, като в този случай задължението на възложителя за прехвърляне, упоменато в чл. 3Б отпада, и възложителят не дължи възнаграждение за изработеното до момента или обезщетение към изпълнителя, а на последният спират да се начисляват неустойки за забава по чл. 22.

В масивната сграда е имало наемател, допуснат от фирмата на бащата на ответника (Договор от 17.01.2018г. – л. 310). Месечният наем е възлизал на 4 440 €.

Депозирано е заключение на СТЕ, неоспорено от страните и прието от съда, като компетентно изготвено. От него, както и от разпита на в.л. в о.с.з. от 31.10.2023г., се установява, че:

За обекта са издадени две разрешения за строеж, както следва:

- Разрешение за строеж № 157/25.07.2007г. за обект „Преустройство на съществуващ краварник в Цеха за студена обработка на метали“

- Разрешение за строеж № 116/21.06.2007г. за обект „Плътна ограда с Н=2,00м в парцел XXXIX - „Цех за студена обработка на метали“ по регулационните граници на имота, изцяло в имота на Възложителя“.

Други разрешения за строеж за обекта не се установиха. На 15.08.2016г. е подадено Заявление Гр.4/15.08.2016г. за приемане и удостоверяване предаването на екзекутивна документация от М. М.. Изготвена е екзекутивна документация по част „Архитектура“, част „ВиК“, част „Конструктивна“ и част „Ел. техническа“ от юли 2016г., като същата е одобрена на 17.08.2016г. На чертежите е положен подпис на строител - Г. Д. и на Възложител - М. М.. При извършената проверка в общината не бяха предоставени документи от строителната документация във вид на актове и протоколи по време на строителството, както и окончателен доклад за въвеждане на обекта в експлоатация. По делото е приложено Удостоверение от община Костинброд /лист 211/ от дата 12.12.2018г., с което се удостоверява че изградената масивна сграда е завършена на етап „груб строеж“. Към момента сградата е въведена в експлоатация с издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 48/30.05.2023г. за обект „Преустройство на съществуващ краварник в Цех за студена обработка на метали“ с местоположение УПИ XXXIX - „За цех за студена обработка на метали“. Обектът е с кадастрален идентификатор 56215.65.540 по Кадастралната карта и кадастрални регистри на село Петърч, община Костинброд.

На 09.10.2023г. и 12.10.2023г. бяха извършени огледи на място, при които се установи следното:

Към момента в процесния имот е изградена изцяло масивна ограда с тухлен зид и стоманобетонени основи и колони. Плътна ограда от същия вид е изградена и по границата, разделяща имота на две части съответно с Хале 1 и административна сграда и другия с Хале 2. Плътната ограда е с направено стоманобетонена шапка и стоманобетонени колони и измазана от двете страни с мазилка и боядисване. От двете страни в основата е направен цокъл от плочи от гранитогрес. В частта на имота с Хале 1 е монтирана метална дворна, плъзгаща врата във вид на решетка за достъп до имота, включително и с МПС. В частта на имота с Хале 2 не са монтирани метални врати. Дворното място към Хале 1 и административната сграда е с изцяло изпълнена нова армирана циментова настилка. В частта на имота с Хале 1 е изградена и септична яма.

Хале 2 е с извършени демонтажни и разрушителни работи и е оставено недовършено към момента с положени ламарини по покрива. Дворното място също е без направена нова настилка.

Хале 1, към момента на огледа е изцяло завършено. Външно е направена цялостна облицовка панели тип „сандвич“. Монтирани са метални улуци и водосточни тръби. Външната дограма е във вид на прозорци с PVC профил и стъклопакет. Вътре изцяло са изградени ВиК и Електро инсталации. Монтирани са в двата край на Хале I по една голяма и висока гаражна врата тип „ролетна“ и по една по-малка от същия тип в ниската част на халето. Вратите са монтирани съгласно проектната документация на обекта. Вътре халето е изпълнено с армирана циментова настилка. Направени са облицовки по стени и тавани с гипсокартон, завършени със шпакловка и боядисани с латекс. До всяка колона в халето е монтирана тръба за вода, затапена и контакти, включително за трифазен ток, съгласно проектната документация. Монтирана е водопроводна инсталация, захранваща противопожарни табла с тръба с диаметър 2“. По дължина на халето в едната му част са изпълнени допълнителни помещения като санитарни възли, канцеларии и стая за пазач. На отделните помещения са монтирани вътрешни врати с алуминиев профил и плътна ПДЧ част и прозорци с PVC профил и стъклопакет. Всички стаи и санитарни възли са изцяло завършени. Санитарните помещения са изцяло завършени с настилки с теракота, облицовка по стените с фаянс и тавани с гипсокартон, шпакловка и боядисване с латекс. Монтирани са тоалетни чинии тип „моноблок“ и тоалетни мивки. В основната част на халето е направена канализационна система с монтирани общо шест сифона ф 110 съобразно предвиденото в проектната документация. Изпълнена е изцяло осветителната инсталация с монтирани осветителни тела в халето и в отделните санитарни възли и канцеларии. Монтирани са и всички ключове и контакти. От халето има достъп и до административната сграда, чрез монтирана блиндирана врата.

Административна сграда към момента на огледа също е изцяло завършена. Външно е завършена с термопанели от вида на тези при Хале 1. Монтирани са метални улуци и водосточни тръби. Външната дограма е с PVC профил и стъклопакет. Външните врати са

блиндирали със секретни брави. Административната сграда се състои от два етажа с вътрешно стълбище с масивен парапет. На втори етаж са разположени канцеларии и санитарни възли. Стаите са изцяло завършени с настилка с гранитогрес плочи и первази от същите, стените и таваните са с гипсокартон, шпакловка и боядисване с латекс. Санитарните помещения са изцяло завършени с настилки с теракота, облицовка по стените с фаянс и тавани с гипсокартон, шпакловка и боядисване с латекс. Монтирани са тоалетни чинии тип „моноблок“ и тоалетни мивки. В зоните определени за баня са монтирани батерии с душ. Вътрешните врати на санитарните помещения са с алуминиева дограма и плътна част от ПДЧ. На партерното ниво са разположени санитарни помещения, голямо помещение, предназначено за „столова за хранене“ и помещение, определено за кухня. Санитарните помещения са изцяло завършени с настилки с теракота, облицовка по стените с фаянс и тавани с гипсокартон, шпакловка и боядисване с латекс. Монтирани са тоалетни чинии тип „моноблок“ и тоалетни мивки. Настилките в коридора и по стълбището са с гранитогрес. Помещението, предназначено за „столова за хранене“ е с настилка с гранитогрес. Стените са завършени с облицовка с гипсокартон, шпакловка и боядисване с латекс. Таванът е изпълнен като окачен, растерен с пана 600/600мм от тип „Армстронг“. От помещението се влиза в съседното, предназначено за кухня. Настилната му е с гранитогрес. Стените са с облицовка с фаянс. Таванът е със шпакловка и боядисан с латекс. Помещението е с изпълнена ВиК инсталация с изведени тръби за вода до ниво „тапа“. В помещенията за столова и кухня има достъп и директно от дворното място, като са монтирани външни блиндиращи врати.

Към момента на огледа изпълненото Хале 1 и административна сграда са изцяло завършени, но не се използват. По време на направените огледи се констатираха недостатъци в изпълнението, които са описани по-долу.

1. За процесния обект е налице одобрена проектна документация, въз основа на която е издадено Разрешение за строеж № 157/25.07.2007г. за обект „Преустройство на съществуващ краварник в Цеха за студена обработка на метали“.

Одобрената документация е от дата 15.05.2007г.

2. Налице е одобрена Екзекутивна документация за същия обект „Цех за студена обработка на метали - преустройство на съществуващ краварник в ПИ № XXXIX, с местонахождение - с. Петърч, общ. Костинброд“. Екзекутивната документация е одобрена на 17.08.2016г.

3. На одобрената Екзекутивна документация, в чертежите от същата, е положен подпис срещу „строител“ на Г. Д..

4. Към момента на извършване на двата огледа на 09.10.2023г. и на 12.10.2023г. обект Хале 1 и Административна сграда са изцяло завършени. Хале 2 е незавършено с неизпълнени СМР и във вид на груб строеж и без външна дограма. Завършена е външната ограда на имота около двете постройки и е изградена септична яма към Хале 1. Дворното място към Хале 1 и Административната сграда е с направено армирана циментова настилка.

По време на огледите нямаше назначен технически ръководител. На база приложените документи по делото и представените от община Костинброд не може да се установи дали е имало технически ръководител при изпълнението на строежа. Към момента за сградата е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 48/30.05.2023г. за обект „Преустройство на съществуващ краварник в Цех за студена обработка на метали“ с местоположение УПИ XXXIX - „За цех за студена обработка на метали“. Обектът е с кадастрален идентификатор 56215.65.540 по Кадастралната карта и кадастрални регистри на село Петърч, община Костинброд.

5. - При извършените огледи на място се установиха следните забележки по изпълнението на Хале 1 и административна сграда, както следва:

#### За Хале 1

- Стените в основното помещение са с облицовка с гипсокартон, който не е в една повърхност. В резултат на това, монтираните первази по стените не прилепват плътно и се разрушават.

- Монтирана е водопроводна инсталация по главните греди по тавана с вертикални разклонения по колоните, завършващи с „тапа“. Хоризонталните участъци са с монтирани малко на брой скоби, поради което между отделните захващания се получава провисване. Вертикалните участъци по колоните също не са захванати към основата с достатъчно скоби и се получава наклоняване на щранга навън.

- В две от канцелариите се установи, че монтираните прозорци не могат да се отворят напълно, тъй като опират в стените на обръщането, което не е направено равно и нивелирано.

- В монтираните противопожарни касети липсват пожарни шлангове.

- В една от канцелариите са направени изводи за вода, които са зад обшивката от гипсокартон и не могат да се ползват.

- На два от прозорците в халето липсват капачки на пантите.

- Монтирани са метални улуци и водосточни тръби вместо такива от PVC.

- От външна страна, около прозорците е направено обръщани с обшивка с ламарина в цвят, същия като на термопанелите. Обшивката е положена криво, със запълване по фугите със силикон и с криви повърхности при връзките между отделните елементи.

#### За Административна сграда:

- До входната врата на сградата, в ляво, е оставен прозорец с метална решетка и единично обикновено стъкло, който не е сменен с нов с PVC профил и стъклопакет.

- В кухнята на партерно ниво са направени изводи за вода с монтирани тапи. Монтираните тръби зад облицовката е фаянс не са захванати към основата достатъчно и изводите на тръбите се местят свободно.

- Отворът на вратата между кухнята и столовата не е довършен, като е оставен на ниво гипсокартон без шпакловка и боядисване.



- Окачения таван в столовата „барче“ не е довършен с монтиране на всички пана.
- В санитарното помещение на партера се установиха счупени плочки от фаянсовата облицовка /в тоалетната с червени плочки/.
- В едната тоалетна се установи сгрешено място на извод за вода, с оставена видима част от тръбата.
- Стълбището към втори етаж е плътно с височина 60 см и е недовършено, без монтирана ръкохватка за достигане на стандартната височина от 900-1000мм във височина при слизване и изкачване, съгласно БДС EN ISO 14122-3.
- На втори етаж в едната канцелария е монтирана тоалетна мивка. Тръбите от нея за вода и канализация са прекарани през видима дупка от пода и са оставени пред обшивката с гипсокартон. Направено е неправилно преминаване в диаметъра на канализационната тръба, като от голям диаметър ф50 от мивката, преминава в по-малък надолу ф20.

За дворното място.

- Изградена е септична яма, без да е монтиран капак.
- В югоизточната част на двора е изпълнена шахта, която е запушена и не е довършена.
- Изпълнената ограда на имота е с крива повърхност.
- Шапките от бетон на оградата са криви от недобре направен кофраж и неизмазани.
- На няколко колони до вратите на оградата не са излети шапки, като към момента се виждат оставените арматурни желяза.
- В част от оградата към имота с Хале 1 не е направен цокъл от плочки в основата.

При извършена проверка в община Костинброд не е представена документация във връзка с издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация за обект V-та категория, каквато е отбелязана в издаденото Разрешение за строеж. При направена проверка в регистрите на общината се установи, че за обекта е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 48/30.05.2023г., за обект „Преустройство на съществуващ краварник в Цех за студена обработка на метали“ с местоположение УПИ XXXIX - „За цех за студена обработка на метали“ с кадастрален идентификатор 56215.65.540.

При сравнение с това, което е по задачите, както са поставени възраженията от 2018г.: някои от тях все още са на място, някои забележки са отстранени. Доста от нещата, описани като възражения към 2018г., са налични и към момента като некачествени изпълнение. В.л. считам, че това, което е по снимките към 2018г. отговаря на състоянието, което е било тогава. Но може да се определи процент на изпълнена работа.

Събрани са гласни доказателства. Разпитани са П., Н., Д.-К. (показанията ѝ са преценени по реда на чл. 172 от ГПК, тъй като е сестра на ответника), К. (показанията му са преценени по реда на чл. 172 от ГПК, тъй като е зет на ответника). Съдът кредитира показанията на първите двама и частично, съобразно посоченото по-долу относно, останалите свидетели.

- св. П.: ръководела „А.“. Те изготвили екзекутивната документация през 2016г. Трябвало да се сменят местата на битовите помещения. Възложител бил г-н (Г.) Д.. Когато дошъл, носел цялата документация за строежа (това включва и инвестиционен проект). Бащата на ответника подписал и документацията.

- св. Н.: бел инженер геодезист. През 2017г. му било възложено да даде строителна линия за ограда. Било направено заснемане. Били оправени регулационните проблеми. Комуникирал с г-н Д. и със собствениците. Последните следвало да вхидират документацията, тъй като г-н Д. нямал пълномощно да ги представлява.

- св. Д.-К.: строителството започнало на приятелски начала през 2015г. Строител бил баща ѝ, който започнал да се притеснява, че няма договор и по тази причина такъв бил сключен през 2016г. Баща ѝ починал през 2018г. и тя влязла във фирмата. Средствата за строежа били от фирмата „А.“ (*"А. - ГД" ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, собственост на Г. Д., а след това на свидетеля*). Първоначално добрите отношения между собствениците и изпълнителя впоследствие се влошили.

Показанията на този свидетел са проблемни, като причинете са две:

- направен е опит да се установи „антидатирането на договора“, която е нарушение на нормата на чл. 164, ал. 1, т. 5-6 от ГПК;

- част от показанията се базират на чуто от ответника, която по правната си природа представлява косвен разпит на самата страна. Това представлява недопустим процесуален подход.

- св. К.: работел на обекта от 2015г., като възложител бил бащата или сина Д. (*относно тези показания важи посоченото за показанията на св. Д.-К.*). Мислел, че за строежа няма документация, но се оказало че има. Дейностите се финансирали от г-н Д., но и от г-н М.. Осъществявал демонтажни дейности на хале 1. Знае за забележките на съсобствениците.

Цялата документация, представена от ответника, която е изготвена след 31.01.2019г., е ирелевантна.

#### **от правна страна:**

Искът е за неустойка (*clause penale*), като тя е договорена в общ размер, но, ако се приеме, че не е уредена пасивна солидарност, става въпрос за претенции, съобразно дела на съответния съсобственик. Самите дялове не са оспорени от ответника. Това е хипотеза на субективно и кумулативно съединяване.

При абстрахиране от дяловете на ищците, искът е един и няма главен и обусловен или евентуален такъв. Законната лихва не е иск, а последица от уважаването на претенцията, подобно и на разноските (например: Определение № 635 от 06.10.2009г. по ч.т.д. № 564/2009г., II т.о. на ВКС). Изложеното е в писмените бележки.

Претенцията е редовна. Твърди се лошо изпълнение, комбинирано със забава, като

това попада в уредбата на договорена неустойка. Исковата молба е относително обемна, тъй като са описани множество неточности по изпълнението.

Доводът за недостоверната дата е „интересен“. Не се спори, че договорът е подписан двустранно – т.е. и от ответника. Това означава, че няма никакво значение кога на практика е сторено това, тъй като страните са се съгласили (изпълнителят също) с удостоверения момент на подписване.

Не са изложени никакви взаимоизключващи се факти, като тази хипотеза действително би била (*ако бе налице*) основание да се приеме, че искът е нередовен (например: Решение № 1001/27.05.67г., по гр.д. № 668/67 г., на I г.о. и Решение № 285 от 27.01.1977г. по гр.д. № 2596/76г., II г.о. / терминът, използван в отговора, е „*противоречие на фактите*“). В исковата молба се сочи, че приемането, както е договорено, се извършва със специфичен протокол. Такъв обаче не е налице – напротив, има двустранен различен протокол, в която се констатира и от двете страни множество неточности.

Некачественото изпълнение може да бъде основание да се предяви иск по чл. 265, ал. 1 от ЗЗД и/или да претендира неустойка, ако такава е договорена.

Неустойката има обезпечителна функция, защото обезпечава изпълнението на задължението. Тя е средство за упражняване на косвен натиск върху длъжника. Той се стреми да изпълни, защото знае, че ако не изпълни, ще трябва да плати неустойка.

Неустойката, освен това, е и форма на договорната отговорност. Тя служи като обезщетение за вредите от неизпълнението. Неустойката, разглеждана като съглашение, установява предварително размера на обезщетението за вредите, които кредиторът би претърпял в случай на неизпълнение. Неустойката има обаче преимущество пред обезщетението за вреди, тъй като кредиторът може да я получи, без да е необходимо да доказва претърпените от него вреди - Р. по ВАД 85/2000. В това се изразява нейната обезщетителна функция. Кредиторът не е лишен от възможността да търси и обезщетение за вреди, ако неустойката не покрива вредите. Той може да претендира обезщетение за разликата, освен ако е уговорено друго - чл. 92, ал. 1, изр. 2 ЗЗД. Ако размерът на неустойката е твърде голям в сравнение с вредите, това би противоречало на обезщетителната ѝ функция. Затова законодателят осигурява възможност и на длъжника да иска намаляване на неустойката - чл. 92, ал. 2 ЗЗД.

В случая, предмет на производството е само неустойката за забава, включваща и елемент за лошо изпълнение, макар, че той не е водещ (арг. от чл. 22, ал. 2 от договора). Втора неустоечна клауза има договорена и в чл. 24. Тя, съответно и нейната валидност, не са предмет на настоящето производство.

Сключен е договор, който е валиден. Той е ненаименован (чл. 9 от ЗЗД), доколкото съдържа елементи на няколко сделки – за изработка (чл. 258 и сл. от ЗЗД) и предварителен договор (чл. 19 от ЗЗД / арг., съобразно аргументацията на ППВС № 7/1973г. - В този случай, за да се създадат, изменят или прекратят правоотношенията, които не са били предмет на делбата, те трябва да уредят по съответния начин и в тази част спогодбата ще има значението на предварителен договор; страните изрично не са посочили, че това е именно предварителен договор, но смисълът на

уговорките е именно това).

При неустойката ищецът следва да установи сключване на договор, договорена клауза и виновно неизпълнение (чл. 154 от ГПК). Това е установено, предвид двустранния протокол и заключението на в.л. Изпълнителят следва да установи, че клаузата е недействителна, има пълно изпълнение, неизпълненото не е по негова вина и че неустойката е прекомерна и то до степен водеща до нищожност (това не е процесуално задължение на ищеца).

Не е нищожна клауза за неустойка в приватизационните и търговските договори, уговорена **без краен предел или без фиксиран срок**, до който тя може да се начислява. Нищожна поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Прекомерната неустойка не е *a priori* нищожна (т. 3 от ТР № 1 от 15.06.2010г. по тълк. д. № 1/2009г., ОСТК на ВКС). Неустойката всъщност въобще не е висока, а още по-малко прекомерна. Доходът на дружеството на бащата на ищеца от наемното правоотношение, я е надхвърлял.

Престацията на ответника, така, както е договорена, е да узакони сградите и да извърши съществен ремонт, отново съобразно нормативните изисквания (в случая нормите на Наредба № 3 от 31.07.2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, нямат отношение към престацията на ищите).

В становището на ответника относно протокола, който не е приемо-приемателен, и възраженията на ищите, е посочено, че неговото задължение, включително и документалното, е или ще бъде изпълнено в срок до 14.12.2018г. Това означава, че е налице признание, че необходимата му документация и съдействие от страна на ищите, е било осъществено. Всевъзможните доводи за обратното в отговора са неоснователни.

По делото не са ангажирани никакви доказателства за измамливо поведение от страна на ищите (чл. 29 от ЗЗД). Подобен довод всъщност би бил и преклудиран (чл. 32, ал. 2 от ЗЗД). Договорът е сключен през 2016г., а искът е предявен на 30.08.2021г. Отделен е въпросът, че ответникът има и нормативно предвидени задължения - Изпълнителят е длъжен да предупреди веднага другата страна, ако даденият му проект или доставеният му материал е неподходящ за правилното изпълнение на работата, и да иска извършване на нужните промени в проекта или доставяне на подходящ материал. Ако другата страна не стори това, изпълнителят може да се откаже от договора. Ако изпълнителят не направи това предупреждение, той отговаря пред другата страна за причинените ѝ вреди (чл. 260 от ЗЗД).

Протокол без възражения, е условие без което не може (*Conditio sine qua non*), точно за обратното – да се парира претенцията за неустойка и/или за лошо изпълнение.

Поръчителят има задължения, вменени му от нормата на чл. 264 от ЗЗД, според която е длъжен да приеме извършената съгласно договора работа (става въпрос именно за проблемния приемо-предавателен протокол). При приемането той трябва да прегледа работата и да направи всички възражения за неправилно изпълнение, освен ако се касае за такива недостатъци, които не могат да се открият при обикновения начин на приемане или се появят по-късно (последното не се твърди от ответника). За такива недостатъци поръчващият трябва да извести изпълнителя веднага след открИ.ето им. **Ако не направи**

**такива възражения, работата се счита приета.** Следователно приемането на извършената съгласно договора работа по смисъла на чл. 264, ал. 1 ЗЗД, е не само едно фактическо, но и едно правно действие (Решение № 1661 от 06.12.1999г. по гр.д. № 972/99г., V г.о.). Арг. в тази насока е и нормата на чл. 262 от ЗЗД.

Всичко това е сторено от страна на ишците.

Следва да се посочи и че, ако бе обърнато внимание на поръчващите, че строежът е незаконен и по някаква причина не би могъл да се узакони (*в случая строежът е законен, предвид фактологията относно разрешенията за строеж, изложена от в.л.*) и те изявят желание да се довърши строителството, договорът би бил валиден. Отново крайният резултат фактически трябва да отговаря на нормата на чл. 261, ал. 1 от ЗЗД.

Уговорени са две престации – ишците общо желаят да се оправи документацията на наличното и узакони бъдещото строителство (*от гледна точка на държавната администрация това действително е тяхно задължение, но те го изпълняват чрез ответника и в това няма нищо незаконосъобразно или неморално* – доводът за обратното е неоснователен), а ответникът получава съществена по квадратура постройка (втори аргумент за валидността на неустоечната клауза). Как поръчителите ще ползват или ще разделят престоираното в тяхна полза няма отношение към валидността на двустранната сделка (чл. 26, ал. 2, предл. 4 от ЗЗД).

По-голяма част от сделките, предоставящи имотна облага, се третираат като каузални. При тях, ако липсва основание, те са нищожни.

Основанието не е необходимо изрично да е формулирано в съдържанието, но трябва да може да се разбере от него. Ако основанието противоречи на императивна норма или на добрите нрави, сделката ще бъде нищожна по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Чл. 26, ал. 2 от ЗЗД установява оборима презумпция за съществуване на основание във всяка каузална сделка. Доказателствената тежест за оборването ѝ пада върху този, който твърди, че липсва основание.

Подобен порок е изключително рядко срещан (например: договор за гледане и издръжка на лице, която е напълно здраво и финансово способно – 1001-67-I / в случая следва да се съобрази и икономическия период, когато е постановено решението). Посоченият пример е само илюстративен. В случая такава нелогичност на престациите няма. Основание има.

Договорът има и предмет – срещу изработката от страна на ответника, ишците ще му прехвърлят едната от сградите, които ще бъдат обособени (това е предварителен договор). От гледна точка на уговорката за изработка, насрещната престация е задължение да се сключи окончателен договор и с него да се прехвърли собственост върху недвижим имот (или, срещу усилия, довели до резултат, се дължи вещ).

Класическата хипотеза е предоставяне на земя, срещу предоставяне на жилище или жилища от сградата, която ще бъде изградена. Тази сделка обикновено се нарича „предприемачески договор“. Той е възмезден; задължение да се изработи нещо с материали

за предприемача – съчетание между договор за продажба и изработка (така: Решение № 1035 от 27.06.2003г. по гр.д. № 1808/2002г., V гр. о. на ВКС: Предварителният договор за продажба на жилище, което продавачът се задължава да построи по силата на същия договор, съдържа елементи и на договор за изработка). Не винаги се прилага чл. 87 от ЗЗД. Прилагат се специалните правила за продажба и изработка.

В този случай, тъй като е приложима нормата на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД – точни граници е невъзможно да се опишат.

С други думи, както бе посочено, договорът има предмет. Този предмет е възможен, тъй като при евентуална последваща сделка, ако от страна на ответника бе престигнато коректно, собствеността върху сградата щеше да бъде прехвърлена нотариално на г-н Д. и за това не би следвало да има юридически пречки, предвид въвежданото ѝ в експлоатация.

Изложеното до тук има отношение и към следващия довод за нарушение на чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД – накърняване на добрите нрави. Би могло да се договори заплащане на етапи, но не е задължително. Няма нормативно изискване за това, още повече с оглед престацията на ищците. Те следва да прехвърлят част от готовия продукт, предмет на първата част от сделката. Става въпрос за договорна свобода. Няма нормативно изискване за оценяване на двете престации. Страните са приели, още преди подписването на договора, че за съсобствениците е добре да имат имот с уредена документация и качество на строежа, макар и без едната сграда. Ответникът е приел, че втората сграда му е нужна и тази нужда се съизмерява с необходимия труд и средства, които трябва да вложи. Това е еквивалентността - всяко от тези блага е малко по-ценно за страната, която следва да го получи, от собствената ѝ престация.

Обещанието за дарение не поражда задължения (чл. 226, ал. 1 от ЗЗД), но хипотезата на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е много различна. Това е валиден договор, който следва да се изпълни и от двете страни.

Клаузата за прекратяване е договорена и от двете страни. Тя е конститутивна и би имала правно действие, ако възраженията на ищците почиват на реални факти. Те са - лошо и забавено изпълнение. Самата клауза в случая (от гледна точка само на това производство) всъщност като че ли ползва ответника, тъй като определя краен момент, до който може да се начислява, съответно и претендира неустойка. Обстоятелството дали договорът действително е развален, не е част от предмета на делото. По-скоро обаче този ефект е настъпил. По-долу са изложени съображения за това.

Необходимо е едно уточнение. Клаузата за тази неустойка изрично е редактирана (тълкуване по реда на чл. 20 от ЗЗД) и за хипотеза на разваляне на договора (Тълкувателно решение № 7 от 13.11.2014 г. на ВКС по д. № 7/2013 г., ОСГТК). Само така тя би имала смисъл, тъй като в противен случай би била юридически апендикс.

Не е установено (чл. 154 от ГПК) доколко недостатъците водят до невъзможност да се ползва сградата. Те обаче имат отношение към забавата и договореното, но неспазено качество.

Действително, недостатъкът трябва да е съществен - т.е. в значителна степен да намалява цената на вещта - предмет на договора, или нейната годност за обикновеното или предвиденото в договора потребление - чл. 193, ал. 1 от ЗЗД. При договора за изработка недостатъкът трябва да е толкова съществен, че работата да е негодна за нейното договорно или обикновено предназначение - чл. 265, ал. 2 от ЗЗД.

Във всеки случай, ако се приеме, че сделката е развалена, то неустойка се дължи. Ако тя не е развалена, тъй като недостатъците не са толкова съществени, неустойка забава отново се дължи (тя изрично е редактирана и за този случай).

Ако, както сочи ответникът, това е трето дело за неустойка (при различен период или предмет), то това само означава, че и предходни инстанции са приели, че двустранната сделка е валидна (поне една от тях – гр.д. № 16422/20г. – делата са конкретизирани едва в писмената защита), като неизпълнението от страна на ответника води до гражданска санкция, чието договорно основание не страда от пороци. За това би имало дори сила на пресъдено нещо (в случая относно втория етап). Това обаче най-малкото парира доводите за неосказано съдействие и забава на кредитора.

Лошото изпълнение (установените по делото дефекти), не са пренебрежими. Ответникът не твърди, че завършил изпълнението си – напротив, той е посочил в отговора си, че ще отстрани дефектите (*това, както се установи, в по-голямата си част не е сторено*), а и след това ще започне втория етап, за да може да се ползва целия обект (от страна на г-н Д. е оспорено настъпването на конститутивния ефект на волеизявлението на ищците). По отношение на втората неустойка за втория етап има и СПН – *res judicata*. Вещото лице не успя да конкретизира процент на завършеност, тъй като такава задача всъщност не му бе и поставена. А това е задължение на ответника (да установи % на недоизпълнение и възможност за ползване). Предвид заключението на експерта, в най-добрия за ответника случай, е необходим съществен ремонт. Ползването, при незапочнат втори етап, и без констатираните нередности, е проблемно.

Не е налице никакво нарушение на чл. 3 от ГПК, доколкото не се твърди, че първият иск е отхвърлен или че има дублаж на икове (става въпрос за периода – чл. 126 и чл. 299 от ГПК). Ищецът, приемайки, че му се дължи неустойка за периода до разваляне на сделката, може да претендира такава за всеки етап и времеви отрязък, до изчерпването на възможностите за това.

Престацията в полза на изпълнителя е огромна сграда – сделката нито е непосилна, нито стопански непоносима (ответникът не установява стопанска непоносимост). Падежът е преди кризата с COVID 19. Влагането на каквито и да са средства преди подписването, дори и да се приеме, че е установено (*а не е*), е напълно ирелевантно.

Съобразно всичко изложено, искът е основателен.

само за пълнота следва да се посочи и следното:

1. С измененията на ГПК (обн., ДВ, бр. 100/21.12.2010 г.) в ал. 3 на чл. 146 се създаде

ново изречение второ, съгласно което, ако в изпълнение на предоставената от съда възможност за становище и ангажиране на доказателства страните не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 от ГПК. С това изменение нормативно се закрепва съществуващото и преди това тълкуване на закона, а и създадената вече съдебна практика (Решение № 549/29.10.2010г., по гр.д. № 56/2010г., на IV г.о.; Решение № 700/06.12.2010г., по гр.д. № 304/2010г., на III г.о.), че окончателната преклузия за ангажиране на доказателства от страните по делото не настъпва преди края на първото съдебно заседание, както и, че същата е свързана със служебното изпълнение на задълженията на съда касаещи дадените в доклада указания и разпределяне на доказателствената тежест (арг. за обратното е сторен в първото о.с.з. от 02.03.2022г. – л. 185).

2. Терминът „*евентуално*” означава, че съдът следва да възприеме някакво поведение (да разгледа или не пореден довод/иск) в зависимост от сбъдването или не на вътрешно процесуално положително или отрицателно условие – уважаване или не на първоначален довод / иск. Терминът „*алтернативно*” означава, че за страната е безразлично кой от двата или повече довода / иска ще се разгледат от съда, като на решаващия орган е предоставена възможността да избере. Това по правило е хипотеза на нередовно изявление на страна (Решение № 97/08.02.2013г. по т.д. № 196/11г. на I т.о.: Първоначалното обективно съединяване на исковете може да се осъществи чрез кумулативно, алтернативно или евентуално съединяване на няколко иска от ищеца с една искова молба – чл.210, ал.1 ГПК. При кумулативно обективно съединяване, съдът дължи произнасяне по всеки един от предявените искове. При евентуално съединяване по почин на ищеца, съдът се произнася по евентуалния иск, ако отхвърли главния иск. Алтернативното съединяване предполага изявление на ищеца, че съдът може да се произнесе по исковете без значение, на кое от конкуриращите се основания ще го уважи).

Изложеното е във връзка с възраженията относно неустойката, наведени в отговора, а и в молба от 01.03.2022г. на ищеца (л. 273).

3. С молба от 14.03.2022г. опорен подписа на бащата на ответника. Малко по-късно оспорването е оттеглено – о.с.з. 04.10.2022г. Все пак следва да се посочи, че г-н Г. Д. не е трето лице (поне вече не е). Той е баща на ответника, който е негов правопреемник в материалното правоотношение. Според свидетелите, баща и син първоначално работят заедно. След смъртта на бащата, юридически настъпва слияние на правата и задълженията им. Това означава, че тежестта да се установи, че подписът не е на лицето, соченото като негов автор в документа, би била на ответника.

**по разноските:**

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът дължи на ищите сумата от **4 973,50 лева**, сторени деловодни разноски.

Предявени са 4 иска. Съобразно Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения:

Само за първия иск (6/12) минимумът е следният:  $15\,000\text{ €} / 2 = 7\,500\text{ €} \times 1,95 = 14\,625\text{ лева}$  (чл. 7, ал. 2, т. 3, във вр. с чл. 2, л. 5 /Определение № 696 от 26.09.2023г. на ВКС



по к.ч.т.д. № 1169/2023г. и Определение № 77 от 24.02.2022г. на ВКС по ч.т.д. № 1692/2021г., I т.о., ТК, докладчик съдията М.Ж.; както бе посочено, нито е договорено, нито се претендира при условията на пасивна солидарност, дори напротив: изрично са посочени квоти/) – 1 300 лева + 416,25 лева = 1 716,25 лева.

Видно от изложеното, подсъдността е на районен съд (чл. 103, във вр. с чл. чл. 104, ал. 1, т. 4 от ГПК), но няма процесуална пречка делото да се разгледа и от горната инстанция.

Уважени са всичките 4 иска, като за всеки един от тях се калкулира отделно възнаграждение, което следва и да се завиши - чл. 7, л. 9 от Наредбата. Налице е и хипотеза на т. 3 от ТР от 6.11.2013г., т.д. № 6/2012г. Съобразно фактическата и правна сложност на делото, този състав не би редуцирал и възнаграждение, съществено надхвърлящо минимума.

Възражението за прекомерност е неоснователно.

Воден от гореизложеното, СЪДЪТ

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** на основание чл. 92, във вр. с чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, във вр. с чл. 22, ал. 1 от Договор от 11.03.2016г., **Н. Г. Д.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, бул. „Инж. И. И.“ № \*\*\*\*, съд.адр.: гр. София, ж.к. „Сердика“, бл. \*\*\*\*, тел. \*\*\*\*, чрез адв. Р., да заплати на **М. С. М.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, бул. \*\*\*\* (квота от 6/12), **М. И. М.а**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. „И. Асен II“ \*\*\*\* (квота 2/12), и **В. И. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. „Цар Самуил“ № \*\*\*\* (квота 2/12), **В. И. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. „Цар Самуил“ № \*\*\*\* (квота 1/12), и **К. А. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. Цар Самуил“ № \*\*\*\* (квота 1/12), общ съд.адр.: гр. София, п.к. 1303, ул. „\*\*\*\*“, оф. 16, чрез адв. Л. Л. С., Адвокатска колегия гр. Смолян, личен № \*\*\*\*, с тел. \*\*\*\*, e-mail: [adv.sirakov@gmail.com](mailto:adv.sirakov@gmail.com), сумата от **15 000 (петнадесет хиляди евро) €**, неустойка, ведно със законната лихва, считано от 30.08.2021г. до окончателното ѝ изплащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, сумата от **4 973,50 (четири хиляди деветстотин седемдесет и три лева и петдесет стотинки) лева**, сторени деловодни разноси.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: \_\_\_\_\_