

# РЕШЕНИЕ

№ 7159

гр. София, 18.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА  
ТОШЕВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА З. ЛЕОНТИЕВА**  
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**  
Гражданско дело № 20221110153802 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба /уточнена с молба с вх. № 227487/25.10.2022 г./ на М. А. Б. срещу \*\*\*\*, с която са предявени осъдителни искове за следните суми: за сумата от 6 887.12 лв., получена на отпаднало основание – по развален Договор за възлагане на строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане; за сумата от 1 193.17 лв. – неустойка за забава за периода от 02.08.2022 г. до 16.09.2022 г.; за сумата от 2 444.67 лв. – обезщетение за претърпени загуби от неизпълнение на Договор за строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане; за сумата от 1 280 лв. – обезщетение за пропуснати ползи поради неотдаване под наем на апартамент, находящ се в \*\*\*\*, в периода от 16.08.2022 г. до 03.10.2022 г., в резултат на неизпълнение на Договор за строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане. Претендират се разноските по делото.

Ищцата твърди, че е сключила с ответника Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г. с предмет ремонт на апартамент, находящ се в \*\*\*\*, срещу възнаграждение в размер на 16 815.32 лв. В деня на подписване на договора платила първата авансова сума в размер на 8 407.66 лв. и започнал да тече уговореният срок от 50 работни дни, като ремонтът следвало да бъде завършен до 22.07.2022 г. На 22.06.2022 г. управителят на блока я уведомил, че ответникът е пробил плочата на тавана и във фойето тече вода, но управителят на дружеството я уверил, че проблемът ще бъде отстранен. На 24.06.2022 г. получила снимки на извършваните СМР по апартамента и затова на 25.06.2022 г. платила втората част от възнаграждението – сума в размер на 3 363.06 лв., с което общо платената от нея сума по договора възлиза на 11 770.72 лв. Веднага след това представителят на ответника спрял комуникация с нея, а на 14.07.2022 г. управителят на блока ѝ изпратил съобщение, че проблемът в общите части не е отстранен и таванът продължава да тече. След предупреждения, че ще потърси правата си, ответникът се свързал с нея на 15.08.2022 г. и обещал, че ремонтът ще бъде приключен до 31.08.2022 г., но след този разговор отново спрял комуникацията. На 31.08.2022 г. с имейл тя го уведомила, че разваля договора поради

неговото изпълнение и че не приема извършените до момента работи, защото са на много по-малка стойност и с много по-ниско качество от договореното. След няколко дни ответникът се свързал с представител на ищцата и върнал ключовете, но не са подписвани никакви приемо-предавателни протоколи. На 08.09.2022 г. възложила довършителен ремонт на апартамента на трето лице и с него съставили приемо-предавателен протокол относно състоянието на имота, в който са описани извършените от ответника дейности и забележките на новия изпълнител към тях, както и течът на тавана на входа на блока. На 09.09.2022 г. изпратила имейл на ответника с направения опис и посочила кои СМР приема и кои – не и защо, като го поканила в срок до 16.09.2022 г. да ѝ възстанови сумата от 6 887.12 лв., представляваща част от авансово платената сума по разваления договор, и да ѝ заплати неустойка за забава в размер на 1 193.17 лв. за периода от 02.08.2022 г. до 16.09.2022 г., дължима съгласно договореното. Ищцата претърпяла загуби от изпълнение на договора от ответника, изразяващи се в следните разходи: 1 000 лв. – платената на новия изпълнител сума за къртене и извозване на некачествено положена саморазливна замазка с площ от 17 кв. м.; 131.74 лв. – разход за закупуване на нови плочки в банята; 600 лв. – разход за поправка на тавана във входа; 100 лв. – разход за транспорт и качване на мебели; 167 лв. – оскъпяване на кухнята заради неспазването на срока за завършване на ремонта; 445.93 лв. – разход за складиране на мебели заради неспазването на срока за извършване на ремонта. Поради изпълнението на договора от ответника тя пропуснала да реализира ползи от имота в размер на 1 280 лв. чрез отдаването му под наем в периода от 16.08.2022 г. до 03.10.2022 г.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът не е подал отговор на исковата молба, но в първото открито заседание представя писмено становище. Не оспорва сключването с ищцата на Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г., но оспорва да е в изпълнение по него. Оспорва констатациите относно състоянието на имота в Приемо-предавателен протокол от 08.09.2022 г., като изтъква, че се касае за частен документ, съставен без негово участие, поради което отразеното в него не го обвързва. Оспорва представените с исковата молба разпечатки от „\*\*\*\*“ кореспонденция като неотнормирани към процесния имот и процесния период. Твърди, че е извършил качествено и в срок всички СМР по т. 1, т. 2, т. 4, т. 6, т. 7 и т. 9 от приложението към договора и те са одобрени и приети от ищцата изрично и с конклюдентни действия, като извършените дейности съответстват на направеното от нея плащане по договора. Оспорва договора да е развален поради негово виновно изпълнение, като твърди, че той е прекратен по взаимно съгласие на страните и обектът е освободен. Счита, че ако договорът се приеме за развален, ищцата не може да претендира неустойка за забава. Поради липсата на некачествено извършени СМР, за които да е било налице необходимост от повторно извършване или направата на разходи за отстраняването им, оспорва иска за обезщетение за претърпени загуби. Сочи извършването на разходи за складиране на мебели и оскъпяване на техника като доказани. Оспорва иска за обезщетение за пропуснати ползи, като акцентира, че ищцата е могла да възложи СМР на друг изпълнител своевременно, за да може да отдаде имота си под наем, както и че в случая се касае за хипотетична вреда, която не почива на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото ѝ.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира от фактическа и правна страна следното:**

Предявените при условията на обективно кумулативно съединяване следните осъдителни искове: иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД за сумата от 6 887.12 лв., получена на отпаднало основание – по развален Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г.; иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сумата от 1 193.17 лв. – неустойка за забава за периода от 02.08.2022 г. до 16.09.2022 г.; иск с правно основание чл. 82 ЗЗД за сумата от 2 444.67 лв. – обезщетение за претърпени загуби от изпълнение на договора; иск с правно

основание чл. 82 ЗЗД за сумата от 1 280 лв. – обезщетение за пропуснати ползи поради неотдаване под наем на апартамент, находящ се в \*\*\*\*, в периода от 16.08.2022 г. до 03.10.2022 г., в резултат на неизпълнение на договора.

По иска с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД:

В разпоредбата на чл. 55, ал. 1 ЗЗД са предвидени иски за връщане на получено без основание, на неосъществено или отпаднало основание, което предполага, че между страните е имало разменена имуществена престация. Предвид изложените твърдения в исковата молба съдът намира, че в случая ищцата се позовава на последния от трите фактически състава на чл. 55, ал. 1 ЗЗД, а именно претендира връщане на парична сума, предоставена от нея на ответника и получена от него на отпаднало основание – по развален Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г.

По така предявения иск в тежест на ищцата е да докаже следните обстоятелства: че сумата от 6 887.12 лв. е излязла от нейния патримониум и е постъпила в имуществения комплекс на ответника; че основанието за това имуществено размятане е отпаднало, което предполага да установи надлежно упражнено от нея право на разваляне на Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г., а в тежест на ответника е да докаже наличието на основание за задържане на процесната сума, което предполага да установи точно изпълнение на задълженията му по договора.

Страните не спорят, а и от писменото доказателство на л. 8 – 11 се установява сключването между ищцата в качеството на възложител и ответника в качеството на изпълнител на Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г. Според чл. 1 възложителят възлага на изпълнителя, а той приема срещу заплащане със свои средства, машини, оборудване и персонал да извърши СМР, описани като вид и количество в оферта към договора, а именно: цялостен ремонт баня – за сумата от 5 200 лв.; полагане на мрежа /стени/ Т. М. на 128.09 кв. м. – за сумата от 1 985.39 лв.; полагане на гранитогрес на 15.98 кв. м. – за сумата от 958.80 лв.; гипскартон тавани с вата Т. М. за 37.92 кв. м. – за сумата от 2 085.60 лв.; демонтаж и монтаж на 2 бр. радиатора – за сумата от 160 лв.; 2 бр. куфара от гипскартон Т. М. – 560 лв.; фина шпакловка две ръце Т. М. за 166.01 кв. м. – за сумата от 2 456.94 лв.; боядисване Т. М. /бяло/ за 166.01 кв. м. – за сумата от 1 958.91 лв.; доставка и качване на материали – за сумата от 350 лв.; саморазливна замазка Т. М. за 37.92 кв. м. – за сумата от 1 099.68 лв. Съгласно чл. 2 възнаграждението се изплаща на база договорена обща цена на СМР в размер на 16 815.32 лв. съгласно оферта към договора и действително извършени работи, като количествата на извършените видове работи се доказват с измерване и се отразяват в акт образец 19. Посочено е, че всички допълнителни видове СМР се договарят допълнително, като количествата по офертата са прогнозни, а реалните количества се отразяват в количествено-стойностна сметка акт образец 19 след одобрение на възложителя. В чл. 2, ал. 1 е постигнато съгласие, че възложителят ще заплаща на изпълнителя договорената сума на части – в брой или по посочена банкова сметка, както следва: аванс в размер на 50 % или 8 407.66 лв. преди старта на СМР; в течение на ремонта още веднъж 20 % – 3 363.06 лв.; веднъж 20 % – 3 363.06 лв., при представяне и одобряване на количествено-стойностна сметка с извършените операции; при завършване и предаване на СМР се заплащат и останалите 10 % – 1 681.53 лв.

Страните не спорят, че ищцата е платила на ответника по договора сума в общ размер на 11 770.72 лв., като от отбелязванията в договора и от писмените доказателства на л. 12 е видно, че на 20.05.2022 г. е извършила плащане в размер на 8 407.66 лв., а на 27.06.2022 г. – в размер на 3 363.06 лв.

Съгласно чл. 3 срокът за изпълнение на СМР, предмет на договора, е 50 работни дни след превеждането на първата авансова сума, а с чл. 4 изпълнителят се е задължил да изпълнява всички видове СМР, предмет на договора, в този срок. Следователно предвид датата на извършеното от Б. първо плащане по договора срокът за изпълнение на СМР е бил

до 29.07.2022 г. включително.

В случая страните не спорят, че договорът за възлагане на СМР е бил прекратен, но спорят относно основанията за прекратяването му.

Съдът намира, че твърдението на ответника за прекратяване на договора по взаимно съгласие на страните е преклудирано, защото е направено след изтичане на срока за подаване на отговор на исковата молба. Отделно от това, то е и неоснователно, защото съгласно чл. 9, б. „б“ договорът се прекратява по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма, а в случая нито се твърди, нито се доказва взаимното съгласие за прекратяване на договора да е изразено писмено.

От представената от Б. и неоспорена от дружеството кореспонденция чрез електронни писма се установява, че на 31.08.2022 г. до него е достигнало нейното изявление за прекратяване на договора поради неизпълнение от изпълнителя във времево, количествено и качествено отношение, т.е. за неговото разваляне. Спорно е по делото дали ответникът е изправна страна по сключения с ищцата договор.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, прието без оспорвания на страните, ведно с разясненията на вещото лице в открито заседание, се установява следното: Извършените от \*\*\*\* дейности в процесния апартамент са следните: 1. ремонт на баня, включващ: монтиране на структурата за вграждане на висяща тоалетна чиния без включването ѝ в канализацията и преди полагане на замазка по пода; изработване на конструкция от гипскартон за скриването ѝ; изработване на куфар от гипскартон на метална конструкция за скриване на тръби на „\*\*\*\*“; подмяна на цялата водопроводна и канализационна инсталации на банята, включително направени нови изводи за кухненска мивка, пералня и съдомиялна машини към кухненското обзавеждане, изместено в дневната; частично изпълнение на хидроизолация по стени – до 150 см., частично залепени плочки по стени; 2. полагане на мрежа по стени – 128.09 кв. м.; 3. полагане на гранитогрес – 6 кв. м. в дневната в областта на кухненското оборудване; 4. монтиран гипскартон по тавани с положена изолация от вата, без обработка на фугите и завършване в хол, кухня и коридор – 37.92 кв. м.; 5. премахване на метални каси на врати – 4 бр.; 6. демонтаж на радиатори – 2 бр.; 7. куфар от гипскартон – 2 бр.; 8. завършваща фина шпакловка две ръце по стени; 9. саморазливна замазка по под – 37.92 кв. м., окончателно завършена в дневната /21 кв. м./ и положена първа ръка в спалня и коридор; 10. доставка и качване на материали. При монтажа на структурата в банята са предвидени съгласно указанията за монтаж и приложените схеми към тях от 0 до 20 мм. толеранс за стъпването на структурата на пода и до 3 см. регулация на височината на тоалетната чиния до готовия под. Полагането на подова замазка при монтирана вече структура създава предпоставки изискуемите от фирмата височини на отделните елементи спрямо пода да не бъдат изпълнени. Налага се разрушаване на облицовката на структурата, демонтаж на поставената от \*\*\*\* структура „\*\*\*\*“ поради неизпълнена подова замазка и съответно – несъобразено ниво на монтажа, както и преместване на същата във височина спрямо готовия под. Кутията на структурата е била изградена от водоустойчив гипскартон, поради което тя следва да се разруши и изгради наново. Ако се приеме, че в банята е имало два реда плочки /около 1 кв. м./ отдясно на вратата без положена под тях хидроизолация в ъглите, плочките следва да се разбият, стената да се изчисти от строителни отпадъци и да се хидроизолизира и да се налепят нови плочки. Вещото лице не се ангажира с извод какви са извършените СМР в банята от първия изпълнител, нито относно констатациите в Приемо-предавателен протокол от 08.09.2022 г. за лошо изпълнение на канализацията, необходимостта от нейното разкъртване и повторна направа. В банята е изпълнен хоризонтален куфар по нейната дължина с размери 20/20 см., който прикрива хоризонтални тръби за парно, както и втори куфар за прикриване на вертикални тръби за парно, които не е било необходимо да се разрушават, а е можело поради елементарната им метална конструкция с металотърсач да се установи къде да се поставят

вентилационните решетки и да се прорежат само отвори за тях. Отстраняването на явен дефект като кривини по стените в апартамента предполага като технология за изправянето им полагане на гипсова мазилка, но избраният в случая начин за отстраняване на проблема е полагане на шпакловка по стените върху поставена мрежа. При тези неравности по съществуващата стена мрежата се полага също така, за да се предотврати появата на пукнатини при напластяването на шпакловката. Технологично е необходимо предварително обработване на пукнатини и по-големи дупки, които се откриват по панела, нанасяне на лепило, което съдържа фибри, веднага след това монтиране на мрежата, като се следи тя да прилепне плътно, повтаряне с втори слой с лепило, за да остане мрежата вътре в него, и след това шпакловане още три ръце. Мрежата се вижда, ако положената шпакловка е тънка и при процеса на шкурене на стената мрежата може да прозира. Т. нар. „куха стена“, за която сочат някои свидетели, се получава при нарушено сцепление между стената и мрежата, което налага разрушаването на компрометираните участъци и извършване на описаната технология отново, след което навсякъде трябва да се положи шпакловка. По технология на шпакловане се полагат три до четири ръце шпакловка по стени, като направените от първия изпълнител две ръце не са били достатъчни предвид кривите стени. При огледа на апартамента в сегашното му състояние вещото лице не е установило видими неравности във фината шпакловка по стените. При фабрично заготвяне на панелите в домостроителните комбинати вътре в кофражната форма се е залагала и металната рамка на вратите. В случая такава е имало на входната врата и на вратата на банята, като при тяхното премахване е възможно да се получи по-голям отвор. В случая едната врата – към дневната, е с фабрична ширина 90/200 см. и е изцяло премахната, като е оставен само отвор. За всички врати се е наложило разбиване само за увеличаване на височината на отвора. Саморазливната замазка по под е изпълнена в дневната, стаята и коридора, като има денивелация от порядъка на 2 см. в стаята /бившата кухня/. За полагане на саморазливна замазка се изследва влажността на подовата основа и ако тя е влажна, трябва да се изчака да се изсуши, като влажността на основата не трябва да надвишава 2 %, защото в противен случай влагата, останала в основата под настилката, излиза нагоре към повърхността, което предизвиква овлажняване и деформиране на настилката. След това се прави подготовка на основата, изчистват се натрупани строителни отпадъци с шпакла, измита се и допълнително се минава с прахосмукачка за обезпрашаване. Към стените се монтира тънко парче стиропор, което да поеме деформациите на замазката през време на експлоатацията. Поставят се нивелационни репери /т. нар. щифтове за ниво/, с които се отчита нивото, до което трябва да стигне замазката, като се взема предвид дебелината на естествения паркет, предвиден за полагане върху самонивелиращата се замазка. Полага се една ръка грунд за осигуряване на пълна адхезия между замазката и плочата. Подготвя се сместа, като стриктно се спазват инструкциите, указани от производителя. В определено количество вода се насипва бавно и на тънка струя сухата смес, като се бърка на бавни обороти. Остава се от 2 до 5 минути да се хомогенизира и отново се разбърква на бавни обороти. При неспазването на така описания механизъм в сместа влиза много въздух. Проверява се дали е разбъркана гладко и дали има бучки в сместа, а понякога се налага прецеждане. Сместа се налива на бавни порции по пода на отстояние една от друга и се разнася по пода с ракел /гребло/, след това се минава с иглен валеж с шипове надлъжно и напречно, като работникът също трябва да е обут с обувки с шипове, като целта е да се изгони излишният въздух от замазката. Полага се при температура от 5 до 25 градуса, като не се допуска слънцегреење и въздушно течение. Изсъхва за около 48 часа, но е добре да се изчака до 3 дена за полагане на втори пласт. При спазване на технологията е малко вероятно да се появят мехури и/или бабуни. Причините за поява на мехури и/или бабуни са: повишена влага в подовата основа; непочистена и необезпрашена основа, което би попречило на поставянето на грунда; сместа не е приготвена съгласно инструкциите на производителя; саморазливната замазка не е изпълнена съгласно инструкциите за обработка с гребло и иглен валеж; ускорено изсъхване

на положената замазка, което би довело до напукване. Поставената замазка трябва да се прегледа и при откриване на мехури и бабуни мехурите трябва да се премахнат с шпакла, а бабуните – да се прегледат за здравина и ако под тях няма кухня, могат да се изчукат и загладят, а ако са подкожувани, трябва да се изчука до основата компрометираната част и да се залее отново. В случая е имало голяма денивелация в спалнята от порядъка на 5 см., която не може да се преодолее с едно полагане на нивелиращата смес „Баумит Нивело Куатро“, защото тя е за създаване на равнинни повърхности с дебелина на слоя от 1 до 20 мм., поради което е необходимо поставянето на втори пласт, както в случая не е бил положен от \*\*\*\*. Констатираните от втория изпълнител бабуни и мехури означават, че положеният първи слой не е особено качествен, но това не е бил окончателният слой и е можело те да се отстранят с поставянето на втори пласт самонивелираща замазка, необходим и за преодоляване на денивелацията, като не е имало необходимост от разбиване на поставената вече замазка, а още по-малко – от полагане на бетонна замазка върху основата, каквато в случая не е и била изпълнена от втория изпълнител. При технологията на полагане на саморазливната замазка всяка основа на всеки следващ пласт се подготвя чрез изчегъртване със шпакла или друг инструмент, обирание на строителните отпадъци и почистване с прахосмукачка за обезпрашаване, след което се полага грунд, за да се получи спойка, но неполагането му не е условие за създаване на бабуна, нито има значение за напукването на замазката.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпитите на лица, на които ответното дружество е възложило изпълнението на конкретни СМР – от една страна, и на втория изпълнител и на съпруга на ищцата – от друга страна.

Свид. \*\*\*\* разказва, че работи на граждански договор към \*\*\*\* и е работил в апартамента на ищцата, където заедно със свид. \*\*\*\* са направили шпакловането и полагането на саморазливната замазка. Посочва, че подът бил крив – в единия край бил 5 см., а в другия – 1 см., поради което трябвало да направят две ръце саморазливна замазка и да нивелират. След като изчистили и грундирали, положили една ръка саморазливна замазка в хола и в коридора, която трябвало да изсъхне, за да направят още една ръка и да се нивелира, но поради прекратяването на договора не успели да довършат и да отстранят неравностите и мехурчетата с втора ръка и минаване с валяк. Преди полагането на саморазливната замазка не са полагали бетонна замазка, защото по технология такава не се слага, когато се прави саморазливна замазка и няма необходимост от вдигане на нивото, както било в случая. Сочи, че забърква замазката на око въз основа на опита си. Заявява, че мехурчетата не компрометират извършеното, а то само трябвало да се довърши.

Свид. \*\*\*\* разказва, че е изпълнявал задачи на \*\*\*\*, включително на процесния обект, където работил в края на м. май и началото на м. юни 2022 г. Извършил шпакловка на две ръце на стените на всички помещения без банята, положил мрежа на стените и направил още две ръце шпакловка. Само в коридора около вратата на банята и около ел. таблото шпакловал само на една ръка и трябвало да се финоса. Поставената на всички стени мрежа била скрита, но на места можело да се види при шкурено, като нямало висеща мрежа. Стените в апартамента били криви, но работниците направили каквото могат, без да поставят гипскартон и турбозолна мазилка, защото нямали такова задание. Възможно е да е имало забележки след тръгването им, защото било необходимо да се шкури и боядиса, а стената откъм кухнята била видимо крива въпреки положените четири ръце шпакловка, като там можело финално да се положи още една ръка шпакловка преди боядисване и шлайфане. При напускането на обекта не видял в някоя стена да има кухня. Като цяло след неговата работа трябвало да се финоса, да се боядиса и да се видят корекциите. На тавана направил една ръка шпакловка, но там не успял да направи втора ръка и да постави грунд, защото началникът казал да спрат да работят. Разбрал от колега, че затворили с картон пробита стена в спалнята. Изводът на комина бил отворен, но не е правил отвор за аспиратор към коминното тяло. От страна на собственика никой не ги следял на обекта, докато той бил

там.

Свид. \*\*\*\* разказва, че през м. май 2022 г. в продължение на около 15 дни извършвал за \*\*\*\* работа по процесния апартамент, за който бил нает да направи банята и В и К инсталациите. Посочва, че е налепил гранитогреса в кухненския бокс – около 6 – 7 кв. м., но не сложил фуга, защото не била закупена, а трябвало да се сложи след шкуренето, както и пуснал изводите за мивки, пералня, съдомиялна. Направил В и К инсталациите на банята – сменил всички тръби на канализацията от водомерите, като при смяната използвал нови части, извършил монтаж на сифони, тръби за душеве и тоалетни и монтаж на структурата. Заявява, че е монтирал структурата преди замазката на банята, като при монтажа пробил панела и от другата страна станала малка дупка, която трябвало да бъде поправена, но не се стигнало до поправянето ѝ. Сложил грунд и хидроизолация в помещението за душ-кабина на ниво 1.50 м., след което монтирал структурата, но не я монтирал в мръсния канал поради липса на част, която предстояло да бъде закупена, и я облицовал с гипскартон, за да могат да се лепят плочки на нея. След това започнал да реди плочки в банята върху стената срещу входа и продължил към дясната част, като налепил плочки до ниво около 1.50 – 1.60 м., т.е. в около половината баня, но не могъл да налепи всички плочки заради прекъсване на дейността им. Банята останала недовършена поради прекратяването на договора – недовършени били плочките по стените, таванът, замазката, нанасянето на хидроизолация по пода и поставянето на плочки по пода. Контактувал по „\*\*\*\*“ със собственика М. Б., като работата им била следена от нея и мъжа ѝ. Те идвали периодично на обекта – през няколко дни или седмица, като общо ги видял там 3 – 4 пъти. Заявява, че всичко от неговата работа било прието като изпълнение.

Свид. Р. разказва, че е извършвал заедно с още двама човека довършителни ремонтни дейности в апартамент на Б., където заварил започнати строително-ремонтни дейности от друг, за които при извършения оглед съставил протокол по нейно искане. Установил положена мрежа навсякъде по стените, но тя се виждала навсякъде. Тази на стените в коридора не била грундирана и било кухо, което наложило преправянето ѝ – цялата шпакловка с мрежата трябвало да се изрежат и да се положат наново мрежа и шпакловка. На всички тавани имало шпакловка, която била неправилно положена и неравномерна. Коридорът бил изкъртен. В банята били направени два реда плочки вдясно от вратата без хидроизолация и имало монтирана структура, но не била предвидена дебелината на стената при монтажа, поради което от болтовете на структурата имало пробиване, навлизащо в спалнята, и освен това не била направена замазка на пода, а след направата ѝ нивото на структурата станало много ниско и се наложило да се повдигне нагоре, защото тръбите се виждали на пода. Това наложило отремонтване на структурата в тоалетната, промяна на В и К инсталацията към структурата, рязане на тръби, подмяна на тръбата за мръсния канал от структурата към главните В и К, защото била положена стара тръба. Тръбата за мръсния канал била скрита в преградна стена от картон, която той развалил, за да извърши ремонта, и направил нова конструкция. Направил хидроизолация в банята, залепил плочки и ги фугирал, оборудвал банята, шпакловал и боядисал разстоянието над плочките до тавана. За поставянето на въздуховоди преправил двата куфара, в които били тръбите на ТЕЦ. На пода в кухненската част на всекидневната имало добре направени няколко квадрата плочки. Светлият отвор за вратите не бил подготвен за размера врати във височина, а в ширина трябвало да се прави уплътняване с материали, което било извършено от него. Саморазливната замазка била на мехури и на бабуни, което наложило цялата да се изкърти и изхвърли, подът да се обезпраши и да се положи замазка по ниво навсякъде – в коридора, в спалнята и в тоалетната. Направил цялостно шпакловане на две ръце на стени с фина шпакловка, а таваните ги прешпакловал. Положил гранитогрес в целия коридор и в банята. Направил дупка за аспиратор в комина, което не било предвидено от предишния изпълнител. Оправил петното от теч и падналата мазилка във входа на блока. Посочва, че е получил уговореното заплащане, но не го е деклариал.

Свид. Б. – съпруг на ищцата, разказва, че тя намерила по интернет първия изпълнител – Н. \*\*\*\*, и му възложила пълен ремонт на апартамента, за което сключили договор, но не знае дали с него или с дружество. След като тя направила първоначалното плащане, \*\*\*\* правел някакви неща и ѝ пращал снимки. Работата му те наблюдавали чрез снимките, защото му имали доверие. На снимките се виждало нещо направено, но съпругата му не е коментирала дали е одобрявала или е възразявала срещу извършеното. Тя изпращала друг човек на място, но свидетелят не знае той колко пъти е ходил, дори разбира, за да види някакви грешки, и дали ѝ е предоставял информация за изпълнението. \*\*\*\* поискал допълнителни пари за продължаване на ремонта, но след второто плащане спрял да си вдига телефона и ищцата нямала никаква връзка с него, поради което му пращала „\*\*\*\*\*“ съобщения. Първоначално проблемът бил с времето на изпълнение, но в средата на август, когато ремонтът трябвало да е приключен, на място те установили, че \*\*\*\* не е направил всичко уговорено, а била направена малка част от всяко нещо, както и че качеството е много лошо. Имало вълни по едната саморазливка за паркета, били правени стените и тавана, но стените били видимо неравни, били поставени част от плочките в кухнята, банята била в ужасно състояние, защото преди направата на пода били поставени кутии и „\*\*\*\*\*“, имало проблеми с вратите заради неспазване на размерите при подготовката на отворите за вратите. По време на ремонта възникнал теч във входа на блока под тях. Всичко това наложило ремонт от друг изпълнител. Съпругата му намерила Е. Р., за да продължи изпълнението, но той установил, че има много грешки по изпълнените неща, което наложило много неща да се правят наново.

При съпоставка на обсъдените доказателства съдът намира, че заключението на съдебно-техническата експертиза не следва да бъде кредитирано в частта, в която вещото лице е посочило, че ответникът е извършил подмяна на цялата водопроводна и канализационна инсталации на банята, частично изпълнение на хидроизолация по стени – до 150 см., и частично поставяне на плочки по стени, защото в тази част то е опровергано от показанията на свид. Р., който посочва, че той е направил В и К инсталациите и хидроизолацията в банята, а заварените от него плочки там били само два реда. Допълнителен аргумент е и обстоятелството, че самото вещо лице уточнява в своето заключение, че не може да се ангажира с констатации какви са извършените СМР в банята от първия изпълнител, нито дали е било налице лошо изпълнение на канализацията и необходимост от нейното разкъртване и повторна направа. Съдът не обсъжда заключението в частта относно гипскартона по тавана, доколкото приемането от Б. на така извършената работа е изрично признато в исковата молба. В останалите обсъдени части заключението следва да бъде кредитирано като обективно, компетентно и обосновано.

По отношение на свид. Р. съдът не констатира наличието на какъвто и да е интерес от решаване на делото в полза или в ущърб на някоя от страните – в случая е установено, че той е приключил работата си на възложения от ищцата обект и е получил възнаграждението си за нея, поради което неговите показания следва да се приемат за обективни. С оглед на това и предвид тяхната детайлност и последователност съдът ги кредитира с изключение на частта, в която посочва, че заварената от него саморазливна замазка е трябвало да бъде изкъртена и изхвърлена, което се опровергава от заключението на съдебно-техническата експертиза. В останалата част показанията му съответстват на отразените от него констатации в Приемо-предавателен протокол от 08.09.2022 г. /с изключение на отразената в протокола необходимост от изкъртване и нова направа на куфарите, което противоречи на заявеното при разпита, че те са били преправени/ и намират опора в експертните констатации на вещото лице. Изводът за тяхната достоверност не се опровергава от липсата на специално образование, доколкото Р. има по делото качеството на свидетел, а не на вещо лице, и именно като свидетел той възпроизведе пред съда личните си и непосредствени възприятия за състоянието на имота към момента на извършения от него оглед, още повече че по делото не се установи доведените от ответника свидетели, които са изпълнили СМР на



обекта, да са с по-високи и/или по-подходящи образование и/или професионална квалификация. Този извод не се влияе и от начина, по който свид. Р. е осъществявал дейността като изпълнител на СМР – „на частно“ или под някаква правно-организационна форма, защото това е неотносимо към неговите възприятия.

Относно свид. Б. съдът отчита съгласно чл. 172 ГПК обстоятелството, че той е съпруг на ищцата, но въпреки това се доверява изцяло на показанията му, защото намира, че те представляват добросъвестен разказ за известните му обстоятелства. Същите са подробни, вътрешно непротиворечиви и хармонират напълно с показанията на свид. Р.. Поради съдът ги кредитира изцяло.

Доверие заслужават и показанията на свид. \*\*\*\*, защото са логични, последователни и подкрепени от другите доказателства по делото – от показанията на свид. Р. и свид. Б. относно завареното от тях състояние на пода и от заключението на вещото лице, от което се изяснява, че наличието на дефекти по първия пласт саморазливна замазка е отстранимо при полагане на втори, както и че мехурите и бабуните не я компрометират.

Показанията на свид. \*\*\*\* следва да бъдат кредитирани частично. Те не следва да бъдат възприети относно заявеното от него, че е направил шпакловане на стените на четири ръце, което се опровергава от показанията на свид. Р., който разказва, че е направил цялостно шпакловане на стените на две ръце, а това с оглед заключението на вещото лице, че по технология шпакловането се извършва на три до четири ръце, би било напълно нелогично, ако действително свид. \*\*\*\* вече беше шпакловал стените на четири ръце. Освен това в договора е била уговорена фина шпакловка именно на две ръце, но в случая тя очевидно е била недостатъчна заради кривините. Показанията на \*\*\*\* не следва да бъдат кредитирани и в частта, в която сочи, че колегите му затворили с картон пробита стена в спалнята, защото в тази част те са производни, а свид. \*\*\*\*, който е очевидец на този проблем, изрично заявява, че не се стигнало до поправянето на пробитата от него малка дупка в стената на стаята. В останалите части заявеното от свид. \*\*\*\* следва да бъде възприето като достоверно, тъй като корелира с останалите доказателства по делото.

Показанията на свид. \*\*\*\* следва да бъдат възприети като относими единствено в частта, в която разказва, че по време на изпълнение на работата си не е видял никой от собствениците да идва и да наблюдава. В останалата част те не следва да бъдат обсъждани, защото една част от тях се отнасят за направата на окачени тавани, която работа ищцата изрично признава, че е одобрила и приела, а друга част касаят направата на куфари за тръби в хола и кухнята, които не са предмет на сключения договор, нито на спор между страните.

Показанията на свид. \*\*\*\* съдът кредитира единствено в частите, в които сочи, че: той е работил през м. май 2022 г. по банята и В и К инсталациите в апартамента на ищцата; поставил 6 – 7 кв. м. гранитогрес в кухненския бокс без фуга и направил изводите за мивки, пералня, съдомиялна; монтирал структурата в банята, но преди замазката на банята и без да я монтира в мръсния канал, като я облицовал с гипскартон; при монтажът на структурата в банята пробил дупка в стената на стаята, която останала непоправена; в банята таванът, замазката, хидроизолацията по пода и поставянето на плочки по пода изобщо не са започвани; контактувал по „\*\*\*\*\*“ със собственика М. Б. – само в тези части показанията му са подкрепени от други доказателства по делото. В останалата част неговите показания не следва да бъдат възприемани за достоверни. Твърденията му, че е направил В и К инсталациите и оборудването на банята, че е поставил хидроизолация на стената откъм душ-кабината и че е налепил около половината от плочките по стените на банята, са опровергани от показанията на свид. Р., на когото ищцата е заплатила за тези дейности, което би било лишено от житейска логика, ако те вече бяха извършени /при това – качествено/ от свид. \*\*\*\*. Изолирано от цялата доказателствена съвкупност е и заявеното от него, че работата на обекта била следена от М. Б. и мъжа ѝ, които идвали периодично на обекта, като цялата извършена от него работа била приета като изпълнение. По делото се установява от

показанията на свид. Б., че със съпругата му живеят в Словения и са посетили обекта едва в средата на м. август 2022 г., което корелира с представените от страните разпечатки от кореспонденция чрез мобилно приложение „\*\*\*\*“, от които са видни опитите на ищцата да получава информация за етапа на СМР. Същевременно никой друг от разпитаните по инициатива на ответника свидетели не потвърждава възложителят и негови представители да са посещавали обекта. Твърдението на свид. \*\*\*\*, че договорът е прекратен по време на изпълнението на неговата работа, т.е. през м. май 2022 г., също е в разрез с установения по делото факт, че той е развален от ищцата на 31.08.2022 г.

Доколкото свид. \*\*\*\* потвърждава, че с ищцата са водили кореспонденция чрез мобилното приложение „\*\*\*\*“, съдът приема, че представеното на л. 99 /гръб/ и л. 100 извлечение от такава кореспонденция касае проведен между тях разговор, при който свидетелят е посочил, че стената откъм кухнята е видимо крива, което съответства на показанията на свид. \*\*\*\*.

За доказване на твърденията си за непълно и некачествено изпълнени СМР ищцата представя Приемо-предавателен протокол от 08.09.2022 г., подписан между нея и свид. Р. във връзка със сключения между тях Договор за изпълнение на СМР от 08.09.2022 г. Касае се за частен свидетелстващ документ, неподписан от ответника, поради което същият няма материална доказателствена сила, а следва да се цени наред с другите доказателства по делото, който извод не се влияе от обстоятелството, че ответникът не се е отзовал на поканата на Б. да се яви за съставянето на приемо-предавателен протокол. Съдът намира, че в случая верността на отразените в протокола констатации /с изключение на посочената в него необходимост от изкъртване на саморазливната замазка в две от помещенията/ се установява при съвкупната му преценка със свидетелските показания /в кредитираните от съда части/ и заключението на съдебно-техническата експертиза.

Ето защо при съвкупната оценка на доказателствата по делото съдът намира за доказано по делото, че ответникът освен приетите от ищцата СМР е извършил и следните дейности, които са съответствали на договореното или поне е могло да се ползват в по-нататъшния ремонт на апартамента след извършване на допълнителни дейности: изпълнени 2 бр. куфари от гипскартон, покриващи преминаващите през банята тръби на „\*\*\*\*“, които се нуждаели само от преработка; изпълнена фина шпакловка на две ръце, която макар и недостатъчна е съответствала на договорения между страните обем; доставка и качване на материали; полагане на саморазливна замазка в коридора и в малката стая с площ от 16.92 кв. м. на една ръка с отстранени дефекти, неналагащи изкъртването ѝ.

По делото не се доказва изпълнението на други СМР, които да са били приети от ищцата или макар и неприети, да са били качествени. Както беше посочено, съдът не се доверява на показанията на свид. \*\*\*\*, че семейство Б. са наблюдавали обекта. Противното се установява от показанията на свид. Б., свид. \*\*\*\* и свид. \*\*\*\*. Този извод не се опровергава от представената от ответника кореспонденция чрез мобилно приложение „\*\*\*\*“ /л. 133 – 152/, за която страните не спорят, че е проведена между тях. На първо място, същата е очевидно непълна, доколкото съдържанието ѝ на места е непоследователно и нехронологично и невинаги е ясно кое изявление на кого принадлежи. На второ място, от същата не се установява приемане на изпълнението, защото кореспонденцията се изразява преимуществено в отправяни от ищцата въпроси към изпълнителя, с няколко изпратени от него снимки, което не може да се счете, че представлява предаване на изпълненото, а още по-малко приемането му от възложителя.

По изложените съображения съдът приема, че ответникът не е изпълнил точно във времево, количествено и качествено отношение задълженията си по договора с ищцата – той е забавил изпълнението, не го е завършил, а дори част от фактически изпълнената работа е изпълнена некачествено. Следователно той е неизправна страна по договора. Съгласно чл. 87, ал. 1 ЗЗД, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си

поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален, като предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма. В случая в чл. 9, б. „в“, т. 3 от договора е предвидено, че той се прекратява едностранно с писмено уведомление от страна на възложителя при закъснение от договорения срок с повече от 30 календарни дни. Тази уговорка на практика инкорпорира достигнало до знанието на изпълнителя писмено изявление на възложителя по смисъла на чл. 87, ал. 1 ЗЗД за даване на подходящ срок за изпълнение в случай на неспазване на срока с предупреждение, че след изтичането на допълнителния срок ще смята договора за развален. Ответникът не доказва да е изпълнил изцяло и качествено възложените му СМР нито в срока за изпълнение по чл. 3 от договора, нито в допълнителния срок за изпълнение. По изложените съображения съдът приема, че в случая за възложителя е възникнало и е надлежно упражнено на 31.08.2022 г. правото на разваляне на договора. Развалянето на договора, от своя страна, води до отпадане на основанието за извършената от Б. имуществена престация по разваления договор.

От друга страна обаче, договорът за изработка, какъвто е сключеният между страните договор за възлагане на СМР, е такъв с продължително изпълнение, поради което развалянето му няма обратно действие /чл. 88, ал. 1 ЗЗД/, а същият се прекратява занапред. С оглед на това действие на прекратяването на договорната връзка при виновно неизпълнение от страна на изпълнителя, каквото в случая се установява по делото, възложителят може да претендира за връщане само това, срещу което не е получил насрещно изпълнение до момента. Ето защо и независимо от обстоятелството, че ответникът не е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, а едва в първото открито заседание е представил писмено становище, в което е навел твърдения за надлежно изпълнение на задълженията си по договора до момента на прекратяване на договорното правоотношение, съдът следва да отчете изпълнените от него СМР, които са приети, и тези, които макар да не са приети от възложителя, са изпълнени качествено или могат да се ползват след извършването на допълнителни дейности. Дължимото на ответника възнаграждение за приетите от ищцата СМР и за неприетите, но правилно изпълнени или полезни за нея, СМР се установява при съвкупна преценка на сключения между тях договор и заключението на съдебно-техническата експертиза и възлиза общо на сумата от 8 358.55 лв.

Следователно ищцата има вземане срещу ответника за платена на отпаднало основание сума /по разваления договор за изработка/ в размер на 3 412.17 лв., за която не е доказано да е получила насрещно изпълнение. Сумата е формирана като разлика между общо платеното по разваления договор възнаграждение в размер на 11 770.72 лв. и действително дължимото на изпълнителя възнаграждение от 8 358.55 лв. Върху нея се дължи и законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане. За разликата над 3 412.17 лв. до пълния предявен размер искът с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По иска с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД:

По този иск в тежест на ищцата е да докаже следните обстоятелства: наличието на валидна неустоечна клауза; че е изправна страна по договора; настъпване на предпоставките за претендиране на неустойката; размера на дължимата неустойка.

Съгласно чл. 12 при закъснение в изпълнението на СМР от договорения срок от страна на изпълнителя се дължи неустойка в размер на 0.1 % от стойността на неизвършените СМР за всеки просрочен ден, но не повече от 10 %, от което следва, че по делото е установено наличието на валидна клауза, предвиждаща задължение за изпълнителя за заплащане на мораторна неустойка.

С оглед установеното по делото обстоятелство, че ответникът не е изпълнил в срок и

в цялост възложените му СМР, той е изпаднал в забава, считано от 30.07.2022 г., но в случая се претендира неустойка за забава от по-късен момент – от 02.08.2022 г. Крайният момент, за който ищцата има право на мораторна неустойка, е датата на разваляне на договора, т.е. до 31.08.2022 г., поради което искът подлежи на отхвърляне за останалата част от периода.

Размерът на мораторната неустойка за периода от 02.08.2022 г. до 31.08.2022 г., определен съгласно уговореното между страните и при отчитане на стойността на неизвършените по договора СМР, възлиза на 245.25 лв.

Следователно искът по чл. 92, ал. 1 ЗЗД е основателен за сумата от 245.25 лв. – мораторна неустойка за периода от 02.08.2022 г. до 31.08.2022 г., а за разликата над тази сума до пълния предявен размер и за останалата част от периода подлежи на отхвърляне.

По исквете с правно основание чл. 82 ЗЗД за обезщетения за имуществени вреди:

По тези искове в тежест на ищцата е докаже следните обстоятелства: наличието на договорно правоотношение между страните, произтичащо от Договор за възлагане на СМР от 19.05.2022 г.; виновно неизпълнение /пълно или частично/ на задълженията от страна на ответника, в причинна връзка с което ищцата е претърпяла имуществени вреди – претърпени загуби и пропуснати ползи, за което ответникът ѝ дължи обезщетение в претендирания размер, а по иска за обезщетение за пропуснати ползи следва да установи и сигурност на увеличаването на имуществото ѝ.

По делото се доказва, че ищцата е сключила със свид. Р. Договор за изпълнение на СМР от 08.09.2022 г., като е уговорила с новия изпълнител, че в неговия обхват е и къртенето и извозването на некачествено положена саморазливна замазка с площ от 17 кв. м., както и поправката на петна от теч по тавана на входа на блока под имота на възложителя. Дължимото възнаграждение за първото е 1 000 лв., а за второто – 600 лв. Установено е, че Б. е заплатила на свид. Р. сумите от 1 000 лв. и от 600 лв. като част от общата цена по договора с него, който извод следва при съвкупната преценка на 3 бр. разписки на л. 38 – 40 и 3 бр. платежни нареждания на л. 98 – 99. Възражението на ответника, че договорът е сключен за нуждите на процеса, обосновано с недеклаирането от новия изпълнител на доходите по него /видно от справките от НАП на л. 153 и л. 158/, е неоснователно, защото от показанията на свид. Р. се установяват конкретно извършените от него дейности на обекта, сред които са и обсъжданите, а и доколкото декларирането на доходи пред органите на приходната администрация не може да опровергае установените факти на сключване и изпълнение по втория договор и на извършени по него плащания.

В случая обаче от заключението на съдебно-техническата експертиза се изяснява, че не е било необходимо вторият изпълнител да премахва положената от ответника на една ръка саморазливна замазка, дори и по нея да е имало мехури и бабуни. При това положение съдът намира ищцовата претенция за обезщетение на имуществени вреди в размер на 1 000 лв. – разходи за къртене и извозване на некачествено положена саморазливна замазка с площ от 17 кв. м., за неоснователна поради липсата на причинна връзка между виновното неизпълнение на задълженията на ответното дружество и извършването на този разход от ищцата.

Страните не спорят, а и при съвкупната преценка на показанията на свид. Р. и свид. Б. и представената на л. 20 електронна кореспонденция чрез мобилно приложение „\*\*\*\*“ се доказва, че по време на изпълнение на СМР от ответника е причинен теч на общи части в сградата – на тавана във входа. От показанията на свид. Р. се изяснява, че той е отстранил щетите от теча. Извършеният от Б. разход в размер на 600 лв. за отстраняване на причинените от ответното дружество вреди по общи части на сградата представлява претърпяна от нея загуба, намираща се в пряка и непосредствена причинна връзка с неточното изпълнение на договора от ответника, поради което сумата следва да ѝ бъде възстановена от него.

Ищцовата претенция за сумата от 131.74 лв. за закупуване на нови плочки в банята е неоснователна поради недоказаност на извършването на такъв разход, т.е. не е установено Б. да е понесла имуществена вреда от посочения вид.

От кореспонденцията по електронна поща на л. 117 – 120 е видно, че към 21.08.2022 г. ищцата е имала закупени мебели, предназначени за имот, в който по това време е извършван ремонт. При липса на твърдения и доказателства по същото време тя да е възложила извършването на ремонт за друг имот, съдът приема, че кореспонденцията касае мебели за процесния апартамент. Неточното изпълнение от страна на ответника е наложило те да бъдат складирани срещу заплащане до завършване на ремонта от новия изпълнител, както и да бъдат транспортирани до склада, за което тя е извършила разход за складиране в общ размер на 650 лв. и разход за транспорт в размер на 105 лв. /видно от платежните нареждания на л. 121 и л. 122/, но претендира същите в по-малки размери. От представената кореспонденция по електронна поща, касаеща закупуването на кухня /л. 41 – 42/, е видно, че след изтичане на срока за изпълнение по договора с ответника цената на планираната за имота кухня е била повишена, като от документите на л. 128 – 129 се установява, че Б. е платила сумата от 5 623.99 лв. вместо първоначалната цена от 5 250 лв., т.е. заплатила е 373.99 лв. повече.

Съгласно разпоредбата на чл. 82 ЗЗД, очертаваща границите на договорната отговорност, обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждаване на задължението, а недобросъвестният длъжник отговаря за всички преки и непосредствени вреди. В случая съдът намира, че извършването от ищцата на разходи за складиране и транспорт на закупени мебели и на по-голям от първоначално предвидения разход за закупуване на кухня не представляват предвидими от ответника към датата на сключване на договора с ищцата вреди от неизпълнението му, като не може да се приеме и че е налице негова недобросъвестност по смисъла на чл. 82, изр. 2 ЗЗД. По делото липсват твърдения и доказателства той да е бил уведомен при сключването на договора, че възложителят възнамерява да закупи нови мебели за имота, при това – непосредствено след изтичане на уговорения срок за изпълнение на СМР, а още по-малко може да се очаква изпълнителят да предвиди при сключването на договора за СМР, че една част от новите мебели няма да може да бъде складирана от техния продавач в случай на забавяне на ремонта в апартамента, а цената на друга част ще се увеличи. В случая дори се установява от показанията на свид. Б., че поръчването на мебелите е станало по време на срока на договора, т.е. след неговото сключване. Ето защо съдът намира, че ответникът не дължи обезщетение за обсъжданите разходи на ищцата.

Следователно искът за обезщетение за имуществени вреди, представляващи претърпени загуби, е частично основателен – за сумата от 600 лв., а за разликата над нея до пълния предявен размер подлежи на отхвърляне. Върху главницата се дължи и законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане.

Относно претендираното обезщетение за пропуснати ползи съдът намира следното:

По делото е доказано, че ответникът не е изпълнил точно изпълненията си по договора за СМР. По отношение настъпването за ищцата на имуществени вреди от това неизпълнение под формата на пропуснати ползи съдът намира следното:

Понятието пропусната полза не е дефинирано в гражданския закон, но във връзка с него е постановено ТР № 3/12.12.2012 г. по тълк. д. № 3/2012 г. на ОСГТК на ВКС. В теорията и съдебната практика се приема, че пропуснатата полза е неосъществено увеличаване на имуществото на кредитора. При предявен иск по чл. 82 ЗЗД за обезщетяване на вреди под формата на пропуснати ползи, произтичащи от договорно неизпълнение, трябва да съществува сигурност за увеличаване на имуществото на кредитора, която сигурност не се предполага предвид липсата на установена в закона презумпция.

Установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването. Затова при спор относно претърпяна пропусната полза съдът следва да преценява всички – както преки, така и косвени доказателства, за действително съществуващите факти и състояния, от които може да се направи обоснован извод за сигурно увеличаване на имуществото на ищеца, което е осуетено от договорното неизпълнение. Само ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване – да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника.

Ето защо за доказване основателността на иска с правно основание чл. 82 ЗЗД за обезщетение за пропуснати ползи е необходимо ищецата да установи, че е пропуснала сигурно увеличаване на имуществото си в претендирания размер за исковия период, който пропуск се дължи именно на неточното изпълнение от ответника на задълженията му по договора за СМР. В случая обаче не е проведено успешно доказване на тези обстоятелства. Представен е Договор за наем на недвижим имот от 13.02.2023 г., с който ищецата е отдала имота под наем на трето лице значително след разглеждания период. От показанията на свид. Б. се изяснява, че съпругата му е имала план да ремонтира апартамента, за да го отдава под наем след приключването на ремонта. Други доказателства, относими към обсъждания въпрос, не са събрани, а наличните са недостатъчни, защото не установяват конкретни и обективно съществуващи факти, от които произтича реалната и сигурна възможност за реализиране на ползи от имота под формата на граждански плодове от наем в по-ранен момент от 13.02.2023 г. – например проявен конкретен интерес от трето лице за наемане на имота, което да е осуетено от незавършване на ремонта му в уговорения по договора срок. Поради това съдът намира за недоказано, че имотът е щял да бъде отдаден под наем на трето лице в по-ранен момент, респ. че ищецата е щяла да реализира приходи от наем в по-ранен момент, ако ответникът бе изпълнил точно задълженията си по договора за СМР.

Съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК за разпределение на доказателствената тежест всяка една от страните в производството трябва да понесе неблагоприятните последици от недоказването на фактите и обстоятелствата, на които основава изгодните за себе си искания и възражения. В случая ищецата не е провела пълно доказване на пропуснатите ползи като елемент от фактическия състав на претендираното обезщетение по чл. 82 ЗЗД в размер на 1 280 лв., поради което искът ѝ следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

#### **По разноските:**

При този изход на делото право на разноски имат и двете страни.

На ищецата се дължат на основание чл. 78, ал. 1 ГПК съдебни разноски съразмерно на уважената част от исковете. Не ѝ се дължи обаче възстановяване на заплатените от нея пътни разходи на свидетел, защото не се касае за съдебни разноски. Възражението на ответницата за прекомерност на заплатения от ищецата адвокатски хонорар е неоснователно. Макар той да надвишава минималния размер по чл. 7, ал. 2, т. 4 вр. ал. 9 НМРАВ /в приложимата към датата на сключването на договора редакция/, съдът намира, че той е съответен на фактическата и правна сложност на делото, предмет на което са четири обективно кумулативно съединени иска и по което са събрани множество писмени и гласни доказателства и е изслушано заключение на вещо лице. Поради това не е налице основание за неговото намаляване съгласно чл. 78, ал. 5 ГПК. Ето защо дължимите на ищецата разноски

възлизат общо на 767.63 лв., както следва: 144.13 лв. – държавна такса; 217.50 лв. – депозит за вещо лице; 406 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответника се дължат разноски съразмерно на отхвърлената част от исковете. В случая той претендира такива само за адвокатско възнаграждение. Възражението на ищцата за прекомерност е неоснователно, защото хонорарът надвишава незначително минималния размер по чл. 7, ал. 2, т. 3 вр. ал. 9 НМРАВ /в действащата към датата на сключване на договора редакция/. Ето защо съдът намира, че размерът на дължимите на ответното дружество разноски възлиза на 1 420 лв.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА \*\*\*\*, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*, да заплати на М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, следните суми: на основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 сумата от **3 412.17 лв.**, получена на отпаднало основание – по развален Договор за възлагане на строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане; на основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД сумата от **245.25 лв.** – мораторна неустойка за периода от 02.08.2022 г. до 31.08.2022 г.; на основание чл. 82 ЗЗД сумата от **600 лв.** – обезщетение за претърпени загуби от неизпълнение на Договор за възлагане на строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане; на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **767.63 лв.** – разноски по делото; като **ОТХВЪРЛЯ**, както следва: частично иска с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД – за разликата над 3 412.17 лв. до пълния предявен размер от 6 887.12 лв.; частично иска с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД – за разликата над 245.25 лв. до пълния предявен размер от 1 193.17 лв. и за периода от 01.09.2022 г. до 16.09.2022 г.; частично иска с правно основание чл. 82 ЗЗД за обезщетение за претърпени загуби – за разликата над 600 лв. до пълния предявен размер от 2 444.67 лв.; изцяло иска с правно основание чл. 82 ЗЗД за сумата от 1 280 лв. – обезщетение за пропуснати ползи поради неотдаване под наем на апартамент, находящ се в \*\*\*\*, в периода от 16.08.2022 г. до 03.10.2022 г., в резултат на неизпълнение на Договор за възлагане на строително-монтажни работи от 19.05.2022 г., ведно със законната лихва от 04.10.2022 г. до окончателното плащане.**

**ОСЪЖДА М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, да заплати на \*\*\*\*, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **1 420 лв.** – разноски по делото.**

**Решението подлежи на обжалване пред СГС в 2-седмичен срок от връчването му на страните.**

**Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_**