

# РЕШЕНИЕ

№ 216

гр. гр.Несебър, 19.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и втора година в  
следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело №  
20212150100513 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.92, ал.1 от  
Закона за задълженията и договорите.

Ищецът “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град  
\*\*\*\*\*, представлявано от управителя П.Д.П., твърди в исковата молба, че с ответника  
“К.Б.Р.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*,  
представлявано от управителя Р.Я.П., са били страни по друго съдебно производство, по  
което са постигнали споразумение, което е одобрено с Решение № 193/01.12.2016г. по гр.д.  
№ 368/2013г. по описа на Несебърския районен съд. С него всяка от страните като  
собственици на съседни между тях поземлени имоти в к.к. С.Б. – изток, са се задължили да  
преустроят сградите, намиращи се в поземлените им имоти, за да отстоят поне на 3 метра от  
общата граница. Ответникът “К.Б.Р.Г.” ООД не е изпълнил в уговорения срок до  
31.03.2020г. поетото от него задължение да извърши необходимото преустройство на  
сградите \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* (понастоящем \*\*\*\*\*), разположени в поземления  
му имот с идентификатор \*\*\*\*\*, поради което се намират и понастоящем на  
отстояние по-малко от 3 метра до границата на съседния поземлен имот на ищеца “Т.” ООД,  
а именно \*\*\*\*\* . Поради това неизпълнение на задължението от страна на ответника,  
последният дължи да заплати на ищеца, съгласно т.IV.1 от споразумението, уговорената  
неустойка в размер на 5 000 евро за всяко неизпълнено в срок договорно задължение. Така  
дължимите от ответника към ищеца суми са както следва: сумата в размер на 9 779,15 лева  
(левава равностойност на 5 000 евро) за неустойка за неизпълнение в срок до 31.03.2020г.

задължението му да предприеме необходимите действия за преустройство и премахване на част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, за да отстои същата на разстояние от 3 метра от граничната регулационна линия между двата поземлени имота с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва, считано от предявяване на иска, и сумата в размер на 9 779,15 лева (левовата равностойност на 5 000 евро) за неустойка за неизпълнение в срок до 31.03.2020г. задължението му да предприеме необходимите действия за преустройство и премахване на част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* (понастоящем с идентификатор \*\*\*\*\*), за да отстои същата на разстояние от 3 метра от граничната регулационна линия между двата поземлени имота с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва, считано от предявяване на иска. Моли съдът да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да му заплати горепосочените суми.

В отговора на исковата молба ответникът “К.Б.Р.Г.” ООД заявява, че намира споразумението, постигнато между страните, за нищожно поради липса на строителни книжа, от които да е ясно каква част от сградите да се преустройва и премахва по начин, оставащата част от сградите да запази статута си на самостоятелен обект. Извършение от ищеца действия по преустройството на сградите пък в неговия имот намира, че противоречат на добрите нрави, тъй като при осъществяването им е разположил съоръжения и обекти на регулационната линия, по който начин е затруднил достъпа и пречи на ответника да упражнява правото си на собственост. Отделно от това заявява, че ищецът не е изпълнил поетото към ответника задължение в седем дневен срок от подписване на споразумението да му предаде всички строителни книжа за сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7, което от своя страна е пречило ответника да изпълни своето насрещно задължение и не е възможно да подаде документи, което пък е необходимо за преустройство и промяна предназначението на сградите. Ответникът отказва да събори сградите, тъй като това би било в нарушение на закона след като не е налице проект за преустройство. Подчертава, че неизпълнението на задълженията от негова страна е поставено в зависимост от изпълнението на поетите от ищеца задължения, изразяващи се в предаване на строителните книжа на сградата и “отдръпване” от имотната граница, позовавайки се на разпоредбата на чл.90 от ЗЗД. Прави възражение за прекомерност на уговорената неустойка, което от своя страна означава, че клаузата от споразумението, с което тя е уговорена, е нищожна. Моли исковете на ищеца да бъдат отхвърлени като неоснователни.

В съдебно заседание ищцовото дружество се представлява от законния си представител и от упълномощен адвокат, който заявява, че поддържа предявените искове и че не е съгласен с интерпретиране на част от клаузите в постигнатото между страните споразумение, на което основава претенциите си. Отрича в него да се съдържат нищожни клаузи, както и изпълнението на поетите от ответника задължения да е поставено в зависимост от изпълнение на насрещни задължения на ищеца. Твърди, че ищецът е изпълнил задължението си да предостави на ответника строителните книжа, касаещи сградата с идентификатор \*\*\*\*\*.7 (понастоящем \*\*\*\*\* ) и които той е

приложил, когато се е снабдявал с документи за собственост, като такова задължение по отношение на сградата с идентификатор \*\*\*\*\* ищецът не е поемал, като при всички случаи ответникът е могъл сам да се снабди със стойтелните книжа, които са му необходими, въз основа на даденото от ищеца съгласие, обективизирано във въпросното писмено споразумение и на основание чл.155, ал.1 и ал.3 от ЗУТ. Отбелязва, че уговорените неустойки не са прекомерни, понеже са уговорени между търговци, които предварително са предвидили по този начин размерите на евентуалните вреди от неизпълнение на задълженията по постигнатото между тях споразумение, които вреди следва да бъдат обезщетени, между които са и плодовете, които ищецът е пропуснал да събере от стопанисването на сградите, като неустойките не са излезли извън присъщата ѝ обезщетителна функция. Процесуалният представител отрича на ответника да са били създавани фактически пречки или такива от правно естество, които да са причина той да не предприеме действия по частично премахване на двете сгради и тяхното преустройство. Счита за необходимо да посочи и целта на постигнатото между тях споразумение, а именно създаване между поземлените имоти на страните, в които се намират и процесните сгради, и които поземлени имоти са съседни, на шест-метрова пешеходна зона, като всяка от страните е поела ангажимент да осигури разстояние от три метра от общата им имотна и регулационна граница, а за да се изпълни това от страна на ответника, е необходимо да изпълни задълженията си по сключеното с ищеца споразумение. Моли за уважаване на исквете, които намира за основателни и доказани, включително и по размер, от събраните по делото доказателства, като ищецът бъде осъден да му заплати и направените по делото разноски съобразно списъка на разноските.

Ответникът се представлява в съдебно заседание от процесуален представител, който поддържа довода за нищожност на споразумението, невъзможността за преустройството на сградите чрез частичното им премахване, произтичаща основно от липсата на строителни книжа и от неизвестността каква конкретна част да бъде премахвана и в какво точно да се изразява преустройството на сградите и неговите параметри и какво трябва да е състоянието им след това. Поддържа и твърдението за разположени от страна на ответника на съоръжения и обекти на регулационната граница, по който начин затруднява достъпа на ищеца и му пречи да упражнява правото си на собственост. Тези доводи се развиват и в представените писмени бележки, като се поддържа и искането за отхвърляне претенциите на ищеца като неоснователни и недоказани и в полза на ответника да бъдат присъдени направените по делото разноски. При условията на евентуалност прави възражение за прекомерност на заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение.

Въз основа на събраните по делото доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

С договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.09.2002г. "Т." ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, е закупил УПИ-дворно място, предназначено за озеленяване, находящо се в к.к. С.Б., което дворно място представлява УПИ \*\*\* в квартал 23 по плана на к.к. С.Б. – изток, а с договор за покупко-продажба от 03.09.2004г. "Т." ООД е закупил и 9650 квадратни метра

идеални части от УПИ, прилежащ към ресторант “К.” в к.к. С.Б., представляващ УПИ I, кв. 23 по подробния устройствен план на к.к. С.Б. – изток, целият имот с площ от 10 225 кв.м.

С Разрешения за строеж №№ 26 и 32 от 17.07.2009г. на Главния архитект на Община Несебър е разрешено на “Т.” ООД строежа на “\*\*\*\*\*” и на “\*\*\*\*\*” в УПИ I, кв.23 по кадастралния план на к.к. С.Б., за които строежи са издадени Удостоверения за въвеждане в експлоатация съответно № 161/18.06.2020г. и № 157/18.06.2010г. на Главния архитект на Община Несебър, в които удостоверения е посочено, че УПИ I в квартал 23 по плана на к.к. С.Б. е с идентификатор по кадастралната карта \*\*\*\*\*.

С План за преобразуване с нотариална заверка на подписите рег.№ 1825 от 10.05.2012г. на нотариус Л.Ч. с рег.№ 600 на НК и район на действие Несебърския районен съд, е извършено преобразуване на “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, изразяващо се в отделяне чрез учредяване на новообразуващо се дружество, а именно: “К.Б.Р.Г.” ООД, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, вход \*\*\*\*\*, което да се представлява от С.М.П. и П.Д.П. заедно. Върху това новоучредено дружество от датата на вписването му в Търговския регистър е уговорено да премине правото на собственост върху обособена част от имуществото на “Т.” ООД, а именно следните недвижими имоти: 1) Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед: КД-14-02-77/18.01.2008г. на Началник на СГКК-Бургас, с адрес на позеления имот: град \*\*\*\*\*, с площ по документи 1 694 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, ведно с построените върху имота сгради с идентификатори: \*\*\*\*\*.1 със застроена площ 519 кв.м., брой етажи – 1, с предназначение : сграда за търговия; \*\*\*\*\*.2 със застроена площ 236 кв.м., брой етажи – 1, с предназначение: сграда за търговия; \*\*\*\*\*.3 със застроена площ 90 кв.м., брой етажи – 1, с предназначение: сграда със специално предназначение; \*\*\*\*\*.4 със застроена площ 17 кв.м., брой етажи – 1, с предназначение : сграда за търговия; 2) 5115/\*\*\*30 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед: КД-14-02-776/25.05.2010г. на Началник на СГКК-Бургас, с адрес на позеления имот: град Несебър, р-т М. К. № 1, с площ по документи 10 230 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг курортно-рекреационен обект, ведно със сгради с идентификатори: \*\*\*\*\*.1 със застроена площ от 1 663 кв.м., брой етажи: 2, предназначение: сграда за обществено хранене; \*\*\*\*\*.4 със застроена площ от 263 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: сграда за търговия; 220/288 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.5 с обща застроена площ от 288 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: сграда за търговия, право на реално ползване на западната част на сградата, представляващи 7 помещения за търговска дейност от общо 9 в цялата сграда; 202/443 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.8 с обща застроена площ 443 кв.м., брой етажи: 1,

предназначение: сграда за обществено хранене, с право на реално ползване в западната част и граници на ползването: запад – сграда с идентификатор № 1 и север – улица Трета.

За всички тези имоти “К.Б.Р.Г.” ООД се е снабдил с нотариален акт за собственост на недвижим имот № \*\*\*\*\*, рег.№ \*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, с изключение на правото си на собственост върху 202/443 кв.м. идеални части от сградата с идентификатор \*\*\*\*\*.8, за която се е снабдил с нотариален акт за собственост на недвижим имот № \*\*\*, том V, рег.№ \*\*\*\*, дело № \*\*\*/10.05.2013г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд.

На 17.05.2013г. “Т.” ООД е предявил иск срещу “К.Б.Р.Г.” ООД, с който е поискал да бъде допусната делба на поземления имот с идентификатор \*\*\*\*\*, въз основа на който иск е образувано гр.д.№ 368/2013г. по описа на Несебърския районен съд, по което е постановено Решение № 47 от 18.03.2014г., с което съдът е допуснал съдебна делба между “Т.” ООД и “К.Б.Р.Г.” ООД, на недвижим имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта на град Несебър с площ от 10 230 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг курортно-рекреационен обект, при граници: ПИ с идентификатори \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, при квоти от по 1/2 идеална част за всеки от съделителите. Делбата е извършена с влязло в законна сила Решение № 193 от 01.12.2016г., постановено по същото дело, при приложение на чл.353 от ГПК, като: 1) в дял на “Т.” ООД е поставен Поземлен имот с проектен идентификатор № \*\*\*\*\*.1040 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на изпълнителния директор на АК, с проектна площ от \*\*\*\*\*, при съседни поземлени имоти с идентификатори: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, съобразно скица-проект № \*\*\*\*\* от 05.08.2016г. на СГКК-Бургас, представляващ \*\*\*\*\* в кв.№ 23 по плана на к.к. С.Б. – изток, съобразно частично изменение на ПУП-ПР; 2) в дял на “К.Б.Р.Г.” ООД е поставен Поземлен имот с проектен идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на изпълнителния директор на АК, с проектна площ от \*\*\*\*\*, при съседни поземлени имоти с идентификатори: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, съобразно скица-проект № \*\*\*\*\* от 05.08.2016г. на СГКК-Бургас, представляващ УПИ \*\*\*I-127 в кв.№ 23 по плана на к.к. С.Б. – изток, съобразно частично изменение на ПУП-ПР.

На 24.04.2019г. Т.” ООД и “К.Б.Р.Г.” ООД, чрез техните законни представители, са подписали споразумение, в което е посочено, че “Т.” ООД е собственик на: 68/288 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* (стар идентификатор \*\*\*\*\*.5) с площ от 288 кв.м., ведно със съответната квота от правото на строеж, и 241/443 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7 (стар идентификатор \*\*\*\*\*.8) с площ от 443 кв.м., ведно със съответната квота от правото на строеж, а “К.Б.Р.Г.” ООД е собственик на: 220/288 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* (стар идентификатор \*\*\*\*\*.5) с площ от 288 кв.м., ведно със съответната квота от правото

на строеж, и 202/443 кв.м. идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7 (стар идентификатор \*\*\*\*\*.8) с площ от 443 кв.м., ведно със съответната квота от правото на строеж. Страните са посочили, че вследствие на премахване на част от съсобствените им сгради от страна на „Т.“ ООД, те имат следните площи и местоположение: сграда с идентификатор \*\*\*\*\* е с площ от 242 кв.м., а сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7 е с площ от 208 кв.м., като и двете попадат изцяло и само в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*. „К.Б.Р.Г.“ ООД е поел задължения със свои сили и средства да предприеме необходимите действия за преустройство на сграда с идентификатор \*\*\*\*\* и сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7, щото същите да отстоят на три метра от граничната регулационна линия., като му е определен срок за подаване на документите за преустройство до 15.08.2019г., както и срок за извършване на самото преустройство – 3 месеца, считано от одобряване на проектите и издаване на съответното разрешение. Уговорено е, че ако преустройството не бъде извършено в срок и по указания начин, „К.Б.Р.Г.“ ООД следва да извърши за своя сметка премахване до 31.03.2020г. на частта от сградата с идентификатор \*\*\*\*\* (да отстои на 3 метра от регулационната линия); в същия срок – до 31.03.2020г., „К.Б.Р.Г.“ ООД е поел задължение със свои сили и средства и по предвидения да това ред да преустрои и сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7, така, щото да отстои на три метра от имота, собственост на „Т.“ ООД. В едноседмичен срок от преустройството на двете сгради и вписването на промените в кадастралната карта и кадастралните регистри, „Т.“ ООД се е задължил да прехвърли правото на собственост в нотариална форма на всички свои идеални части от тези две сгради на „К.Б.Р.Г.“ ООД, срещу отказа от страна на последния – ответното дружество, от правото си на строеж на частта от двете сгради, попадащи в имота на „Т.“ ООД. Съгласието на страните обхваща между поземлените имоти с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* да бъде оформена пешеходна зона за обслужване на обектите, разположени в двата имота с параметри: широчина 6 метра (по три метра от двата имота) и дължина по протежение на цялата имотна граница, което е и основната цел на споразумението и действията, които страните са поели като задължения с него да изпълнят. Същевременно то е сключено и с цел всяка от страните да изпълнява в бъдеще инвестиционните си намерения в собствения си имот, докато другата страна не възпрепятства същите под каквато и да е форма на действие и/или бездействие, както и всяка една да притежава право на собственост върху самостоятелни обекти само в рамките на собствения ѝ поземлен имот. Едно от задълженията, които „Т.“ ООД е поел със споразумението, е за предаване в 7-дневен срок от подписване на споразумението на всички строителни книжа за сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7. За постигане на целите с уговорките в споразумението и за точното изпълнение на поетите задължения, страните са уговорили да контактуват, чрез законните си представители, а при спорове или неясноти относно точното изпълнение, е предвидено те да се решават и изясняват на базата на компромиси и разбирателство. Съгласно т.IV.1 от споразумението, в случай, че която и да е от страните не изпълни задълженията си по него, то тя дължи на другата страна неустойка в размер на 5 000 евро за всяко едно неизпълнено в срок договорно задължение.

Според заключението по извършената по делото съдебно техническа експертиза,

Сграда с идентификатор \*\*\*\*\* е самостоятелен обект с предназначение за търговия със застроена площ от 242 кв.м., брой етажи 1, състояща се от 9 броя магазина с ролетни врати, като съгласно т.V.1 от споразумението, сградата следва да бъде премахната в частта от 3 метра до новообразуваната дворищна регулация, съгласно изискванията на ЗУТ за отстояние на сградите при ниско застрояване от дворищните регулации; при огледа на място е установено, че това премахване не е извършено и сградата тангира с дворищната регулация между двата УПИ. Сграда с идентификатор \*\*\*\*\* е самостоятелен обект с предназначение сграда за обществено хранене със застроена площ от 208 кв.м., брой етажи 1, била е със застроена площ от 443 кв.м. и за нея е имало издадени строителни книжа за “Сграда за обществено хранене” с всички изискващи се за такива сгради помещения. След премахването на 235 кв.м. застроена площ от заведението за обществено хранене, която е попадала в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, съгласно уговорката по споразумението от 24.04.2019г., на практика заведението за бързо хранене престава да съществува, изискващите се помещения за неговото съществуване са премахнати. По тази причина остатъкът от постройката няма статут на заведение за обществено хранене и не може да функционира като “Заведение за обществено хранене”. Тъй като частта от сградата, попадаща в имот с идентификатор \*\*\*\*\*, която е следвало да бъде премахната до 3 метра от дворищната регулация между двата УПИ, но не е премахната, ответникът е признал, че през летния сезон несъборената част от постройката е ползвана като кафе-експрес, но за този обект няма одобрени проекти, разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация, а такива не биха могли да се издадат без съгласието на собственика на ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* поради факта, че постройката е на дворищната регулация и поради факта, че съгласно споразумението, постройката следва да се премахне в частта от 3 метра до дворищната регулация. “К.Б.Р.Г.” ООД не е правил постъпки за снабдяване със строителни книжа и не е предприемал действия за промяна предназначението на двете сгради за изпълнение условието по споразумението – отстояние 3 метра от регулационната граница. Споразумението между страните от 24.04.2019г. е достатъчно за започване на процедура по преустройство на сградите и съставяне на проектна документация и последващи строителни разрешения от страна на ответника, за което не е необходимо съдействие на “Т.” ООД, включително и предаване от негова страна на строителна документация, тъй като за всяко преустройство се изготвя нов проект, който се представя в Община Несебър за одобряване. За да се изпълни премахването на частта от двете сгради, предмет на споразумението, е достатъчно само да се уведоми Община Несебър от собственика “К.Б.Р.Г.” ООД и да се състави план за безопасност и здраве. Всяка сграда може да промени своето предназначение съобразно инвестиционните намерения на възложителя при спазване разпоредбите на ЗУТ и предвижданията на ПУП, след изготвяне на проекти, одобряването им от Главния Архитект на съответната община и издаване на разрешение за строеж. В Община Несебър не са открити данни за отправено от страна на “К.Б.Р.Г.” ООД искане за започване проектиране и преустройство на процесните сгради, не са правени от негова страна постъпки за премахване на сградите и представяне на план за безопасност и здраве.

Изслушно в съдебно заседание, вещото лице заявява, че поддържа експертното си заключение като прави необходимите уточнения, пояснения и допълнения, според което след премахването на част от едната сграда, оставащите около 110 кв.м. от нея биха могли да бъдат преустроени и да се обособи обект с търговско предназначение след изготвяне на проекти, както и че за събарянето на е необходимо съдействието на „Т.“ ООД, включително и за представяне на строителни книжа, които се съдържат и на съхранение в общината, и че за това действие не е необходимо да се прави проектно преустройство.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Съгласно разпоредбата на чл.92, ал.1, изр. първо от ЗЗД, неустойката обезпечава изпълнението на задълженията и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. Неустойката е форма на договорна отговорност. Тя има за цел да обезпечи изпълнението на задължението, да обезщети вредите от неизпълнението и да санкционира определен вид неизпълнение на договора. Определянето на неустойка в договора освобождава изправната страна от необходимостта да доказва размера на вредите от неизпълнението. С оглед тази й същност и целево предназначение неустойката изпълнява своята превантивна функция и стимулира точното изпълнение на главното задължение, като тази и функция се трансформира в санкционна при неизпълнение.

Фактическият състав, който следва да се осъществи, за да възникне основаниято за заплащане на неустойка за неизпълнение на договор, е: наличие на валидно договорно задължение, уговорена неустойка, неизпълнение на задължението. Съгласно гореизложените данни от фактическа страна в конкретния случай са налице валидно договорно задължение, каквото е процесното споразумение, с което е създадено облигационно отношение между страните, клауза в договора, предвиждаща неустойка, и пълно неизпълнение от страна на ответника да изпълни поетите от него задължения за преустройство на всяка една от двете сгради по начин, същите да отстоят на разстояние от три метра до регулационната граница на съседния поземлен имот, собственост на ищеца, и в уговорените срокове.

Според критериите за „изпълнение на задължение“, визирани в разпоредбите на чл.63, ал.1 от ЗЗД – „точно и добросъвестно, съобразно изискванията на закона“ и чл.79 от ЗЗД – „Ако длъжникът не изпълни точно“, изпълнението на задължението, в зависимост и от характера на същото, означава точно изпълнение по време, място, количество, качество. С оглед характера на поетото задължение, конкретното фактическо положение и интереса на кредитора неточното по време, както и по количество, неизпълнение, може да означава не само частично неизпълнение, но и пълно неизпълнение, каквото е налице в конкретния случай, предвид, че ответникът, който е поел задължения за преустройство на сградите, не е предприел никакви действия дори за да започне изпълнение, респ. налице от негова страна е пълно бездействие.

Обективната невъзможност за неизпълнение е практическо или правно непреодолимо препятствие, което длъжникът не е могъл и не е бил длъжен да предвиди, настъпващо след сключване на договора – чл.306, ал.2 от ТЗ. Ответното по иска с правно



основание чл.92 от ЗЗД дружество е следвало като длъжник по търговска за него сделка да действа с грижата на добрия търговец, както повелява разпоредбата на чл.302 от ТЗ, а тази грижа, съгласно чл.63, ал.2 от ЗЗД, е с по-засилен интензитет от грижата, дължима от добрия стопанин. Ако от страна на последния не би могло да се очаква да притежава специални познания, то от търговеца, в чийто предмет на дейност е включено извършване по занятие и на строителство, включително и екстериорно и интериорно, на недвижими имоти и обзавеждането им, е носител на специализирани знания в съответната търговска област. Следователно от търговеца следва да се очаква, че като се задължава да извърши преустройството на двете сгради в 3-месечен срок, считано от одобряване на проектите и издаване на съответното разрешение, за което пък е било необходимо преди това ответникът да внесе документи за преустройството до 15.08.2019г. Това предвиждане, както и на законовите изисквания, с които да се съобрази, е в обхвата на дължимата от търговеца (ответник) професионална грижа за изпълнение добросъвестно на задълженията по споразумението с ищеца.

Що се касае до твърденията на ответника, че ищцовото дружество не е предоставило нужното съдействие при изпълнение на задълженията, съдът съобрази разпоредбата на чл.154 от ГПК, съгласно която всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания или възражения. В конкретния случай петото от ищеца по силата на т.ІІ.1 от споразумението задължение, според което в 7-дневен срок от подписването му да предаде на ответника строителните книжа за едната от двете сгради, не е поставено като условие в споразумението не само за извършване на самото преустройство на сградите, но и за подаване от страна на ответника на документите за преустройството. От заключението на вещото лице се установява също, че ответникът е могъл да се снабди със строителните книжа от Община Несебър, където те се съхраняват, ако те са му били необходими за подаване на документите за преустройство. Следователно, непредаването на строителни книжа от ищеца на ответника не е от съществено значение за спора, тъй като не изключва ангажиране на договорната отговорност на ответника съгласно т.ІV.1. от споразумението. Непредаването на документите не представлява в случая липса на съдействие от страна на ищеца като условие ответникът да изпълни поетите от него договорни задължения и изпълнението им в срок, защото не то е обусловило неизпълнението на задължението на ответника за извършване преустройство на сградите, не е налице причинна връзка между неизвършването на това действие от страна на ищеца и неизпълнението на поетите от ответника договорни задължения – то не е възпрепятствало преустройството или одобряването на проектите и издаването на разрешенията за това, нито създава предпоставки за освобождаване на ответникът-длъжник от отговорност ( Решение № 164 от 03.02.2016г. по търг. дело № 1890/2014г. на ВКС, І т.о.; Решение № 23 от 13.03.2018г. по гр.д.№ 1740/2017г. на ВКС, ІІІ т.о.). В процесното споразумение пък не е уговорено изпълнението на поетите от ответника задължения да е поставено в зависимост от „отдръпването“ и на ищеца от имотната граница, поради което този довод на ответника, въведен в отговора на исковата молба, се явява неоснователен.

Неоснователни са и доводите на ответника за невъзможност за изпълнение на задълженията за извършване на преустройството, която хипотеза по начало се урежда от разпоредбата на чл.89 от ЗЗД, предвиждаща прекратяване на договорната връзка между страните по право. Доколкото ответникът претендира нищожност на клаузите в споразумението, с които са вменени задълженията му, тъй като към момента на подписването му не е било ясно каква точно част от сградите следва да бъде премахната и каква преустроена, съответно дали в резултат на това може да се обособи самостоятелен обект след като не са ясни параметрите на преустройството, което в случая би означавало и премахване на част от сградите не по установения от закона ред, по същество ответникът се позовава на изначална нищожност на споразумението.

Така два са въпросите, които възникват при преценка твърденията на ответника – какъв тип неизпълнение визира разпоредбата, уреждаща претендираната договорна неустойка, и дали е налице действителен и действащ договор с оглед въведените в предмета възражения за нищожност поради липса на предмет (не поради накърняване на добрите нрави) и извънсъдебно разваляне на договора ако при сключването му той е породил правни последици и е обвързвал страните.

Действително, произнасянето от съда относно изпълнението на договора, включително предвидената в него договорна отговорност, изисква преди всичко преценка относно валидността му. Съдът намира възражението на ответника за нищожност за неоснователно. Съгласно мотивите на ТР № 3/2014г. на ОСГК на ВКС, за да е налице сделка, страните трябва да са постигнали съгласие по нейния предмет. Ако към момента на постигане на съгласието, предметът е фактически или правно невъзможен, сделката е нищожна поради невъзможен предмет. При възникнал спор за валидност на договора поради невъзможен предмет, на доказване подлежи опорочаващия факт, че към момента на постигнатото съгласие предметът вече е невъзможен, тъй като е погинал или е правно невъзможно да възникне като самостоятелен обект на право на собственост. В тежест на страната, която претендира нищожността, е да докаже осъществяването на опорочаващия факт – че към момента на постигнатото съгласие съществува непреодолима правна пречка предметът да възникне – да бъде осъществено обособяването по какъвто и да е начин. Опорочаващият факт може да бъде доказан с всички допустими доказателствени средства. Договорът е нищожен поради липса на предмет само когато вещта – предмет на престацията по този договор, не съществува, не представлява самостоятелен обект или по силата на закона е изключена от гражданския оборот.

В случая въведеният като предмет на процесното споразумение – преустройството на двете съществуващи сгради по начин, същите да отстоят на разстояние три метра от регулационната или имотната граница – не прави същото недействително, защото не се установява, че е налице невъзможност или липсващ предмет на договора. Уговорката за преустройство на сгради не противоречи на добрите нрави. Така споразумението и валидно възникнало и обвързващо договарящите страни. Единствено предприемането на действията от страна на ответника по изпълнение на поетите от него задължения по преустройство на

сградите по предвидения в споразумението начин би могло да даде отговор на въпроса дали е налице хипотезата на чл.89 от ЗЗД, защото само подаването на документи за преустройство би имало за последица или одобряването на проектите и издаването на съответното разрешение, или становище от компетентните власти, че преустройството не може да бъде извършено по начина, уговорен от страните, поради това, че не е възможно да се обособят самостоятелни обекти от сградите, които да отстоят на разстояние 3 метра от регулационната граница. Не толкова становището на вещото лице, че целта на споразумението може да бъде постигната, но липсата на доказателства и основно бездействието на ответника и неговото дезинтересиране от договора и въобще липсата на каквито и да е било намерения от негова страна за изпълнение, не позволява да се изгради позиция дали изпълнението на договора (споразумението) е възможно от гледна точка целта, която страните са преследвали с неговото сключване, или е невъзможно уговореното в договора да бъде изпълнено, а оттам да се приеме, че договорната връзка е била прекратена.

Ответникът излага съображения и за нищожност на неустоечната клауза на основание чл.26, ал.2, предл. трето от ЗЗД, като противоречаща на добрите нрави. Относно предпоставките за нищожност на неустоечната клауза и критериите, които следва да се преценят при произнасяне по въведено в процеса правоизключващо възражение от ответника, и приложимо даденото разрешение в т.3 от Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010г. по тълк. дело № 1/2009г. на ОСТК на ВКС. Според задължителните за съдилищата указания, неустойката следва да се прецени като нищожна, когато единствената ѝ цел излиза извън присъщите функции – обезпечителна, обезщетителна и санкционна. Преценката относно валидността на неустоечната клауза се извършва към момента на сключване на договора, съобразно всеки конкретен случай, при спазване на примерно изброените в тълкувателното решение критерии – естество и размер на обезпеченото с неустойката задължение; наличие на други обезпечения на същото задължение; вид на уговорената неустойка и на съответното неизпълнение; съотношение на неустойката с очакваните вреди от неизпълнението. В мотивите на ТР № 1/2009г. е застъпено разбирането, че съдът следва и служебно да преценява дали клаузата за неустойка съответства на добрите нрави и на принципа за справедливост в гражданските и търговските отношения.

Касае се за компенсаторна неустойка. Фактът, че неустойката е уговорена във фиксиран размер и то за всяко отделно неизпълнение, не я прави нищожна. В Решение № 465 от 26.05.2010г. по гр.д.№ 1165/2009г. на ВКС, IV г.о. е прието, че доколкото в закона липсват конкретни предписания относно начина на определяне на неустойката (нормата на чл.92 от ЗЗД е диспозитивна), страните са свободни сами да определят този начин – като глобална сума или като процент от главното задължение, както и те да преценят дали плащането ѝ да бъде еднократно или периодично.

По отношение на възражението за намаляване на неустойката поради прекомерност, следва да се отбележи, че неустойката е съпоставима само с очакваните към момента на сключването на договора вреди, а съотношението помежду им не е свързано с

абсолютна аритметична съпоставка, като вредите следва да се разгледат на плоскостта на кредиторския интерес от изпълнението за да се прецени неустойката обезщетява ли вреди над обичайните или изпълнява наказателна функция (Решение № 66/23.08.2019г. по т.р.г.д. № 2131/2018г. на ВКС, I т.о.). Наред с това не може да се разглежда като нарушение на добрите нрави фактът, че размерът на дължимата неустойка надхвърля размера на претърпените от кредитора вреди, а наказателната функция неустойката има по волята на страните, особено, когато се касае до сделки между търговци, в които случаи съгласно чл.309 от ТЗ тя не може да се намалява поради прекомерност.

С оглед изложеното съдът приема, че по делото от страна на ищеца бяха доказани предпоставките за уважаването на исквете, а именно: установиха се валидно възникнало облигационно отношение между страните по процесното споразумение и клауза за неустойка при неизпълнение на задълженията на ответника, включена в съдържанието на договора. Ответникът е в забава в изпълнението на задълженията си и не се установяват обстоятелства, които да го освобождават от отговорност. Ответникът не е изпълнил задължението си да внесе документите за преустройство и за двете сгради, които страните са уговорили да бъдат преустроени, в уговорения срок – до 15.08.2019г., поради което и липсват одобрени проекти и разрешения за такова преустройство, в резултат на което преустройствата не само не могат да бъдат извършени, но не могат да бъдат и започнати. Това бездействие на ответника е продължило близо две години, като недобросъвестното поведение на ответника не може да го ползва факта, че не е фиксиран начален срок за начало на строителните дейности, а той е в зависимост от издаването на разрешението за тяхното извършване и одобряването на проектите. Крайният срок на изпълнение, уговорен от страните, е 31.03.2020г., до когато ответникът окончателно е следвало съответно да премахне за своя сметка частта от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, по силата на т.І.1. от споразумението, и да преустрои сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7, по силата на т.ІІІ.2 от споразумението, на които договорни клаузи ищецът основава претенциите си, за да отстоят същите сгради на разстояние 3 метра от регулационната граница със съседния имот на ищеца. Поради това и исквете се явяват основателни и доказани и следва да бъдат уважени изцяло.

От граматическото тълкуване на разпоредбата на т. IV.1. от споразумението между страните от 24.04.2019г., се налага извода, че размерът на неустойката от 5 000 евро не е уговорена да се заплати еднократно независимо от вида и броя на неизпълнението на което и да е договорно задължение, а напротив, уговорена е за неизпълнение на всяко едно договорно задължение в срок. Интересът на кредитора – ищеца, е да бъдат преустроени е двете сгради, респ. липсата на преустройството на някоя от тях не би постигнала целта, която страните са преследвали – отстояние на сградите на 3 метра от регулационната граница за да може да се оформи пешеходна зона между поземлените имоти на ищеца и на ответника. Преустройствата на двете сгради са уговорени в отделни клаузи в споразумението, съответно като отделни задължения (в раздел І и раздел ІІ), а след като не е преустроена нито една от двете сгради, са налице две отделни нарушения. Неустойката,

както бе посочено по-горе, е предвидена да се заплати в уговорения фиксиран размер за всяко отделно неизпълнено в срок задължение. Затова за липсата на преустройство на сграда с идентификатор \*\*\*\*\* ответникът дължи неустойка в размер на 5 000 евро, а за липсата на преустройство на сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7 (понастоящем с идентификатор \*\*\*\*\*) ответникът дължи отделно неустойката в размер на 5 000 евро.

Главниците следва да се присъдят ведно със законната лихва за забава, считано от предявяване на исковете.

С оглед правилата на процеса в полза на ищеца следва да бъдат присъдени на основание чл.78, ал.1 от ГПК разноски по делото в размер на 1 982,33 лева, включваща платена държавна такса – 782,33 лева, и платено адвокатско възнаграждение – 1 200 лева, която сума, съгласно списъка на разноските, ответникът следва да бъде осъден да му заплати.

На ответника не се следват разноски по чл.78, ал.3 от ГПК предвид изхода на спора, поради което претенцията му за заплащане на такива в размер на 300 лева за платен депозит за вещо лице се явява неоснователна.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА “К.Б.Р.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Р.Я.П., ДА ЗАПЛАТИ на “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя П.Д.П., сумата в размер на **9 779,15 лв.** (девет хиляди седемстотин седемдесет и девет лева и 15 ст.), която сума е левовата равностойност на 5 000 евро, и представлява договорна неустойка, предвидена в т.IV.1. от споразумение от 24.04.2019г., за неизпълнение на задължението по т.I.1 от споразумението - в срок до 31.03.2020г. за извърши за своя сметка премахване на частта от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, така щото да отстои на 3 (три) метра от граничната регулационна линия между поземлени имоти с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва върху главницата сума, считано от 01.04.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА “К.Б.Р.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Р.Я.П., ДА ЗАПЛАТИ на “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя П.Д.П., сумата в размер на **9 779,15 лв.** (девет хиляди седемстотин седемдесет и девет лева и 15 ст.), която сума е левовата равностойност на 5 000 евро, и представлява договорна неустойка, предвидена в т.IV.1. от споразумение от 24.04.2019г., за неизпълнение на задължението по т.III.2 от споразумението - в срок до 31.03.2020г. със свои сили и средства по предвидения за това ред да преустрои сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.7

(понастоящем с идентификатор \*\*\*\*\*) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, така щото да отстои на 3 (три) метра от граничната регулационна линия между поземлени имоти с идентификатори \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва върху главницата сума, считано от 01.04.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА “К.Б.Р.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Р.Я.П., ДА ЗАПЛАТИ на “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя П.Д.П., сумата в размер на **1 982,33 лв.**(хиляда деветстотин осемдесет и два лева и 33 ст.), представляваща направени по делото разноски, съгласно списъка на разноските.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на “К.Б.Р.Г.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя Р.Я.П., за осъждане на “Т.” ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: град \*\*\*\*\*, представлявано от управителя П.Д.П., да му заплати сумата в размер на 300 лв. (триста лева), представляваща направени по делото разноски, като неоснователна.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Несебър:** \_\_\_\_\_