

РЕШЕНИЕ

№ 553

гр. Бургас, 09.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми март през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева
Членове: Даниела Д. Михова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Даниела Д. Михова Въззивно гражданско дело
№ 20222100500192 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК и е образувано по въззивните жалби, подадени от А. С. Т., чрез адв.Драгомир Савчов Димитров (вх.№ 23669/11.11.2021 г. на БРС) и от „Ангара Груп-1“ ООД, ЕИК 203383328, чрез Управителя на дружеството - Николай Самуилов Самуилов (вх.№ 21247/22.10.2021 г.), против Решение № 1129/06.10.2021 г. по гр.д.3965/2021 г. по описа на РС Бургас.

Въззивникът-ищец А. С. Т. обжалва решението на БРС в частта, с която е отхвърлен установителният иск по чл.422 ГПК срещу ответниците „АСТАНА СТРОЙ“ ООД, ЕИК 203606076 и Н. С. С. ЕГН *****, за приемане за установено, че те дължат солидарно с ответника „АНГАРА ГРУП-1“, изпълнение на задължението за плащане на неустойката предвидена в чл.4, ал.3 на Споразумението от 09.06.2019 г. при забава с повече от 6 месеца на получаването на разрешение за ползване на сградата, находяща се в ***.

Твърди се, че в обжалваната от въззивника-ищец част, решението е неправилно и незаконосъобразно, тъй като съдът не е съобразил, че съгласно чл.146, ал.1, т.2 ГПК и практиката на ВКС, в Доклада „следва да се посочат обстоятелствата, от които произтичат претендираните права и възражения на страните по спора, тяхната правна квалификация, да се отделят безспорните факти и да се разпреди доказателствената тежест относно подлежащите на доказване факти...“. Твърди се, че в определението, с което делото е насрочено и на страните е обявен проекта за доклад по 146 ГПК, първоинстанционният съд не е споменал за направеното при условия на евентуалност възражение, че солидарните длъжници не носели отговорност, защото не били поемали такава по т.4.3., а били поели по т.4.4. Твърди се, че въпреки, че този „евентуален спор“ липсва в доклада по делото, именно това е основанието за частичното отхвърляне на исковите претенции. Сочи се, че в обявения по делото за окончателен доклад, съдът е посочил, че „В тежест на ищеца е да докаже

наличие на валиден договор, както и изпълнение на своите задължения по него, размерът на задължението“, а „Ответникът следва да докаже погасяване на вземането“. Твърди се, че при обсъждане на обстоятелствата, ограничени в доклада като предмет на доказване, съдът е стигнал до извода, че възраженията на ответниците са неоснователни, не е констатирал някакво неизпълнение доказателствените задължения на ищеца, но въпреки това исковата претенция частично е отхвърлена, и то - поради недопустимо разширяване на предмета на доказване и пренебрегване констатации обявени на страните с Определението от 19.07.2021 г. Твърди се, че въпреки, че съдът е приел, че текстът за солидарната отговорност се отнася за задължението по чл.4, ал.3, в решението си е приел, че той се отнася за чл.4, ал.4, без да съобрази, че той е част от нея.

На второ място се твърди, че решението в обжалваната от ищеца част е неправилно и поради това, че при постановяването му съдът не е съобразил разпоредбата на чл.20 ЗЗД и константната практика на ВКС, съгласно която, при наличие на неясни уговорки в договора, както и когато страните спорят относно тълкуването и установяването на правата, които произтичат от отделните уговорки, приложима е разпоредбата на чл.20 от ЗЗД.

Твърди се също, че в обжалваната част, решението на първоинстанционния съд е и необосновано, тъй като в него не само не е съобразено договореното на 09.06.2019 г. - в Споразумението и в Предварителния договор, но и изпълнението на всички останали договорки между страните във връзка с прехвърлянето и придобиването на собствеността. Твърди се, че съдът не е обсъдил в пълнота правомощията на солидарно ангажираните се „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С., както и това, че гарантирането в т.4.3. на Споразумението на срока за въвеждане на сградата в експлоатация, поемането на задължение за плащане на обезщетение при забава, гарантирано и от солидарните длъжници безспорно е мотивирало Купувача към сключването и изпълнението на поетите от него задължения в Предварителния договор и Споразумението от 09.06.2019 г.

Сочи се, че съдът е приел, че солидарните длъжници били ангажирани само с обезпечаване задължението на „АНГАРА ГРУП-1“ ЕООД за плащане и за поддържане на наличност от поне 4500 евро в специалната сметка, от която ищецът да се удовлетворява при всяка забава, договорено в чл.4, ал.3 от Споразумението, но липсват мотиви защо се изключва отговорността на солидарно ангажираните се с изпълнението на това задължение „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С., след като забавата на изпълнението договорено в т.4.3. на споразумението е факт и след като в Споразумението липсват договорки за каквито и да е факти и обстоятелства, които да изключат отговорността на лицата солидарно ангажирани с изпълнението на задължението по т.4.4. от Споразумението - за осигуряване на средства по специалната сметка, от които Купувачът да се удовлетворява и получава дължимото му се при забава обезщетение.

Твърди се, че в решението не е обсъдено в цялост договореното в т.4.4. на Споразумението; не е съобразено, че изпълнението на задължението по т.4.3. от споразумението „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С. включва в себе си две задължения - специалната сметка да се захрани със сумата от 9000 евро, и - при намаляване на наличността до и/или под 4500 евро тя да се допълва.

Излагат се оплаквания и, че съдът не е съобразил факта, че текстът ангажиращ солидарната отговорност на Н.С. и „АСТАНА СТРОЙ“ ООД не е отделен, а е част от договореното в т.4.4, т.е. предходната точка е 4.3., а не 4.4. както се приема в него.

Претендира се съдът да отмени решението на БРС в обжалваната част и да постанови друго, с което да приеме, че „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С. са солидарно задължени с „АНГАРА ГРУП - 1“ ООД - изпълнител по Споразумението от 09.06.2019 г., за плащането на обезщетението за неустойка договорена в т.4.3. на Споразумението по начина договорен в неговата т.4.4., поради забава въвеждането в експлоатация на сградата

находяща се в ***, за времето от 29.07.2020 г. до 21.03.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата считано от 06.08.2020 г. до окончателното плащане на задължението, и за което вземане на основание чл.410 ГПК, по ч.гр.д.2200/2021 г. по описа на БРС е била издадена Заповед за изпълнение.

За установяване действителната воля на страните по Споразумението и Предварителния договор от 09.06.2019 г., и на основание чл.266, ал.3 ГПК, с въззивната жалба са представени и са приети като доказателства: Споразумение и Предварителен договор от 09.06.2019 г. сключен между ответниците и сестрата на ищеца; Отговор по гр.д.4541/2020 г. на БРС с ищец сестрата на ищеца- Т. С. Х. вх.№ 34165/19.10.2020г.; Молба вх.№ 179/19.01.2021 г. по гр.д.4542/2020 г. на БРС с ищец А. С. Т.; Отговор на ИМ по гр.д.7902/2020 г. на БРС; и Определение от 15.03.2021 г. по гр.д.7902/2020 г. на БРС, с което е обявен Проекта за доклад по делото.

Въззивникът-ответник „АНГАРА ГРУП-1” ООД, ЕИК 203383328, чрез управителя си Н. С. С., обжалва решението на БРС в частта му, с която е уважен искът срещу „АНГАРА ГРУП-1” ООД. Твърди се, че решението на БРС в обжалваната от дружеството част е неправилно и незаконосъобразно поради противоречие с материалния закон, съществени нарушения на съдопроизводствените правила и необоснованост.

На първо място се твърди, че исковете за неустойка са неоснователни, тъй като цитираният текст от договора представлява клауза, нищожна поради противоречие със закона и добрите нрави. Твърди се, че предвидената в споразумението неустойка обезпечава изпълнение на задължение, чието изпълнение не зависи от дружеството, или поне не единствено от него, поради което то не следва да носи отговорност чрез заплащане на неустойка за несбъждане на това условие.

На второ място се претендира съдът да унищожи процесното споразумение „поради заплашване от страна на ищцата на всички ответници, респ.поради сключването му при крайна нужда и явно неизгодни условия“. В тази връзка се излагат твърдения, че сделката за покупко продажба между ищеца и представлявано от ответника С. дружество на идеална част от имот всъщност представлява прикрита замяна на идеални части с конкретен недвижим имот, при която съгласно изричните норми на ЗЗД двата имота се считат равностойни. Излагат се твърдения по фактите за развилите се в годините отношения между страните по повод съсобствен на страните имот в гр.София и заведеното дело за делба на този имот. Твърди се, че ищецът е отказал за сключи сделките без да бъде подписано процесното споразумение, и в крайна сметка това споразумение е било подписано от дружеството „единствено поради огромната заплахата да пропаднат тригодишни преговори и дружеството „Астана Строй“ да продължи да търпи значителни финансови загуби от собствеността на неизползваем имот“. По изложените съображения се твърди, споразумението е унищожаемо, тъй като е сключено чрез заплашване на ответника С. на представляваните от него дружества, както и поради наличието на хипотезата на крайна нужда, изразяваща се в опасността да пропаднат сделките и страните да останат съсобственици на неизползваем имот при липса на съгласие за използването му, и явно неизгодни условия изразяващи се в поемане на ангажимент за завършване на сградата, който не зависи от ответниците и гарантирането му с неустойка в значителен размер.

Твърди се също, че през исковия период не е следвало да се начислява процесната неустойка, поради въведеното в страната извънредно положение, преминало в извънредна епидемиологична обстановка и преустановяването на практика на общуването с общината и доставчиците на комунални услуги, от които е зависело снабдяването на сградата с разрешение за ползване. Твърди се, че в този период Столична община практически е престанала да участва в процесите на строителство, при което е било блокирано снабдяването на правните субекти със съответните актове, зависещи от нея.

Претендира се съдът да отхвърли изцяло предявения иск и да присъди на

въззивника разноси по водене на делото, включително и за адвокатско възнаграждение. Не се ангажират нови доказателства.

И двете въззивни жалби са подадени от легитимирано лице, против акт на съда, подлежащ на обжалване, в законовия срок, поради което съдът ги намира за допустими.

С писмен отговор в законовия срок по чл.263 ГПК, ищецът А. С. Т. оспорва като неоснователна въззивната жалба, подадена от ответника „АНГАРА ГРУП-1“ ООД. Твърди се, че тя е обща и преповтаря изложените съображения в отговора на исковата молба. Твърди се, че и във въззивната жалба, и в отговора на исковата молба, липсва уточняване и конкретизация на фактическите твърдения за заплашване, които да са възбудили основателен страх и да са довели до сключване на Споразумението от 09.06.2019 г.

Твърди се, че във въззивната жалба не се сочат каквито и да са твърдения в подкрепа на оплакването, че решението е „неправилно и незаконосъобразно поради противоречие с материалния закон, съществени нарушения на съдопроизводствените правила и необоснованост“, както и не се сочат конкретни факти и/или доказателства, които да не са били обсъдени и това да е довело до постановяване на обжалваната част от решението.

Сочи се, че „твърденията в последните три абзаца на л.2 от въззивната жалба“ представляват недопустим, поради преклудирание, опит за възражения, които не са релевираны от ответниците в предвидения от ГПК срок.

Претендира се потвърждаване на решението на БРС в обжалваната от ответника част. Претендират се съдебни разноси. Няма искания по доказателствата.

С оглед твърденията на страните и ангажираните по делото доказателства съдът приема от фактическа и правна страна, следното:

Производството пред първоинстанционния БРС е образувано по исковата молба на А. С. Т. за приемане за установено, че ответниците „АСТАНА СТРОЙ“ ООД, „АНГАРА ГРУП-1“ ООД и Н. С. С. дължат солидарно на ищеца сумата 23 469,96 лв, представляваща левовата равностойност на осем месечното обезщетение от по 1500 евро на месец за времето от 29.07.2020 г. до 29.03.2021 г., ведно със законовата лихва върху нея считано от 31.03.2021г. до окончателното плащане на задължението, за които суми е издадена Заповед по чл.410 ГПК № 339 от 01.04.2021 г. по ч.гр.д.2200/2021 г. по описа на БРС. Ищецът твърди, че на 09.06.2019 г. между него и ответниците „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД и „АНГАРА ГРУП I“ ООД е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на идеални части от ПИ с идентификатор 68134.203.128 и Споразумение за съдействие на ищеца да закупи СОС - апартамент с идентификатор 68134.301.240.1.22, който е на „груб строеж“. Твърди се, че съгласно чл.4, ал.3 от Споразумението, „АНГАРА ГРУП I“ ООД, който е изпълнявал довършителни работи в сградата, в която се намира СОС с идентификатор 68134.301.240.1.22, гарантирал на ищеца, че разрешение за ползване на сградата ще се получи в 6-месечен срок от нотариалното изповядване на сделката по прехвърлянето на собствеността и е поел задължение към ищеца за плащане на месечна неустойка, за времето след изтичане на 6 месеца от датата на изповядване на сделката. Страните са се договорили, че при забава в издаването на разрешение за ползване до една година от датата на изповядване на сделката, дължимата неустойка ще е в размер на 750 евро, като тя се удвоява за всяка следваща година, т.е. за времето до 28.06.2020 г. тя е 750 евро, а след това - до 28.06.2021 г. - в размер на 1500 евро. Твърди се, че за задължението по т.4, ал.3 от Споразумението като солидарно отговорни с „АНГАРА ГРУП I“ ООД са встъпили и ответниците - „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД, понастоящем ООД, и представляващия и двете дружества ответник Н. С. С. лично.

Твърди се, че сделката, с която в груб строеж ищецът е придобил апартамент № ***, в сградата, находяща се на ***, с идентификатор 68134.301.240.1.22, е изповядана на

28.06.2019 г., съответно 6-месечният срок в който следва да се получи Разрешение за ползване на сградата е изтекъл на 28.12.2019 г., но и до момента на предявяване на иска, все още няма издадено разрешение за ползване на сградата, поради което солидарно отговорните ответници дължат уговорените в т.4 на Споразумението неустойки - по 750 евро месечно за времето до 28.06.2020 г. и по 1500 евро месечно от 29.07.2020 г. до 29.03.2021 г.

Предявени са искове с правно основание чл.422 ГПК, вр.чл.92 ЗЗД, и чл.86 ЗЗД.

В срока по чл.131 ГПК ответниците са подали писмен отговор, с който оспорват основателността на иска. Заявени са възражения за нищожност на клаузата за неустойка поради противоречие със закона и добрите нрави и за унищожаемост на споразумението поради сключването му при крайна нужда и явно неизгодни условия. По отношение на нищожността на клаузата за неустойка се твърди, че неустойката обезпечава изпълнение на задължение, което изпълнение не зависи от ответниците, или не зависи само от тях. По отношение на крайната нужда се сочи, че споразумението е било подписано единствено поради огромната заплаха да пропаднат тригодишни преговори и „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД да продължи да търпи значителни финансови загуби от собствеността на неизползваем имот, във връзка с делба на друг съсобствен с ищеца недвижим имот. Евантуално се твърди, че исковете са неоснователни и поради това, че солидарните длъжници „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С. са се задължили да отговарят солидарно с „АНГАРА ГРУП I“ ЕООД за изпълнението на „горната точка“, т.е. за изпълнението по чл.4, ал.4 от споразумението, но не и за останалите задължения по Споразумението.

С обжалваното решение БРС е уважил иска само по отношение на ответника „АНГАРА ГРУП - I“ ООД, и е отхвърлил иска по чл.422 от ГПК в частта, с която се иска да бъде прието за установено, че „АСТАНА СТРОЙ“ ООД и Н. С. С., дължат на А. С. Т. сумата 12 000 евро представляваща неустойка по чл.4, ал.3 от Споразумението от 09.06.2019 г., дължима за периода от 29.07.2020 г. до 29.03.2021 г., ведно със законовата лихва върху нея считано от 31.03.2021 г. до окончателното плащане на задължението, за което вземане е издадена Заповед № 339/01.04.2021г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК, издадена по ч.гр.д. № 2200/2021 г. по описа на Районен съд - Бургас. „АНГАРА ГРУП - I“ ООД е осъден да заплати на ищеца съдебни разноси.

Първоинстанционният съде е приел, че ответникът „АНГАРА ГРУП - I“ ООД е поел задължение по отношение на ищеца за заплащане на неустойка, ако закупеният от последния имот не бъде въведен в експлоатация в срок до 6 месеца от нотариалното изповядване на сделката, и по делото не е доказано обектът да е бил въведен в експлоатация, съгласно изискванията на чл.177 от ЗУТ, поради което ответникът „АНГАРА ГРУП - I“ ООД дължи уговорената в чл.4, ал.3 от споразумението неустойка. Съдът е изложил съображения защо не споделя възражението на ответниците, че клаузата за неустойка противоречи на закона и на добрите нрави – поради това, че изпълнител на СМР на сградата, в която се намира имотът на ищеца, е бил именно „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД, който е поел задължение спрямо ищеца за заплащане на неустойка при неспазване на посочения в споразумението им срок за въвеждане на обекта в експлоатация, независимо от това, че въвеждането на обекта в експлоатация не зависи единствено от действията на това дружество. Съдът е приел, че липсва законова забрана за поемане на такова задължение, както и, че това задължение не противоречи на добрите нрави, тъй като дружеството е едно от лицата, от действията на които зависи въвеждането на обекта в експлоатация. Съдът е изложил съображения за неоснователност и на възражението за унищожаемост на споразумението като сключено при крайна нужда и при явно неизгодни условия.

По отношение на останалите двама ответници съдът е приел, че искът за неустойка е неоснователен, тъй като тези ответници са поели задължение да отговарят солидарно с ответника „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД само за изпълнение на задължението му

„по горната точка“, която е чл.4, ал.4 от споразумението, и с която „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД се е задължил да внесе в специално открита банкова сметка сумата от 9 000 евро за обезпечаване на задължението му за заплащане на уговорената неустойка, както и да допълва тази сума до първоначалния размер, когато наличността в нея падне до 4 500 евро, но не и на останалите му задължения по споразумението от 09.06.2019 г.

При извършената проверка по реда на чл.269 ГПК съдът констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

По наведените оплаквания за неправилност на решението, съдът намира следното:

На първо място настоящият състав приема, че първоинстанционният съд е установил и възприел правилно и в пълнота фактическата обстановка по делото, а изводите му по фактите са обосновани.

Видно от представения нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 26, том VI, рег.№ 4280, дело № 593/2017 г., „М - СТРОЙ КЪНСТРАКШЪН“ ЕООД е възложил на „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД извършването на строително-монтажни и ремонтни работи в собствени на възложителя и на трети лица обекти в сградата, построена в *** срещу посочено възнаграждение, за обезпечаване на което вземане „М - СТРОЙ КЪНСТРАКШЪН“ ЕООД е учредил в полза на „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД договорна ипотека върху описани в нотариалния акт апартаменти в сградата.

Установява се от представения Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 09.06.2019 г., че „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД се е задължил да продаде, а А. С. Т. се е задължил да закупи, собствените на продавача 19,5 % ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.203.128 по КККР на гр.София, като страните са се уговорили окончателният договор да бъде сключен в срок до 28.06.2019 г.

На същата дата 09.06.2019 г. е сключено и Споразумение между „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД и А. С. Т., с което страните са се договорили дружеството (изпълнител по нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 26, том VI, рег.№ 4280, дело № 593/2017 г.), в чиято полза е вписана договорна ипотека върху посочен по-долу недвижим имот, да съдейства на купувача да закупи притежаван от „М - СТРОЙ КЪНСТРАКШЪН“ ЕООД недвижим имот, находящ се в ***, в сграда с офиси и подземни гаражи на ***, изградена в степен на завършеност „груб строеж“, нанесена в КККР на гр. София като сграда с идентификатор 68134.301.240.1, а именно: апартамент № ***, който ипотекиран апартамент е нанесен в КККР на гр.София като СОС с идентификатор 68134.301.240.1.22, заедно с припадащото се на обекта мазе № ***, както и 9,40 % ид.ч. от общите части на сградата, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, като заплати цената на същия в размер на 391 000 лв. по банкова сметка на изпълнителя. Изпълнителят се е задължил да осигури съдействието на собственика на описания имот за сключване на окончателния договор във формата на нотариален акт, както и за вдигане на ипотека. Съгласно чл.4, ал.3 от Споразумението, изпълнителят „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД гарантира на купувача, че обектът ще получи разрешение за въвеждане в експлоатация в срок до 6 месеца от датата на изповядване на сделката в нотариална форма, като при забава в този срок изпълнителят дължи на купувача обезщетение в размер на 750 евро месечно за периода от изтичане на 6 месеца от датата на изповядване на сделката до 1 година от същата, а при забава с повече от една година неустойката се удвоява за всяка следваща година. Съгласно чл.4, ал.4 от Споразумението, за обезпечаване на задължението на изпълнителя по предходния текст страните се договарят да открият специална банкова сметка, в която да бъде внесена сумата от 9 000 евро, служеща като обезпечение на задълженията за неустойка по предходния текст, като при наличие на предпоставките за получаване на неустойка купувачът има право да усвои съответната сума за всеки месец поотделно. Също в чл.4, ал.4 е уговорено, че при достигане в тази сметка на

сумата от 4 500 евро изпълнителят е длъжен да я допълни до първоначалния размер в 15-дневен срок от достигане на сумата от 4 500 евро или по-малка сума. След текста на чл.4, ал.4 на Споразумението е посочено, че „за изпълнение на задължението на изпълнителя по горната точка, солидарно с него отговарят Н. С. С. и „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД“. Споразумението е подписано от А.Т. като купувач, и от Н.С. в качеството му на представител на изпълнителя „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД и на „АСТАНА СТРОЙ“ ЕООД, както и в лично качество като солидарен длъжник.

Установява се от представения Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 171, т. I, рег. № 8384, дело 153/2019 г. от 28.06.2019 г., че на 28.06.2019 г. „М - СТРОЙ КЪНСТРАКШЪН“ ЕООД е продал на А.Т. описания в споразумението от 09.06.2019 г. апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.301.240.1.22, като изрично е посочено, че сградата, в която се намира апартаментът, е изградена в степен на завършеност „груб строеж“.

Видно от представения договор от 30.07.2019 г. между „ИНТЕРНЕТШЪНЪЛ АСЕТ БАНК“ АД, А. С. Т. като титуляр и „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД като вносител, Банката е открила ескроу-сметка на името на титуляра за съхранение и разпореждане с парични средства, представляващи неустойка за забава при получаване на Акт 16 за сградата, в която се намира недвижимият имот.

По делото няма представени доказателства, а не се и твърди, обектът да е бил въведен в експлоатация, съгласно изискванията на чл.177 от ЗУТ - чрез издаване на разрешение за ползване на сградата или на удостоверение за въвеждането ѝ в експлоатация. Ето защо съдът намира, че е налице неизпълнение от страна на ответника „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД на задължението му по чл.4, ал.3 от Споразумението да гарантира на купувача, че обектът ще получи разрешение за въвеждане в експлоатация в срок до 6 месеца от датата на изповядване на сделката в нотариална форма.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

На първо място съдът намира, че след като по делото е доказано неизпълнение от страна на ответника „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД на задължението му по чл.4, ал.3 от Споразумението, а именно - обектът да е получил разрешение за въвеждане в експлоатация в срок до 6 месеца от датата на изповядване на сделката в нотариална форма.

Съдът намира за недоказани възраженията на ответниците, заявени с отговора им на исковата молба, както и с въззивната им жалба, че цитираният текст от договора представлява клауза, нищожна поради противоречие със закона и добрите нрави. Въззивниците не са посочили конкретен законов текст, на който клаузата за неустойка да противоречи. Твърди се само, че предвидената в споразумението неустойка обезпечава изпълнение на задължение, чието изпълнение не зависи от дружеството, или поне не единствено от него, поради което то не следва да носи отговорност чрез заплащане на неустойка за несбъждане на това условие. Съдът споделя становището на първоинстанционния съд, че ответникът „АНГАРА ГРУП-I“ ЕООД, в качеството си на изпълнител на строително-монтажните работи на сградата, в която се намира имотът на ищеца, има отношение към завършването на сградата до степен, отговаряща на изискването за въвеждането ѝ в експлоатация, съответно в това си качество е поел задължение за въвеждането ѝ в експлоатация в уговорения срок, и за заплащане на неустойка при неспазване на това задължение в срок. Фактът, че въвеждането на обекта в експлоатация зависи освен от действията на ответното дружество, и от други обстоятелства, не прави нищожна, според настоящия състав, нито клаузата, с която е поето задължението, нито клаузата за неустойка, тъй като в закона липсва норма, забраняваща поемане на такова задължение. Следва да се отбележи, че според настоящия състав, поетото от ответника „АНГАРА ГРУП -I“ ЕООД задължение по т.1, т.3, т.4.1 и т.4.3. от Споразумението, намират

опора в разпоредбата на чл.23 ЗЗД и чл.295 и чл.296 от ТЗ.

Доколкото ответникът „АНГАРА ГРУП - I“ ООД, в качеството си на изпълнител на СМР на обекта, е едно от лицата, от които зависи въвеждането на обекта в експлоатация, и е поел задължение да отговаря спрямо ищеца за причинените му вреди при евентуално неспазване на уговорения срок чрез заплащане на уговорената в споразумението неустойка, съдът приема, че това задължение не противоречи и на добрите нрави. Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. В Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г. на ВКС по т.д.№ 1/2009 г., ОСТК, ВКС приема, че един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес. Прието е, че условията и предпоставките за нищожност на клаузата за неустойка произтичат от нейните функции, както и от принципа за справедливост в гражданските и търговските правоотношения. Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави следва да се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора, а не към последващ момент, като могат да бъдат използвани някои от следните примерно изброени критерии: естеството им на парични или на непарични и размерът на задълженията, изпълнението на които се обезпечава с неустойка; дали изпълнението на задължението е обезпечено с други правни способности-поръчителство, залог, ипотека и др.; вид на уговорената неустойка (компенсаторна или мораторна) и вида на неизпълнение на задължението - съществено или за незначителна негова част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнение на задължението вреди; или други критерии. Прието е, че неустойката следва да се приеме за нищожна, ако единствената цел, за която е уговорена, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, а прекомерността ѝ не я прави а priori нищожна поради накърняване на добрите нрави.

В настоящия случай съдът приема, че не е накърнен нито принципът на справедливостта, нито е налице нееквивалентност на престациите. Както се посочи по-горе, ответникът „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД има отношение към въвеждане в експлоатация на сградата. Предвид твърденията на самите ответници, че между страните има и други правоотношения, и че на практика се касае за замяна на идеални части с конкретен недвижим имот, съдът намира, че не е налице нееквивалентност на престациите.

Ето защо съдът приема, че по делото не е доказана твърдяната от ответниците нищожност на клаузата за неустойка поради противоречие със закона или поради накърняване на добрите нрави.

Съдът приема, че процесното споразумение не е и унищожаемо по смисъла на чл.27, вр.чл.30 и чл.33 от ЗЗД „поради огромна заплахата да пропаднат тригодишни преговори и „Астана Строй да продължи да търпи значителни финансови загуби от собствеността на неизползваем имот“, както и „поради сключването му при крайна нужда и явно неизгодни условия“.

Съгласно чл.30 от ЗЗД, заплашването води до унищожаемост на договора, когато едната страна е принудена от другата страна или от трети лица да сключи договора чрез възбуждане на основателен страх. В теорията и в съдебната практика е прието, че при заплашването се въздейства върху волята на лицето чрез използване на средства за психическа принуда, като страховете представи могат да имат за предмет живота, здравето, честта или имуществените интереси както на страната по сделката, така и на други лица, интересите на които са близки до тези на страната, чието волеизявление се иска, като за целта следва да бъдат използвани средства, които могат да възбудят основателен страх. В случая се касае за юридически лица – търговски дружества, а твърденията за заплахата от

ищеца и сестра му се изразяват в притеснения, че няма да се сключат определени сделки и че дружествата ще търпят финансови загуби, т.е. от самите твърдения на ответниците явява, че в случая „заплахата“ не е от естеството да възбужда страхови представи за живота, здравето, честта или имуществените интереси на страната по сделката (търговско дружество), или на съдружниците в дружеството. Ето защо съдът намира, че изобщо не е налице хипотезата на чл.27, вр.чл.30 от ЗЗД – унищожаемост на Споразумението поради сключването му поради заплаха.

Съгласно чл.33, ал.2 от ЗЗД, правото да се иска унищожение на договор, сключен поради крайна нужда при явно неизгодни условия, се погасява в едногодишен срок от сключването на договора. В случая процесното споразумение е подписано на 09.06.2019 г., а възражението за неговата унищожаемост поради сключването му при крайна нужда и явно неизгодни условия е заявено с отговора на исковата молба, депозиран от ответниците на 16.07.2021 г. – повече от две години от подписване на Споразумението. Ето защо съдът намира, че следва да остави това възражение без разглеждане поради неговата недопустимост.

По изложените съображения съдът намира, че процесното Споразумение е валидно, а твърденията на ответниците за неговата нищожност и унищожаемост – неоснователни и недоказани.

Оплакването, че през исковия период не е следвало да се начислява процесната неустойка, поради въведеното в страната извънредно положение, преминало в извънредна епидемиологична обстановка и преустановяването на практика на общуването с общината и доставчиците на комунални услуги, от които е зависело снабдяването на сградата с разрешение за ползване, като в този период Столична община практически е престанала да участва в процесите на строителство, при което е било блокирано снабдяването на правните субекти със съответните актове, зависещи от нея, е заявено едва с въззивната жалба, поради което съдът го намира за пруклудирано по смисъла на чл.147 и чл.266, ал.1 ГПК.

По отношение на въведените от въззивника-ищец оплаквания във въззивната му жалба, съдът намира следното:

На първо място съдът намира за неоснователно оплакването, че проектът за доклад по чл.146 ГПК на първоинстанционния съд е непълен, тъй като съдът не е споменал за направеното при условия на евентуалност възражение, че солидарните длъжници не носели отговорност, защото не били поемали такава по т.4.3., а били поели по т.4.4. Препис от отговора на ответниците на исковата молба, в който се съдържа въпросното възражение, е връчен на ищеца. В проекто-доклада си по делото първоинстанционният съд е указал на ищеца, че в негова тежест е да докаже наличието на валиден договор. Доколкото процесното Споразумение съдържа клаузите на т.4.3. и т.4.4., и е подписано от тримата ответници, за които ищецът твърди, че са солидарни длъжници по Споразумението, вкл.по отношение на задължението за заплащане на неустойка, съдът намира, че първоинстанционният съд е дал достатъчно подробни указания по доказателствената тежест на страните.

Съдът намира за неоснователно оплакването на въззивника-ищец, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че текстът в чл.4, ал.4 за солидарната отговорност се отнася само за задължението по чл.4, ал.3, като не е съобразил разпоредбата на чл.20 ЗЗД и константната практика на ВКС, съгласно която, при наличие на неясни уговорки в договора, както и когато страните спорят относно тълкуването и установяването на правата, които произтичат от отделните уговорки, приложима е разпоредбата на чл.20 от ЗЗД.

Съдът намира, че текстовете на т.4.3., т.4.4., както и текстът от последния абзац на Споразумението, с който „за изпълнение на задължението на Изпълнителя по горната

точка, солидарно със същия отговарят Н. С. С. и АСТАНА СТРОЙ ЕООД“, не са неясни, поради което не е необходимо тълкуването им. Независимо от това следва да се посочи, че настоящият състав споделя изводите на първоинстанционния съд, че последният абзац на Споразумението не е част от т.4.4., поради което изразът „горната точка“ се отнася именно за т.4.4. от Споразумението. Ако страните са имали волята да се уговорят солидарната отговорност на Н. С. С. и АСТАНА СТРОЙ ЕООД да касае всички поети по Споразумението задължения от „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД, или поетото задължение за заплащане на неустойка, те биха посочили това изрично. След като страните **изрично** са посочили, че Н. С. С. и АСТАНА СТРОЙ ЕООД се задължават солидарно с изпълнителя „за изпълнение на задължението на Изпълнителя по горната точка“, и тази горна точка е т.4.4., очевидно това е била волята на страните по споразумението и в този смисъл тя следва да се тълкува и възприема.

Представените от въззивника-ищец с въззивната му жалба писмени доказателства съдът намира за неотносими към настоящия спор, тъй като касаят отношенията на ответниците с трето за спора лице.

Предвид горното съдът приема, че по делото не е доказано ответниците Н. С. С. и АСТАНА СТРОЙ ЕООД да са се задължили солидарно с ответника „АНГАРА ГРУП - I“ ЕООД за изпълнение на задълженията му по т.4.3. за заплащане на неустойка.

По изложените съображения съдът намира предявения иск за основателен и доказан по отношение на ответника „АНГАРА ГРУП-I“ ООД, и за неоснователен по отношение на останалите двама ответници - Н. С. С. и АСТАНА СТРОЙ ЕООД.

Поради съвпадането на изводите на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено при споделяне на мотивите на първоинстанционния съд, към които настоящият състав препраща на основание чл.272 ГПК.

При така постановения резултат – оставяне без уважение и на двете въззивни жалби, разностите за въззивното производство следва да останат така, както са направени от страните.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 1129/06.10.2021 г. по гр.д.3965/2021 г. по описа на Районен съд Бургас.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____