

# РЕШЕНИЕ

№ 5005

гр. София, 20.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ДЕСИСЛАВА ИВ. Т.

при участието на секретаря ЛИЛЯНА ЛЮБ. АНДОНОВА  
като разгледа докладваното от ДЕСИСЛАВА ИВ. Т. Гражданско дело № 20231110135435 по описа за 2023 година

*Производството е по реда на чл. 124 и сл. от ГПК.*

С Решение по в. гр. дело №12901/2021 г. по описа на СГС е обезсилено Решение по гр. дело №8225/2015 г. по описа на СРС в частта, в която са осъдени „П.б.- А.и“ ООД (предишно СД „П.б.- А. и сие“) и В.К.Н., упражняващ търговия под фирмата ЕТ „В.-В.Н.“, да заплатят на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД солидарно при условията и на активна солидарност на когото и да било от двамата ищци К. М. Л.- П.а и И. Г. П. сумата от 5266,00 лв., неустойка за забава за периода 22.10.2012-01.02.2015 г. по чл. 30 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.11.2011 г., като са отхвърлени исковете им за периода 27.10.2011-21.10.2012 г., и в частта, в която са осъдени „П.б.- А.и“ ООД и В.К.Н., упражняващ търговия под фирмата ЕТ „В.-В.Н.“ да заплатят солидарно при условията и на активна солидарност на когото и да било от двамата ищци К. М. Л.П.а и И. Г. П. - на основание чл.214, ал.2 ГПК законна лихва за забава върху главницата от 1350,00 лв./част от главница в размер на 5266,00 лв., представляваща неустойка за забава за периода 22.10.2012 г.-01.02.2015 г. по чл.30 от предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 27.11.2011 г./, за периода от 20.05.2015 г. до окончателното изплащане; както и в частта, в която ответната страна е осъдена да заплати на ищцовата страна, на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК, съдебни разноски - сумата от 95,44 лв. Върнато за ново разглеждане, делото започва от стадия на изготвяне на проект за доклад по делото, съобразно указанията на СГС. В останалата част, като необжалвано, решението е влязло в законна сила.

С Определение №34131/28.09.2023 г. съдът връща искова молба и прекратява производството по отношение на ищеца К. М. Л.- П.а.

С Молба-уточнение №302804/26.10.2023 г., ищецът И. Г. П. пояснява изрично, че правото на парично вземане за неустойка се начислява, видно от клаузите на чл. 6 и чл. 30 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, е даден срок за изпълнение в рамките на 30 месеца от

получаването на строителната линия, като едва след изтичане на този период ответниците дължат неустойка за забава, ако не са осигурили на ищеца собствеността, владението и пълноценното ползване на имота съгласно уговореното, поради което за периода 22.10.2012-01.02.2015 г. ответниците дължат на ищеца неустойка за забава. Тя има два компонента - твърд размер от 3% от платеното по предварителния договор към датата на забавата и натрупващ се размер от основния лихвен процент отново върху платеното. Ищецът е платил на ответника сумата от 45000 лв. и съответно фиксираната компонента на неустойката за забава е в размер на 1350 лв. Променливата компонента, изчислена с лихвен калкулатор върху сумата от 45000 лв. е в размер на 10449,92 лв. Съобразно диспозитивното начало в гражданския процес, претенцията на ищеца счита за основателна до предявения размер от 5266 лв. Обосновава основание за солидарното заплащане на сумата с фактически и правни твърдения съгласно разпоредбата на чл. 121 ЗЗД, че освен по силата на закона, пасивната солидарност възниква само когато е договорена; солидарността може да се създаде по волята на страните, сключили правната сделка, което следва да бъде установено от съдържанието на договора; не е необходимо това солидарно задължение да е формулирано в някакви специални фрази, нито непременно да се употреби думата "солидарно"; достатъчно е смисълът на поетите задължения да води до извода, че няколко длъжници дължат една и съща престация на един кредитор и кредиторът може да иска изпълнението ѝ от всеки от тях заедно или поотделно; или в случая продавачи по предварителния договор за покупко - продажба на недвижим имот поемат задълженията по договора солидарно. Съобразно уточненията И. Г. П. претендира ответниците да му заплатят солидарно сумата в размер на 5266,00 лв., представляваща договорна неустойка за периода от 22.10.2012-01.02.2015 г., ведно със законна лихва от датата на подаване на искова молба-17.02.2015 г., до окончателно изплащане на вземането.

Съдът, като обсъди въведените в процеса факти с оглед на събраните по делото доказателства и поддържани доводи, преценени при условията на чл. 235, ал. 2 ГПК, по свое убеждение намира за установено от фактическа и правна страна следното:

При новото разглеждане предметът на делото е предявения от И. Г. П. срещу „П.б.- А.и“ ООД и В.К.Н., упражняващ търговия под фирмата ЕТ „В.- В.Н.“ осъдителен иск по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД за солидарно заплащане на сумата 5266,00 лв. - неустойка по чл. 30 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.11.2011 г. за периода от 22.10.2012-01.02.2015 г., ведно със законна лихва от подаване на искова молба-17.02.2015 г., до окончателно изплащане на вземането.

По иска с правно основание чл. 92, ал.1 от ЗЗД –ищецът трябва да установи претенцията си по основание и размер, съобразно посоченото в искова молба, в т.ч. неустойката е уговорена чрез конкретна клауза в действително договорно правоотношение, сключен между страните; да е налице договорно неизпълнение, което е противоправно и виновно, и за което предварително е уговорена сума, която длъжникът ще дължи; основание за възникване на солидарна отговорност на ответниците - по силата на закона или договора. За разлика от фактическия състав на обезщетението за вреди, този на неустойката не изисква доказване на причинна връзка и вреди. При установяване на тези обстоятелства, ответникът следва да докаже, че е заплатил претендираното парично вземане, за което не сочи доказателства.

Не се спори, а и от писмените доказателства се установява, че ищецът като купувач и ответниците като продавачи са сключили предварителен договор за покупко-продажба от 27.10.2011 г., съгласно който ответниците се задължават

да построят, продадат и предадат с разрешение за ползване на ищеца недвижим имот -ателие №17 в строяща се сграда от ответниците.

Съгласно чл. 6 от предварителния договор, ответниците се задължават да продадат и предадат имота в срок от 24 месеца след получаване на строителна линия на сградата, а съгласно чл. 30 - ако ответниците се забавят с 6 месеца с предаването на имота с разрешение за ползване, дължат неустойка в размер на основния лихвен процент плюс 3 пункта върху получените суми за периода от сключване на договора.

Подписан е окончателен договор за покупко-продажба от 12.12.2011 г., обективиран в Нотариален акт № 69, т. 2, рег. №5903, дело №229, на Нотариус с рег. №\*\*\* на НК, като на осн. чл. 31 от предварителния клаузите му запазват действие до уреждането на правоотношенията, породени с предварителния договор. Тъй като между страните по спора в останалата част е влязло в сила решението по гр. дело №8225/2015 г. по описа на СРС, съдът се е произнесъл относно общите правопораждащи факти, от които се претендира и спорното материално право в настоящия процес, поради което повторното разглеждане касае приложимото право в контекста на вида и обема на отговорността на ответниците, която ищецът претендира. Следва да бъде зачетена между страните формираната сила на пресъдено нещо, че съществува облигационната връзка по силата на окончателен договор, обективиран в Нотариален акт № 69, т. 2, рег. № 5903, д. № 229/12.12.2011 г., по който всеки един от ищите дължат остатък от продажна цена от 2435,00 лв.; както и по предварителен договор – сумата от 754,85 лв. за мораторна неустойка за периода 10.04.2015 г.-12.06.2015 г. по чл. 23 от предварителния договор, в т.ч. изпълнението по тях.

Съобразно правилото на чл. 20 от ЗЗД, при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват, във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността. На тълкуване подлежат неясните, непълни и неточни уговорки в договора, които поради недостатъците си пораждаат съмнение относно действителното съдържание на постигнатото при сключване на договора общо съгласие. Целта е да се изясни действителната, а не предполагаемата воля на договарящите и да не се подменя формираната и обективирана в договора. Систематичното тълкуване на клаузите на чл. 6 и чл. 30 от предварителния договор сочат, че на ответниците е даден срок за изпълнение в рамките на 30 месеца от получаването на строителната линия. След изтичане на този период ответниците дължат неустойка за забава, ако не са осигурили на ищеца собствеността, владението и пълноценното ползване на имота съгласно уговореното. Изяснява се, че строителна линия е получена на 21.04.2010 г., а разрешение за ползване сградата е от 07.04.2015 г. Ето защо съдът приема, че за периода 22.10.2012-01.02.2015 г. за ищеца е възникнало правото на парично вземане за неустойка. Тя има два компонента – твърд размер от 3% от платеното по предварителния договор към датата на забавата и натрупващ се размер от основния лихвен процент отново върху платеното. Безспорно е, че ищецът е платил на ответника сумата от 45000,00 лв., предвид което фиксираният компонент на неустойката за забава е в размер на 1350,00 лв. Променливата компонента, изчислена със служебен лихвен калкулатор по реда на чл. 162 от ГПК, върху сумата 45000,00 лв. възлиза на сумата 10449,92 лв.

Неоснователно е възражението на ответниците, че неустоечното вземане по чл. 30 от предварителния договор произтича от недействителна клауза като противоречаща на добрите нрави. Нищожна поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции (вж. Тълкувателно решение от 15.06.2010

г. по т.д. № 1/2009 г., ОСТК), а процесната неустойка има обезщетителен и санкционен характер – изразени в двете компоненти на неустойката.

Съдът намира за неоснователно възражението на ответниците за наличие на обективни основания за освобождаването му от договорна отговорност по чл. 81 ЗЗД и чл. 306 ТЗ. Обективната невъзможност за изпълнение 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. Ответниците са търговци, поради което спрямо тях приложимо е правилото на чл. 302 от ТЗ, а именно, че се изисква по процесната сделка да полагат грижата на добър търговец, който е професионалист и поради това дължимата грижа за добросъвестно изпълнение на задължението е квалифицирана. Ето защо наведените от ответната страна обстоятелства, които счита, че правоизключват договорната им отговорност, са предвидими, доколкото се касае за необходимо условие за точно изпълнение по сделката –присъединяване на новопостроената сграда към ел. мрежа. Ответниците са длъжни да предвидят законовите изисквания по отношение основните инфраструктурни мрежи и инсталации към сградата и да ги съобразят при договарянето на времевите предели на дължимата престация. В този смисъл, дори да е налице забавяне по причина необходимост от изграждане на инфраструктурен обект за сметка на строителя вместо от общината, респ. инсталации на ЧЕЗ, то по естеството си това не представлява спорадично, непредвидимо и неочаквано събитие по смисъла на чл. 306, ал. 2 от ТЗ. Съгласно чл. 63, ал. 2 ЗЗД, грижата на добрия търговец 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 търговецът, извършващ по занятие строителна дейност, е носител на специализирани знания в съответната търговска област; и може да се очаква, че като се задължава да построи една сграда в срок от 24 месеца, считано от подписването на протокола за определяне на строителна линия и ниво на строежа, и до приемането на постройката със съответното разрешение за ползване, вкл. с 6-месечен гратисен период след това, да съобрази и изискванията на закона и на терена относно присъединителните мрежи и съоръжения, вкл. присъединяването на обекта към водопроводна и/или канализационна система. Ответниците не са сторили това, а освен това няма данни за отправено от тях уведомление по чл. 306, ал. 3 ТЗ, поради което и същите не са освободени то последиците на договорната си отговорност и дължат процесната неустойка по чл. 30 от предварителния договор на ищците. Ето защо съдът счита, че исковата претенция следва да се уважи в предявен размер.

По отношение на претендираната солидарна отговорност, съгласно чл. 121 от ЗЗД, освен в определените от закона случаи, солидарност между двама или повече длъжници възниква само когато е уговорена. Квалификацията на правоотношението, дадена от страните, не е определяща за неговата същност. Видът на договора се определя от съдържанието на уговорките-правата и задълженията, за които страните постигат съгласие, и преследваната от тях цел. Употребата на различните квалификации на страните може да служи единствено за индicia за волята на страните, но не е определяща тяхната отговорност. Съдът приема, че смисълът на поетите задължения по предварителния договор на ответната страна води до еднозначен извод, че „П.б.- А.и“ ООД и ЕТ „В.-В.Н.“, дължат една и съща престация, на която кредиторът може да иска изпълнение от всеки от тях заедно или поотделно. Констатира се единство на предмета на престацията, а това означава, че предметът на задължение на солидарните длъжници е един и същ. Поради това всеки от солидарните длъжници отговаря за пълния размер на дълга, за който се е задължил.

Търсеното парично задължение за неустойка е дължимо и изискуемо, и като законна последица от това се дължи поисканата законна мораторна лихва от датата подаване на искова молба – 17.02.2015 г. до окончателното ѝ изплащане. Паричното вземане за неустойка за неизпълнение на длъжника в темпорално отношение е изрично предвидена в съглашението между страните форма на договорна отговорност. Ирелевантно е от какви компоненти се формира и какви критерии са използвали страните за това. Неустоечното вземане е самостоятелно. В случая е налице паричен дълг, макар и под формата на неустойка, за който няма основание да се отрече възможността при неизпълнението му на падежа, да се търси обезщетение и под формата на законна лихва в рамките на допустимите от законодателството предели. Доколкото неустойката е предвидена в самия договор, очевидно е, че тя съставлява договорно задължение за страната, в чиято тежест е вменена. Санкционният характер на неустойката не препятства приложимостта на чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, тъй като задължението за неустойка е самостоятелно и независимо от задължението за обезщетение по чл. 86, ал. 1 ЗЗД. Задължението за неустойка се поражда от факта на неизпълнение на договорното задължение, чието изпълнение тя обезпечава и обезщетява, а задължението за присъждане на обезщетение в размер на законната лихва по чл. 86, ал. 1 ЗЗД, във вр. чл. 214, ал. 2 от ГПК, се поражда от неизпълнението на вече породено и неизпълнено задължение за неустойка.

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответниците трябва да заплатят на ищеца сторените деловодни разноски пред всички инстанции за сумата 95,44 лв. – платена държавна такса, и 1000,00 лв. – адвокатско възнаграждение по в.гр. дело №12901/2021 г. по описа на СГС.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „П.б.- А.и“ ООД, с ЕИК:\*\*\*\*\* със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*\*, като правоприменник на СД „П.б.- А. и сие“, с ЕИК:\*\*\*\*\*, и В.К.Н., с ЕГН:\*\*\*\*\*- лично и в качеството на ЕТ „В.- В.Н.“, с ЕИК:\*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*\*, да заплатят солидарно на И. Г. П., с ЕГН:\*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, на основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД, сумата от 5266,00 лева – неустойка по чл. 30, във вр. чл. 6 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.11.2011 г., за периода от 22.10.2012 г. до 01.02.2015 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 17.02.2015 г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОСЪЖДА** „П.б.- А.и“ ООД, с ЕИК:\*\*\*\*\* със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*\*, като правоприменник на СД „П.б.- А. и сие“, с ЕИК:\*\*\*\*\*, и В.К.Н., с ЕГН:\*\*\*\*\*- лично и в качеството на ЕТ „В.- В.Н.“, с ЕИК:\*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*\*, да заплатят на И. Г. П., с ЕГН:\*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, сумата 1095,44 лева – съдебни разноски.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

*Препис* от настоящото Решение да се връчи на страните.

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