

РЕШЕНИЕ

№ 1028

гр. Плевен, 27.09.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в публично заседание на десети септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Виолета Гр. Николова

при участието на секретаря НАТАЛИЯ СТ. НИКОЛОВА
като разглежда докладваното от Виолета Гр. Николова Гражданско дело № 20214430100098 по описа за 2021 година

и на основание данните по делото и закона, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба с вх.№ 214/11.02.2021г. на „***“ ООД (в несъстоятелност) с ЕИК *****, представлявано от *** К. В. К., адрес: ***, ***, против А.П.С. с ЕГН ***** и М. Д. СТ. с ЕГН *****, и двамата с адрес: гр.П., ***. Посочва се в исковата молба, че съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. по описа на *** В. А., вписана под № *** в регистъра на ***, ответниците имат задължение да заплатят на продавача „***“ ООД остатъка от продажната цена в размер на 6507,05 лв. за закупеното от тях *** № *** от жилищна сграда в магазини, ***та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, находяща се в ***, в ***, в *** по плана на ***, местност „***“ в едноседмичен срок от издаване на акт ***. Твърди се, че акт *** бил издаден на ***г. и в срок до ***г. ответниците следвало да заплатят остатъка от продажната цена. Посочва се в исковата молба, че на 28.01.2020г. синдикът на дружеството в несъстоятелност отправил покана за доброволно изпълнение с писмо с обратна разписка до М.С., а поканата до А.С. се върнала непотърсена. Твърди се още в исковата молба, че на ***г. ищецът получил отказ от ответниците по електронна поща да заплатят остатъка от цената до изпълнение на задължение от „***“ ООД на довършителните работи по сградата. Исква се от съда да постанови решение, с което да осъди А.П.С. с

ЕГН ***** и М. Д. СТ. с ЕГН *****, и двамата с адрес: гр.П., ***, да заплатят всеки от тях на „****“ ООД (в несъстоятелност) сумата от 3253,53 лв. – главница, представляваща дължима неплатена част от покупната цена на *** № *** от жилищна сграда с магазини, ***та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, находяща се в ***, район ***, в ***, в *** по плана на ***, местност „****“, придобито с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. по описа на *** В. А., вписана под № *** в регистъра на ***; сумата от 516,95 лв.- законна лихва върху главницата за периода от ***г. до датата на подаване на исковата молба; законна лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба (11.01.2021г.) до окончателното плащане на вземането, както и направените деловодни разноски.

В законовия месечен срок е постъпил отговор с вх.№ ***/***г. от А.П.С. и М. Д. СТ., в който ответниците чрез адв.Н.Д. вземат становище за допустимост, но неоснователност на исковете вкл. правят възражение по чл. 104, ал.1 ЗЗД за прихващане на сума в размер от 5450 лв. от претендираното в исковата молба, представляваща сума за неустойка по договор с ищеца. Посочва се в отговора по чл.131 ГПК, че „****“ ООД не е изправна страна по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. и сключения между страните предварителен договор от ***г. за покупко-продажба на недвижим имот и договор за строителство на обекта. Признава се факта на сключване на договор от ***г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. Посочва се, че на ***г. между страните бил сключен и предварителен договор, съдържащ и договор за строителство. По силата на предварителния договор „****“ ООД е поел задължение пред купувачите и възложители да извърши строителство на продавания обект до определена степен на завършеност, която не била осъществена.Посочва се, че в договора било предвидено обекта да бъде въведен в експлоатация в срок до 30.06.2020г. с акт ***, като при неизпълнение по вина на продавача с повече от два месеца, то продавачът дължи на купувачите неустойка в размер на 0,1% на ден върху продажната цена, но не повече от 10%. Твърди се в отговора, че от страна на „****“ ООД е налице неизпълнение на задълженията му по договора за покупко-продажба и скоро след сключване на договора преустановил дейността си и всички действия по строителство и довършване на сградата. Твърди се, че по отношение на ищеца било открито производство по несъстоятелност с начална дата на неплатежоспособност от 31.12.2018г. посочва се, че довършителните работи по сградата и недвижимия имот били осъществени през 2019г.от „****“ ООД с ЕИК ***. Поради обстоятелството, че в хода на производството по несъстоятелност имуществото на ищеца вкл. процесния недвижим имот бил продаден по реда на чл. 717 и сл.ТЗ. С постановление №***/***г. на ОС *** по т.д.№ ***/***. съдът възложил на трето лице – купувач „****“ ООД процесния имот – ***. С

оглед неизпълнението на задължението на **** ООД А.П.С. и М. Д. СТ. претендират неустойка в размер на 5450 лв. на основание т.4 от договора, инкорпориран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. Иска се от съда да отхвърли исквете на ищеца за сумата от 6507,05 лв. и сумата от 1033,90 лв. лихва за периода ***г. до 11.01.2021г. като неоснователни и недоказани респ. до размера на по-малката сума при уважено възражение по чл. 104, ал.1 ЗЗД.

Приети за съвместно разглеждане са и насрещни иски с вх.№ ***/***г. от А.П.С. и М. Д. СТ. против „****“ (в несъстоятелност) с ЕИК *****, представлявано от *** К. В. К., адрес: ***, ***. Твърди се, че е налице и пълно неизпълнение на задълженията по договор от „****“ ООД, поради което довършителните работи били извършени за сметка на А.П.С. и М. Д. СТ. на основание Договор за възлагане на строителство за извършване на довършителни работи по закупения имот – *** №*** и общите части на сградата от дата ***г. с нотариална заверка на подписите рег.№ *** на *** с № *** на ***. Съгласно т.2 от договора възложителите дължали сумата от 10088 лв. без ДДС или 12105,60 лв. с ДДС. Твърди се, че за извършените довършителни дейности „****“ издало фактура № ***/***г. , а с платежно нареждане от ***г. А.П.С. и М. Д. СТ. заплатили цената в размер на 12105,60 лв. с ДДС. Иска се от съда да осъди „****“ ООД (в несъстоятелност) да заплати на А.П.С. и М. Д. СТ. сумата от 8500 лв., представляваща частично предявен иск от сумата от 12105,60 лв. заплатена цена/стойност на извършените довършителни работи по договор от ***г. между същите страни, за закупения от ответниците самостоятелен обект – *** №*** в жилищна сграда с магазини, ****та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, находяща се в ***, район ***, в ***, в *** по плана на ***, местност „*** - ****“ поради неизпълнение на поетото задължение от **** ООД да изпълни довършителните работи за своя сметка, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на насрещния иск (***г.) до окончателното ѝ изплащане.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор с вх.№ ***/***г. от „****“ ООД (в несъстоятелност), в който взема становище за недопустимост и неоснователност на исквете.

В съдебно заседание „****“ ООД (в несъстоятелност), уведомен при условията на чл.56, ал.2 ГПК, не се представлява.

А.П.С. и М. Д. СТ., уведомени при условията на чл.56, ал.2 ГПК, не се явяват. Представяват се от адв.Н. Д. – АК-П., който поддържа насрещните иски и моли съда да ги уважи изцяло като основателни и доказани.

От твърдяното в исквата молба и приложенияте по делото писмени доказателства се установява активната и пасивната легитимация на страните в процеса. Страните са процесуално дееспособни, искът правилно е заведен пред Районен съд гр. П. като същия е родово, местно и функционално подсъден на този съд, по общите и специалните правила за подсъдност по гражданските производства.

Съдът, след като повторна проверка за редовност на исковата молба и с оглед приобщените доказателства по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Безспорно по делото е и се установява от представеното заверено копие на предварителен договор за продажба на апартамент и задължение за изграждане от ***г., че на процесната дата „****“ ООД с ЕИК *****, в качеството на продавач/ изпълнител/ сключило договор с А.П.С. и М. Д. СТ., в качеството им на купувачи/възложители/, по силата на който „****“ ООД продало на купувача правото на строеж на следния недвижим имот: *** №*** на *** жилищен етаж в *** в груб строеж, находящ се в ***, район ***, м.****- ***, *** в *** по плана на ***, съгласно условията на Нотариален акт за учредяване на право на строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. на *** В. Б. с рег.№ *** на НК, в двумесечен срок след издаване на разрешение за ползване на сградата, за сумата от 46837 евро. Съгласно чл. 6 от предварителния договор „****“ ООД се задължило да извърши за своя сметка следната степен на завършеност на обекта: дневна, кухня и трапезария, спални, антрета и коридор – стени – гипсова мазилка, тавани – гипсова мазилка; под-циментова замазка; изводи за студена и топла вода на тапи, канал за мръсна вода;сервизни помещения – под-замазка, стени и таван – варова замазка, монтиран вентилатор, изводи за студена и топла вода за мивка и душ на тапи, мръсен канал за мивка, душ и тоалетна, поставен сифон;тераси – под- теракот и отводняване във водосточни тръби, монтиран парапет, осветление – аплик; зидария – външни стени – тухла, вътрешни стени – тухла или газобетон по проект; входна врата – блиндирана внос; интериорни врати – МФФ; дограма – ПВЦ отваряемост по проект; отоплителна инсталация – изградена отоплителна инсталация с разпределително табло, абонатна станция, монтирани стоманени радиатори и възможност за поставяне на индивидуален колекторен топломер; електроинсталация – изградена без ключове и контакти, с ел.табло съгласно проект – съоръжена с двойно тарифни електромери, с изводи за контакти и усиленни контакти; ВиК инсталация – изпълнена с ПВЦ тръби, с монтирани водомери за топла и студена вода, изграден водопровод и канал съгласно проект със сифони и тапи, без монтаж на санитарен фаянс, телефонна инсталация – телефонен кабел; кабелна инсталация- извод за кабелна телевизия; домофонна, звънчева и гръмозащитна инсталация.

Безспорно е по делото е и се установява от представеното заверено копие на нотариален акт №***, рег.№ ***, дело №*** от ***г. на *** В. К. с рег.№ *** и район на действие ***, че на ***г.,****“ ООД сключило договор с ответниците, по силата на който дружеството продало недвижим имот, изграден до степен на груб строеж, разположен в жилищна сграда с магазини, ***та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, състояща се от ***, находяща се в град ***, район ***, а именно *** №*** в *** на *** етаж, кота *** метра със застроена площ от 48,23 кв.м., заедно с 0,49% идеални части, равняващи се на 8,20 квадратни метра от общите части

на сградата и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена жилищна сграда, съставляващо *** в *** по плана на ***, местност „****“. Страните се уговорили владението върху имота, предмет на договора, да бъде предадено на купувача в едномесечен срок след получаване на разрешение за ползване на сградата, в която се намира продаваемият имот. Продавачът „****“ ООД се задължило да изпълни за своя сметка довършителните работи по сградата и на продаваемото ***, както е договорено в предварителния договор от ***г., и да въведе в експлоатация сградата, в която се намира ***то, с разрешение за ползване /акт ***/ в срок до 30.06.2010г. При забава при въвеждането в експлоатация по вина на изпълнителя с повече от 2 месеца, продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 0,1% на ден върху продажната цена, но не повече от 10%.

Безспорно е по делото, че срещу „****“ ООД било открито производство и дружеството било обявено в несъстоятелност като било постановено прекратяване на дейността на предприятието му. В тази насока са представените заверени копия на Решение № ***/***г. и решение №***/***г. по дело № ***/***. по описа на ОС ***.

Не се спори между страните и е видно от заверено на протокол за установяване годността за ползване на строеж - протокол-***, че сградата, с местонахождение *** в *** по плана на ***, местност „****“ е приета да се ползва по предназначение на ***г. и комисията е предложила на Началника на *** да издаде разрешение за ползване.

Установява се от представеното от ищеца „****“ ООД заверено копие на покана от 24.01.2020г. до М. Д. СТ. (за заплащане на остатък в размер на 3253,53 лв. от продажната цена на ***то, ведно със законната лихва от ***г.) и обратна разписка на л. 11 от делото, че поканата е достигнала до адресата на дата 28.01.2021г.

Не се спори и се установява от заверено копие на възражение и снимка на документ от ел.поща от дата ***г. до адрес:***, че С. подал възражение срещу отправената покана за плащане до *** на дружеството в несъстоятелност, като на основание чл.90 ЗЗД отказал заедно с А.С. да изпълнят последната част от задължението до изпълнение на задължението на дружеството по т.4 от НА *** от ***.***г., а именно до възстановяване на сумата от 10088 лв. без ДДС, платена от С.и за довършване на сградата.

Безспорно е по делото, че за извършените довършителни работи била издадена фактура № ***/***г., като на ***г. А.П.С. превела сума в размер на 12105,60 лв. по сметка на „****“ ООД с отбелязване, че се касае за плащане по договор от ***г.

Не се спори и се установява от заверено копие на договор от ***г., че ответниците по първоначалния иск възложили на „****“ ООД да извърши всички довършителни и строително-монтажни работи, необходими за довършване на обекта, до степен на въвеждане в експлоатация и цялостно довършване на сградата, в която е разположен вкл. снабдяване с *** и

издаване на разрешение за ползване на сградата от компетентните органи. Не се спори и се установява от заверено копие на разрешение за ползване № ***Г., че на ***Г. било разрешено от *** ползването на сградата с включените в нея обекти ***та, магазини, гаражи и апартаменти.

Безспорно е по делото, че в масата на несъстоятелността на „***“ ООД (в несъстоятелност) са включени ***та от различни секции *** от процесната сграда, както и че на „***“ ООД на основание чл.717 ТЗ било възложено правото на собственост.

Спори се между страните дължи ли всеки от ответниците претендираните суми и в какъв размер, включено ли е *** *** респ. *** в масата на несъстоятелността на „***“ ООД.

За установяване на спорни по делото обстоятелства е назначена съдебно-техническа експертиза.

Видно от заключението на вещото лице по нея, съобразно предварителен договор от ***Г. за покупко-продажба на недвижим имот и строителство и нотариален акт за продажба на недвижим имот в груб строеж ***, ***, рег. №***, дело *** от ***Г. на *** В.А. рег.№*** на *** за довършване на обекта на А.П.С. и М. Д. СТ., били извършени следните СМР: 1. поставена гипсова мазилка на стените, и таваните на дневна, кухня, трапезария, спални, антрета и коридор; поставяне на циментова замазка на пода на дневна, кухня, трапезария, спални, антрета и коридор; изводи за студена и топла вода на тапи, канал за мръсна вода; 2.сервизните помещения: замазка на пода, на стените и тавана на сервизните помещения- полагане на варова мазилка, монтиран вентилатор, изводи за студена и топла вода за мивка и душ на тапи, мръсен канал за мивка, душ и тоалетна, поставен сифон; 3. тераси- под – теракот и отводняване във водосточни тръби, монтиран парапет, осветление – аплик; 4. зидария – външни стени – тухла керамична – ***, вътрешни стени – тухли или газобетон по проект; 5. входна врата – блиндирана внос; 6. интериорни врати – МДФ; 7. дограма – ПВЦ – отваряемост по проект; 8. отоплителна система–изградена отоплителна инсталация с разпределително табло, абонатна станция, монтирани стоманени радиатори и възможност за поставяне на индивидуален колекторен топломер; 9. електроинсталация – изградена без ключове и контакти, с ел.табло, съгласно проект, с двойно тарифни електромери с изводи за контакти и силени контакти; 10. ВиК инсталация – изпълнена с ПВЦ тръби, монтирани водомери за студена и топла вода , изграден водопровод и канал, съгласно проект със сифони и тапи, без санитарен фаянс; 11.телефонна инсталация – телефонен извод; 12. кабелна инсталация – извод за кабелна телевизия; 13.домофонна, звънчева и гръмозащитна инсталации, както и в общите части на сградата – напълно завършени, включващи: стълбища и площадки – под-гранитогрес, стени и таван – гипсова мазилка и латекс, електроинсталация с ключове и осветителни тела съгласно проекта; входни врати – алуминиева дограма; пътнически асансьор – автоматичен/вътрешни и външни иноксови врати 630 кг. за 8 човека; входна домофонна уредба, пощенски кутии; осветление –

луминесцентни лампи на фасадата за районно осветление.Видно от заключението на вещото лице видовете СМР и довършителните работи, уговорени в договора от ***г. за възлагане на строителни и довършителни работи за довършване на обекта на ответниците до степен въвеждане в експлоатация, довършване на сградата до акт *** и издаване на разрешение за ползване в т.ч. за самия обект и за общите части на сградата са идентични с уговорените в предварителния договор от ***г. за покупко-продажба на недвижим имот и строителство и в нотариален акт за продажба на недвижим имот в груб строеж ***, ***, рег.№ ***, дело ***/***г. и тези уговорени с договор от ***г. Уговорените в предварителния договор от ***г. СМР и в нотариалния акт нотариален акт за продажба на недвижим имот в груб строеж ***, ***, рег.№ ***, дело ***/***г. влияят върху степента на довършване на обект *** *** и общите части на сградата, както и на въвеждането на сградата в експлоатация и издаване на разрешително за ползване на същата и обектите в нея. Видно от заключението на вещото лице стойността на изпълнените видове СМР и довършителни работи по договора от ***г., възложени от *** и М.С.и и „***“ ООД възлиза на 10 088 лв. без ДДС.

Съдът кредитира изцяло с доверие заключението на вещото лице като обективно и безпристрастно и съответно на писмените доказателства по делото.

С оглед на приобщените по делото доказателства по отделно и в съвкупност съдът прави следните правни изводи:

Съдът намира, че е сезиран със следните искове:

1/ искове с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД на „***“ ООД (в несъстоятелност) против всеки от ответниците А.П.С. с ЕГН ***** и М. Д. СТ. за сумата от 3253,53 лв. – главница, представляваща дължима неплатена част от покупната цена на *** № *** от жилищна сграда с магазини, ***та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, находяща се в ***, район ***, в ***, в *** по плана на ***, местност „***“, придобито с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № ***, рег.№ ***, дело *** от ***г. по описа на *** В. А., вписана под № *** в регистъра на ***; сумата от 516,95 лв.- законна лихва върху главницата за периода от ***г. до датата на подаване на исковата молба; законна лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба (11.01.2021г.) до окончателното плащане на вземането, както и направените деловодни разноски;

2/ искове с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД на А.П.С. и М. Д. СТ. против „***“ ООД (в несъстоятелност) за сумата от 8500 лв., представляваща частично предявен иск от сумата от 12105,60 лв., представляваща обезщетение за неизпълнение на договорно задължение за осъществяване на довършителни строително ремонтни дейности по закупения по НА ***/***г. самостоятелен обект – *** №*** в жилищна сграда с магазини, ***та, паркоместа, складови и технически помещения и подземни гаражи, находяща се в ***, район ***, в ***, в *** по плана на ***, местност „*** - ***“, ведно

със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на насрещния иск (***) до окончателното ѝ изплащане.

По исковете на „***“ ООД (в несъстоятелност) против всеки от ответниците А.П.С. и М. Д. СТ.:

Съдът приема, че така предявените искове на дружеството в несъстоятелност са погасени поради прихващане в хода на процеса.

Не се оспорва от дружеството в несъстоятелност, че сградата включително обект *** в нея са изградени до степен на завършеност за срок по-дълъг от уговорения в договора между страните – 30.06.2010г. Същевременно „***“ ООД продало на ответниците *** № *** заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и идеална част от правото на строеж върху мястото, върху което е построена жилищната сграда. Сградата (с изключение на ***) е включена в масата на несъстоятелността и придобита чрез възлагане от „***“ ООД, и е довършена през 2019г. с издаване на удостоверение №***/** г. от *** и протокол образец ***г. Видно от последния документ сред възложителите изрично са посочени *** и М.С.и- *** от делото.

Следва да се има предвид, че собственост върху сграда, построена въз основа на учредено право на строеж, може да възникне само ако тя е обособена като вещ, съдържаща минимални признаци за самостоятелност, за да може да бъде годин обект на вещни права според изискванията на съответните строителни норми. Такива норми са приети за пръв път през 1898г. със Закона за благоустройство на населените места в Княжество България /отм./ и оттогава се доразвиват според потребностите на общественно-икономическите отношения, за да се стигне до детайлната регламентация на действащия Закон за устройство на територията /ЗУТ/. Легално определение на понятието сграда е съдържал чл.164 от Закона за благоустройството от 1941 г. /отм./ - това е всеки строеж, над или под земята, ограничен от страни със стени или колони, а отгоре - с покрив и предназначен за жилищни, домакински, стопански или други нужди. Дефиницията не е възпроизведена в действащия ЗУТ, но се извежда по тълкувателен път. Съгласно чл. 181, ал. 1 и 2 ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж. След това разпореждането се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Следователно разпоредбата определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. Законната дефиниция на понятието „груб строеж“ също се съдържа в ЗУТ. Според § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби това е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. Дотогава строежът представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС като част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост. При сгради в режим на

етажна собственост обаче освен право на собственост върху отделните самостоятелни обекти съществува и съпритежание на общите части като двете права са в неразривно единство - чл.98 ЗС. Затова е недопустимо да се разкъсват отделните правомощия на правото на строеж, като се приеме, че до изтичане на петгодишния срок по чл.67 ЗС то е упражнено, но не е придобита собствеността поради неизграждане на общите части. Състоянието, при което за неопределен период от време съществуват упражнени и неупражнени, но непогасени по давност ограничени вещни права на строеж за части от сградата, в съотношение на главна вещ и принадлежност /основен обект и общи части/, не е в интерес на собственика на земята сградата да бъде построена в петгодишен срок, който цели да защити разпоредбата на чл.67 ЗС. Недовършеното строителство е неприемливо и от гледна точка на устройството на урбанизираните територии, затова ЗУТ съдържа разпоредби, целящи да стимулират приключването на строежите в определен срок. Тълкуването на понятието „упражняване на правото на строеж“ чрез отъждествяването му с фактическото извършване на строителството за обект от сградата противоречи на същностната характеристика на правото на строеж, което макар и осъществяващо се последователно във времето, е единно право. То се упражнява не когато са построени отделните обекти - гаражи, магазини, апартаменти, офиси и др., а при завършването на цялата сграда в груб строеж. В този момент се придобива и собствеността върху обектите, за които носители на правото на строеж са различни лица, защото са изградени и общите части. Изключение от това правило е допустимо само в хипотезата на чл. 152, ал.2 ЗУТ - когато разрешението за строеж е издадено за отделни етапи /части/ на строежите, които могат да се изпълняват и ползват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завърши архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството (каквото в конкретния случай не е налице). Не е самостоятелен обект на собственост и съответно годен предмет на прехвърлителни сделки, завършен в груб вид отделен обект в сграда, която не е изградена изцяло до покрив във фаза „груб строеж“.

В конкретния случай не се доказва от „***“ ООД (в несъстоятелност) при сключването на договора с ответниците, тези предпоставки да са налице и сградата да е била изградена до покрив респ. за съответния етаж, на който се намира ***то, да е приложим чл. 152, ал.2 ЗУТ. Доказателствените средства, с които може да бъде доказан грубия строеж са различни с оглед на обстоятелството дали строежа е бил изграден преди 31.03.2001г. или след тази дата. Съгласно ЗТСУ, ЗПИНМ и др. преди 31.03.2021г. е допустимо доказване с всички доказателствени средства (Решение № *** от *** г. по гр.д. № ***/***г., ***). В закона не е предвидено обратно действие на разпоредбата на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, която изисква при прехвърлянето на сграда или на самостоятелни части от нея завършването на грубия строеж на сградата да се установява с протокол на общинската администрация. Поради това установяването на груб строеж, завършен преди влизане в сила на ЗУТ,

може да става с всички доказателствени средства, включително и със свидетелски показания. Различен е режима след 31.03.2001 г. при действието на ЗУТ, където в чл.181, ал.2 ЗУТ е предвидено, че доказването на изграждането на обект в груб строеж става само с протокол на общинската /районната/ администрация (Решение № *** г. по гр.д. № ***/***г., ***г.о.). Разрешението на въпроса е дадено в решение *** от *** г. по гр.д. № ***/*** г. на ВКС, постановено по реда на чл.290 ГПК, което се споделя от настоящия състав. Прието е, че установяването на едно фактическо положение, а именно завършеност на сградата в „груб строеж“ по смисъла на закона се установява по установения в чл.181, ал.2 ЗУТ, вр.чл.159, ал.2 ЗУТ ред - с акт на общинската администрация, осъществяваща надзорни строителни функции. Удостоверението по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ няма за цел да удостовери законността на една сграда, а етапа на нейното завършване с оглед годността ѝ да бъде предмет на разпоредителни сделки. (Решение № ***от *** г. по адм. д. № ***/*** на Върховния административен съд).

В конкретния случай по делото не са налице доказателства, от които съдът да направи извод кога е била изградена сградата (а не отделния обект *** ***) в „груб строеж“ вкл. кога е бил издаден протокол образец 15, удостоверяващ изпълнението на строежа и изграждането на покривната конструкция и предаване от строителя на инвеститора.

Съдът приема обаче, че владението върху имота от ответниците е придобито през 2019г. и фактическия състав на правото на собственост е бил довършен към датата на получаване на разрешението за ползване на сградата, когато изпълнителят я е предал на инвеститора т.е. девет години след изтичане на уговорения срок (30.06.2010г.) по НА ***, том, рег.№ ***, дело *** от ***г. Ето защо съдът приема, че е налице категорично неизпълнение на_клаузата на т.4 от споразумението между „***“ ООД и А.П.С. и М. Д. СТ.. Налице е забавяне при въвеждане на сградата в експлоатация по вина на продавача (последният е обявен в несъстоятелност едва през 2016г. т.е. към 2010г. липсва доказателство за пречка от форсмажорен или друг характер, която да изключва отговорността на дружеството за неизпълнение на договорно задължение). Ето защо съдът приема възражението по чл.90 ЗЗД на ответниците за основателно. Уговорената неустойка (в размер на 0,1 % на ден върху продажната цена, но не повече от 10% за закъснение над два месеца след сключване на договора на ***г. и с краен срок за изпълнение на уговореното в т.2 от договора 30.06.2010г.) обуславя извод, че на дружеството в несъстоятелност следва да се начисли неустойка за 132 дни по 54,50 лв. на ден или общо 7194 лв., но предвид ограничението of 10% тази сума следва да бъде редуцирана до сумата от 5450 лв. за всеки от купувачите. Ето защо съдът приема, че сумата от 3770,48 лв. главница и мораторна лихва към всеки от ответниците, претендирана от дружеството в несъстоятелност, е погасена поради плащане.

Неоснователно е възражението на *** на дружеството в несъстоятелност, че възражението за прихващане не попада в обхвата на чл.645 ТЗ.Съгласно тази

норма кредитор може да извърши прихващане със свое задължение към длъжника, ако преди датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност двете задължения са съществували и са били насрещни и еднородни и вземането му е било изискуемо. Ако вземането му е станало изискуемо по време на производството по несъстоятелност или в резултат на решението за обявяване в несъстоятелност, както и ако еднородността на двете задължения е настъпила в резултат на това решение, кредиторът може да извърши прихващане едва след настъпване на изискуемостта, съответно еднородността.

В конкретния случай са налице предпоставките на чл.654, ал.1 пр.1 ТЗ. Същевременно изявлението за прихващане е отправено до *** в съответствие с ал.2, а представляващият дружеството в несъстоятелност не доказва към момента на придобиване на вземането към „****“ семейство С.и да са знаели, че е настъпила неплатежоспособност, съответно свръхзадълженост или че е поискано откриване на производство по несъстоятелност, за да бъде прието за недействително прихващането.

Ето защо исковите на „****“ ООД (в несъстоятелност) против А.П.С. и М. Д. СТ. с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД за сумата от за сумата от 3253,53 лв. – главница, представляваща дължима неплатена част от покупната цена на *** № ***; сумата от 516,95 лв.- мораторна лихва върху главницата за периода от ***г. до датата на подаване на исковата молба, следва да бъдат отхвърлени като погасени поради прихващане.

По исковите с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД на А.П.С. и М. Д. СТ. против „****“ ООД (в несъстоятелност):

Във връзка с допустимостта на исковите е въведено възражение от *** на „****“ ООД (в несъстоятелност) да недопустимост на исковите, поради обстоятелството, че процесния обект – *** *** не е включено в масата на несъстоятелността, поради което е приложима налице разпоредбата на чл.637, ал.6 от ТЗ.

След повторна преценка на материалите по делото и предвид липсата на допълнителни доказателства в тази насока, предоставени от страна на А.П.С. и М. Д. СТ., съдът приема, че възражението е основателно. Действително при преглед на протокола за възлагане на *** е отбелязано *** ***, ***, на кота ***, със застроена площ от 42,52 кв.м., но този имот се различава по индивидуализация с описания в предварителния договор от ***г. и в НА ***/***г. вкл. по съседни, разположение по кота и площ. Ето защо съдът приема, че ищите не доказаха обстоятелството, че *** *** е включено в масата на несъстоятелността т.е. исковите, които са заведени да попадат в обхвата на чл.637, ал.6 т.1 ТЗ. Ето защо следва съдът да отмени определение № ***/21г., с което е приел за съвместно разглеждане исковите, същите да бъдат приети за недопустими, а производството прекратено в тази част. Исковите не представляват такива по чл.637, ал.6 т.1 ТЗ, а именно икове които защита на правата на третите лица, които са собственици на вещи, находящи се в масата на несъстоятелността, което да обуслови допустимостта

им след откриването на производство по несъстоятелност.

Мотивиран от гореизложените съображения и на основание чл.236, ал.1 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените иски на ****“ ООД (в несъстоятелност) с ЕИК *****, представлявано от *** К. В. К., адрес: ***, ***, против А.П.С. с ЕГН *****, и М. Д. СТ. с ЕГН *****, и двамата с адрес: гр.П., ***, при условията на разделност, за сумата от 3253,53 лв. – главница, представляваща дължима неплатена част от покупната цена на *** № ***; сумата от 516,95 лв.- законна лихва върху главницата за периода от 15.06.2019г. до датата на подаване на исковата молба; законна лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба (11.01.2021г.) до окончателното плащане на вземането, като неоснователни като погасени поради прихващане в процеса.

Отменя определение № ***/21г., с което съдът е приел за съвместно разглеждане насрещни иски с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД на А.П.С. и М. Д. СТ. против „****“ ООД (в несъстоятелност) за сумата от 8500 лв., представляваща частично предявен иск от сумата от 12105,60 лв., ведно със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на насрещния иск (17.02.2021г.) до окончателното ѝ изплащане.

ПРЕКРАТЯВА производството по отношение на предявените насрещни иски с правно основание чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД на А.П.С. и М. Д. СТ. против „****“ ООД (в несъстоятелност) за сумата от 8500 лв., представляваща частично предявен иск от сумата от 12105,60 лв., ведно със законната лихва върху тази сума от датата на предявяване на насрещния иск (17.02.2021г.) до окончателното ѝ изплащане, като недопустими.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Окръжен съд- гр.Плевен.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____