

РЕШЕНИЕ

№ 3616

гр. София, 05.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Десислава Алексиева

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова
като разгледа докладваното от Десислава Алексиева Въззивно гражданско дело № 20221100500185 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение № 20174492 от 20.08.2021 г., постановено по гр. дело № 21431/2020 г. по описа на СРС, ГО, 42 с-в, е осъден „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. *****, да заплати на основание чл.79, вр. чл.82 от ЗЗД на Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. Перник, ул. ***** сумата от **3813,31 евро** (три хиляди осемстотин и тринадесет евро тридесет и един евроцента) обезщетение за вреди за периода 20.08.2019 г. до 29.05.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на иска – на 02.06.2020 г. до окончателното изплащане на вземането, като е отхвърлен иска в частта за разликата над 3813,31 евро до пълния претендиран размер от 7054 евро.

Със същото решение е осъден „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК ***** да заплати на основание чл.81 от ГПК, вр.чл.78, ал.1 от ГПК на Д. Г. Д., ЕГН *****, сумата от 1108 (хиляда сто и осем) лева сторени съдебноделоводни разноски и заплатено адвокатско възнаграждение.

Срещу решението в частта му, в която е уважен предявения иск по чл. 79, ал. 1 вр. с чл. 82 ЗЗД за сумата от 3 813,31 евро е подадена в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК въззивна жалба от ответника „С.Б.Г.И.“ ООД. С твърдения за неправилност на първоинстанционното решение поради противоречие с материална разпоредба, необоснованост и допуснато съществено нарушение на съдопроизводствените правила. Поддържа, че между страните не е налице договорен срок за снабдяване на сградата с акт образец 16. Оспорва настъпването на вреди в патримониума на ищеца, като твърди, че такива не са доказани в процеса. Счита, че изводите на първоинстанционния съд, че чл. 306 ТЗ не е приложима са неправилни, ако се приеме, че е налице забава, като не е съобразено, че от 13.03.2020 г. е въведено в РБ извънредно положение. Поддържа, че по делото не е налице забава на ответника в строителството, като в предварителния договор не е посочен

времеви период, в който акт 16 следва да бъде издаден. Предварителният договор бил трансформиран в окончателен такъв с нотариален акт, в който липсвали клаузи за отговорност за неизпълнение на строителството. Неправилни били изводите за неприложение на чл. 81 ЗЗД и чл. 306 ТЗ. Твърди, че скриването на строителната документация от трето лице представлява непреодолимо обстоятелство, както и обявеното извънредно положение. Сочи, че изменението на разрешението за строеж не е по вина на изпълнителя, което забавило процедурата. Ето защо, моли решението на СРС да бъде отменено в обжалваната му част, а искът по чл. 79, ал. 1 вр. с чл. 82 ЗЗД - отхвърлен. Претендира и присъждането на направените разноски по делото.

Ответникът по жалбата Д. Генков Д. счита, че обжалваното решение е правилно. Твърди, че вредите са уточнени и доказани в първоинстанционното производство чрез гласните доказателства, събрани по делото. Поддържа, че пропуснатите ползи по размер били доказани от съдебно-техническата експертиза по делото. Поддържа, че не е налице причинна връзка между обявеното извънредно положение и неизпълнението на ответника. Видно от документите ставало въпрос за спор между съдружници, което не представлява форс мажорно обстоятелство. Изтъква доводи, че няма непредвидимо и непреодолимо събитие, възникнало след датата на подписване на договора и преди настъпване на падежа на изпълнение на падежа. Правилно СРС приел, че задължението на строителя по договора било срочно и същият е изпаднал в забава. Счита, че решението е правилно и отправя искане за потвърждаването му, като и присъждане на разноски.

Решението, **в частта**, с която е отхвърлен иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82, ал. 1 ЗЗД за разликата над 3813,31 евро до пълния претендиран размер от 7054 евро **е влязло в сила** поради необжалването му.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на насрещната страна, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо в обжалваната му част, но същото е неправилно.

Предявен е за разглеждане иск с правно основание чл. 79, ал. 1 вр. с чл. 82 ЗЗД. Безспорно е установено по делото, че на 20.12.2017 г. бил сключен предварителен договор между "С.Б.Г.И." ООД, от една страна, наречено в договора "продавач" и Д. Г. Д., от друга страна, наречен в договора "купувач", по силата на който страните постигнали съгласие продавачът за изгради и продаде на купувача следния недвижим имот, находящ се в многофункционална сграда с подземни гаражи в процес на изграждане – с търговско наименование "Modern living apartments", върху УПИ XVI-1472 от кв.3 по плана на гр. София, местност "Витоша", а именно: АПАРТАМЕНТ № 2, разположен на втори жилищен етаж, на кота +3 м., със застроена площ от 60 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс , 1 спалня, баня с тоалетна, коридор, тераса, заедно с 2,6421 % ид.части от общите части на сградата, без общите части на сутерена, заедно с принадлежащия към апартамента склад № 2 и паркомясто №19/27 със застроена площ от 13,75 кв.м. срещу обща цена в размер на 68 376,80 евро, от които 65 165,80 евро продажна цена на апартамента № 2 и 3211 евро- продажна цена на склад № 2 и 10 000 евро – продажна цена на паркомясто 19/27, както следва: първа вноски от 20 %, а именно 1675,36 евро- до два дни от подписването на договора; втора вноски от 20513,04 евро в срок до 3 работни дни , считано от получаване на поканата за плащане , изпратена от продавач на купувач с приложен Акт обр. 1 за достигане на кота 0 на сградата; трета вноски от 13675,36 евро - до 3 (три) работни дни от получаване на покана за плащане , изпратена от продавача на купувача с представен Акт обр. 14;

четвърта вноска от 13675,36 евро - до 3 работни дни считано от получаване на покана за плащане от продавач на купувач с представен акт № 15; и пета вноска от 6387,68 евро - до 3 работни дни считано от получаване на покана от продавач на купувач с приложен Акт, обр. 16. За паркомястото са договорени плащания също на пет вноски в същите срокове. Съгласно чл. 15, ал. 1 от договора, продавачът се задължава да построи имотите, предмет на договора, в срок до 16 месеца, считано от датата на издаване на протокол за строителна линия и ниво и да приеме сградата с Акт образец № 15, при условие, че купувачът е изпълнил точно и в срок задълженията си по настоящия договор, в това число и за заплащане на цената. Съгласно чл. 15, ал. 2 от договора, продавачът се задължава в срок от три месеца от подписан от всички собственици на недвижими имоти в жилищна сграда акт образец № 15, да внесе в съответната служба всички необходими документи за получаване по съответния законоустановен ред на разрешение за ползване и пускане в експлоатация на сградата. Съгласно Приложение № 1 към договора, степента на завършеност на апартамента е уговорена, както следва: за подовите настилки – циментова замазка; за стени – зидарии 25 см., стоманобетонова конструкция; входна врата – блиндирана с MDF покритие; а санитарните помещения – стоманобетонова плоча; стени – мазилка; под – циментова замазка.

Установено е, че за изграждане на сградата е издадено Разрешение за строеж № 114/11.07.2017 г. на Главния архитект на Столична община, което е допълнено със заповед № РА51-44/06.03.2020 г. на Направление „Архитектура и градоустройство“ Главен Архитект на Столична община, като е допуснато съществено изменение в одобрения инвестиционен проект при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5 и т. 6 от ЗУТ по отношение офис 2, гараж 2 и гараж 3, които се обединяват в дентален център, гараж 4 и гараж 5, които се обединяват във фризьорски салон. Видно от заповедта, към момента на издаването ѝ / 06.03.2020г./ за сградата са били съставени протокол за откриване на строителна площадка, констативен акт, образец № 2 и акт за приемане на конструкцията на строежа / образец 14/ от 31.07.2018 г.

Установено е по делото, че с протокол от 07.12.2017 г. е открита строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. На 24.08.2020 г. е съставен констативен акт приложение № 15 към чл. 7, ал. 3, т. 15 (образец 15) за установяване годността за приемане на строеж: многофункционалната сграда с подземни гаражи в УПИ XVI -1472, кв. Витоша, София, въз основа на който на 30.09.2020 г. е подадено заявление от С.Б.Г.И. ООД до ДНСК гр. София за назначаване на държавна приемателна комисия на горепосочения строеж, а на 29.03.2021 г. е издадено разрешение за ползване № СТ-05-265 от 29.03.2021 г. на МРРБ, ДНСК за сградата – Акт (образец № 16).

На 26.05.2021 г. ответникът е прехвърлил собствеността на процесните обекти чрез покупко-продажба и е предадено владението върху процесните обекти съгласно нотариален акт № 92 от 26.05.2021 г. на нотар. С.Н.. Страните не спорят, че ищецът е заплатил на ответника уговорената цена.

Съгласно удостоверение от 19.11.2019 г. на МВР, СДВР, се установява, че по заявление на К.К. в качеството му на управител на „С.Б.Г.И.“ ООД е заведена преписка с вх. № 2300000-15917/2019 г., в което същият е заявил, че строителна документи, касаещи цитирания обект са скрити и се държат от трето, външно за дружеството лице.

От показанията на разпитания в първоинстанционното производство свидетел М.В.М., които следва да бъдат кредитирани като ясни и последователни се установява, че през м. март 2019 г. с Д. имал уговорка, че апартаментът около м. юни 2019 г. ще е готов, завършен и мебелиран и ще му бъде отдаден под наем. Уговорката им за наемната цена била 350 евро месечно. Ходил в сградата и му харесал квартала. Жилището, намиращо се на втория етаж било почти готово, трябвало да се мебелира. Договор не сключили, тъй като м. юни 2019 г. Д. го уведомил, че не успял да сключи окончателен договор за имота.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в първоинстанционното производство съдебно-счетоводна експертиза се установява, че средният пазарен наем за периода от 20.07.2019 г. до 29.05.2020 г. на обзаведено жилище с довършителни работи и обзавеждане с мебели, възлиза на 8258,07 лв., а за паркомясто № 19/27 за периода то 07.06.2019 г. до 29.05.2020 г. 1290,90 лева. Вещото лице посочва цени за наем на процесния апартамент за горепосочения период, а не поставения такъв по задачата, позовавайки се на това, че по предварителен договор апартаментът се предава на циментова замазка за подовите, гипсова замазка за стените и без монтирани интериорни врати, а за отдаването под наем собственикът следва да извърши редица довършителни работи, както и обзавеждане, за да може жилището да стане годно за отдаване под наем. Настоящият състав не кредитира експертизата в частта, в която същата определя, че за довършителни работи и обзавеждането е достатъчен срок от 45 дни. От една страна такъв въпрос не е от компетентността на счетоводна експертиза, а от друга страна изобщо такъв въпрос не е бил поставян от страните. Приетият срок от вещото лице не е обоснован с логични или научни методи, поради което в тази му част, настоящият състав намира, че заключението е необосновано и не следва да бъде кредитирано.

По отношение на правните изводи:

За да възникне задължение за плащане на обезщетение за договорно неизпълнение по чл. 79, ал. 1 вр. чл. 82 ЗЗД, следва да се установят следните елементи на сложен фактически състав: 1/ наличието на облигационна връзка - двустранна правна сделка, валидно договорно задължение, от което да възниква задължение за изпълнение; 2/ виновно неизпълнение /пълно или частично/ на договорното задължение; 3/ вреди /предвидими/, настъпили от неизпълнението и 4/ причинна връзка между неизпълнението и настъпилите вреди. Тези правопораждащи вземането на изправния кредитор факти трябва да са налице кумулативно, като липсата само на един от тях е основание за отпадане на договорната отговорност за обезщетение за вреди по чл. 82 ЗЗД. Със задължителни разяснения, дадени в Тълкувателно решение № 3 от 12.12.2012 г. по тълк. д. № 3/2012 г., ОСГТК на ВКС е прието, че при предявен иск по чл. 82 ЗЗД за обезщетяване на вреди под формата на пропуснати ползи, произтичащи от забавено изпълнение на задължение за изграждане на обект, трябва да съществува сигурност за увеличаване на имуществото на кредитора, която сигурност не се предполага.

В разглеждания случай по делото е доказано, че на 20.12.2017 г. между страните е бил сключен договор, който има комплексен характер, тъй като съдържа елементи, както на изработката / чл. 258 - чл. 269 ЗЗД/ - в частта, в която ответникът е поел задължението за извърши строителство на конкретен обект срещу заплащане на възнаграждение, така и на предварителен договор за покупко-продажба / чл. 19 ЗЗД/- в частта, в която е поето задължение от ответника да продаде на ищеца процесния апартамент. Този ненаименован от закона договор, за който липсва специална уредба, се подчинява на общите разпоредби на ЗЗД /правилата на договора за изработка и на предварителния договор/. Въз основа на преценката на доказателствата, съдът приема за установено, че страните са сключили валидно договора и са обвързани от уговорките по него. За ответника е възникнало задължението да извърши строителството на процесния обект, съобразно уговорените степен на завършеност и срок, съответно да изгради сградата с акт образец 15 в 16 месечен срок от датата на издаването на протокол за строителна линия и ниво за сградата и в 3 месечен срок от акт 15 да подаде документи за въвеждане на сградата в експлоатация с разрешение за ползване.

Релевираното във въззивната жалба възражение, че ответникът не е бил изпаднал в забава по процесния договор е неоснователно. Уговореният между страните 16-месечен срок за акт образец 15 съгласно чл. 15, ал. 1 от договора е започнал да тече на 07.12.2017 г., когато е бил съставен протоколът за строителна линия и ниво на сградата и съответно е

изтекъл на 07.04.2019 г. - арт. чл. 72, ал. 1, изр. 1 ЗЗД. В тримесечен срок /07.07.2019 г./, изпълнителят е следвало да подаде документи, необходими за снабдяване на сградата с разрешение за ползване. Предвид уговорките на страните, настоящият състав приема, че задължението на ответника да построи сградата и да я снабди със съответните актове по законов ред е срочно /чл. 15 от предварителния договор/. Сроковете за издаване на разрешение на ползване след депозиране на искането са нормативно уредени в Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. В договорените срокове по делото не се установява изпълнение на задълженията на ответника по чл. 15 от договора.

Защитното възражение на ответника, поддържано във въззивната жалба, че забавеното изпълнение се дължи на причини, за които той не отговаря, не се доказва по делото, а в тежест на ответника е било възложено да проведе доказване на фактите, на които основава възражението си. Обстоятелството, че е заведена преписка при СДВР за укриване на строителни документи, касаещи процесния обект от трето лице, без никакви други данни не може да обуслови извод за освобождаване на ответника от отговорност. По делото не се установява кога е започнала процедурата за изменението на издаденото разрешение за строеж на сградата, а от приложената Заповед № РА51-44 на Направление „Архитектура и градоустройство“ е видно, че същата е издадена на 06.03.2020 г., след като вече изпълнителят е бил в забава почти една година, следователно по арт. от чл. 85 ЗЗД, това обстоятелство не го освобождава от отговорност. Със Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. не е предвидено спиране на срокове за извършване на строителни дейности. Единствено в периода от 13.03.2020 г. до 09.04.2020 г. с чл 3, т. 3 /отм. отм. - ДВ, бр. 34 от 2020 г., в сила от 09.04.2020 г./ е било предвидено спиране на сроковете за изпълнение на указания, дадени от административен орган на страни или участници в производства, но настоящият случай не се твърди, а и не се установява да е такъв. Ето защо настоящият състав приема, че не е доказано наличие на причина, за която ответникът не отговаря.

Възражението във въззивната жалба, че по делото не са доказани вреди, настъпили в патримониума на ищеца от неизпълнението на ответника е основателно. Ищецът твърди наличие на пропуснати ползи от неотдаване под наем на процесния апартамент. Пропуснатата полза е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Поради това и при липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, пропуснатата полза не се предполага, а следва да бъде доказана в процеса. Само ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване - да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника/ мотивна част на ТР № 3 от 12.12.2012 г. по т.д. №3/2012, ОСГТК на ВКС/. В този смисъл и Решение № 165 от 12.03.2016 г. по т.д. № 2333/2014 г., I т.о. на ВКС.

В разглеждания случай, по делото не са представени конкретни доказателства, установяващи твърдяните от ищеца пропуснати ползи. Съгласно предварителния договор, ответникът е следвало да предаде апартамента в договорената степен на завършеност съгласно Приложение № 1 към предварителния договор: циментова замазка; за стени – зидарии 25 см., стоманобетонена конструкция; входна врата – блиндирана с MDF покритие; а санитарните помещения – стоманобетонена плоча; стени – мазилка; под – циментова замазка. Експертизата дава заключение за среден пазарен наем на обзаведен апартамент, като вещото лице заявява, че са необходими редица довършителни работи, както и обзавеждане, за да може жилището да стане годно за отдаване под наем. Гласните доказателства установяват уговорка през м. март 2019 г. за наемане през м. юни 2019 г. на обзаведен /мебелиран/ апартамент, годен за живеене. Апартаментът към момента на постигнатата уговорка бил почти завършен, оставало да бъде обзаведен. Извършването на

довършителните работи и мебелирането на апартамента, каквито са били уговорките между свидетеля и ищеца обаче не са задължение на ответника по договора, а представляват бъдещо събитие, което зависи, както от волята на ищеца, така и от отношенията му с трети лица, а също и от необходимото технологично време за привеждане на апартамента във вид, годен за отдаването му под наем. По делото не са ангажирани доказателства за тези обстоятелства. Нещо повече, макар наемането на имота да е обусловено от бъдещи довършителни строително-монтажни работи и обзавеждане на апартамента, по делото не се установява нито в претендиращия период, нито в хода на процеса, апартаментът да е бил обзаведен /съгласно ССЧЕ, вещото лице не е било допуснато за вътрешен оглед на апартамента/. Ето защо не може да се приеме за доказано сигурно увеличаване на имуществото на ищеца. Дори и ответникът да бе изпълнил точно, по делото не е доказано, че в процесния период имуществото на ищеца е могло да бъде увеличено, т.е. не се установява пряката причинно-следствена връзка между неизпълнението на ответника и твърдяните пропуснати ползи от ищеца. Именно последният е този, който е следвало да установи фактическото положение, което би било налице, ако изпълнението е било точно, доколкото поддържа, че е пропуснал да реализира доходи от наемно правоотношение за имота. Ето защо, при съобразяване на събраните по делото доказателства по арг. от чл. 82 ЗЗД и ТР № 3/2012 г. от 12.12.2012 г. на ОСГТК на ВКС, претендиращите от ищеца вреди не подлежат на обезщетяване от ответника, а предявеният иск срещу него е неоснователен и подлежи на отхвърляне.

По отношение на разноските:

При този изход на спора въззивникът - ответник им право на разноски. В първа инстанция същият е претендирал разноски, но не е доказал такива, поради което не му се следват. Във въззивна инстанция е претендирал разноски, но е доказал такива за заплатена държавна такса в размер на 149,16 лева.

Предвид изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 20174492 от 20.08.2021 г., постановено по гр. дело № 21431/2020 г. по описа на СРС, ГО, 42 с-в, **В ЧАСТТА**, с която е осъден „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. *****, да заплати на основание чл.79, вр. чл.82 от ЗЗД на Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. Перник, ул. ***** сумата от 3813,31 евро (три хиляди осемстотин и тринадесет евро тридесет и един евроцента) обезщетение за вреди за периода 20.08.2019 г. до 29.05.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на иска – на 02.06.2020 г. до окончателното изплащане на вземането, както и **В ЧАСТТА**, с която „С.Б.Г.И.“ ООД е осъден да заплати на Д. Г. Д. сумата от 1108 лева – разноски по делото, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. ***** № ***** срещу „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. ***** осъдителен иск с правно основание по чл.79, вр. чл.82 от ЗЗД да бъде осъден „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК ***** да заплати на Д. Г. Д., ЕГН ***** сумата от **3813,31 евро** (три хиляди осемстотин и тринадесет евро тридесет и един евроцента), представляваща обезщетение за вреди под формата на пропуснати ползи за периода от 20.08.2019 г. до 29.05.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на иска – 02.06.2020 г. до окончателното изплащане на вземането.

ОСЪЖДА Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. ***** № ***** да заплати на „С.Б.Г.И.“ ООД, ЕИК ***** сумата от **149,16 лева** – разноски за държавна такса за въззивна инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____