

РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. Пловдив, 12.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на втори декември през две хиляди двадесет и първа
година в следния състав:

Председател: Деян Ст. Вътов

при участието на секретаря Тания Г. Ангелова
като разгледа докладваното от Деян Ст. Вътов Гражданско дело №
20215330107418 по описа за 2021 година

Предявен е осъдителен иск с правно основание чл.92, ал. 1 от ЗЗД от „АЛМА
МАТЕР ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 205706545, против „ПРИТИ-В“ ООД, ЕИК 115147007
за осъждането на ответника да заплати на ищеца сумата от 10000 (десет хиляди) лева,
представляваща неустойка, уговорена по чл. 7, ал. 5 от сключения между страните
предварителен договор за продажба и строителство на недвижими имоти от ***** г.,
ведно със законната лихва считано от 10.05.2021 г. до окончателното ѝ изплащане.

Твърди се, че по силата на сключен между страните предварителен договор за
покупко-продажба ответникът се е задължил да построи в срок и да прехвърли
собствеността върху три недвижими имота, представляващи търговски обекти,
магазини. Строежът на магазините и въвеждането им в експлоатация е следвало да
бъде осъществено в срок до 28.02.2020 г., като страните са уговорили неустойка за
забава в размер на 10000 лева, ако продавачът-строител не изпълни така поетите
задължения.

Ответникът признава, че между страните е сключен предварителен договор,
като не оспорва съдържанието на уговорената му неустойка. и своето неизпълнение.
Възразява, обаче, че неизпълнението на задължението да построи и прехвърли
собствеността на обектите, завършени на етап акт образец № 16 не е изпълнено по
независещи от него причини. В тази връзка се позовава на случайни деяния и
непреодолима сила, изтъквайки, че строежът на въпросните обекти е претърпял забава,

с оглед влошаване климатичните условия, по време на зимния период от строителството, както и предвид въведеното извънредно положение във връзка с пандемията от коронавирус.

Съдът, като съобрази наведените от страните твърдения, оспорвания, доводи, възражения и доказателствата по делото, преценени по чл. 235, ал. 2 ГПК, намира предявения за допустим и основателен, по следните съображения:

Установява се от приетите по делото доказателства, че на 30.09.2019 г. между страните е сключен предварителен договор, със смесен характер, за строителство и продажба на общо три недвижими имота, в новострояща се сграда. Относно характера на договора, това, че същият е със смесен характер, настоящият съдебен състав напълно споделя съображенията, развити в съдебната практика, обективизирана в *решение № 210 от 02.05. 2012 г. по гр. дело № 884 по описа за 2011 г. на ВКС*, с която е разгледан идентичен казус. По силата на чл. 7, ал. 5 от договора ответникът-продавач е поел задължение, че ще извърши всички правни и фактически действия по въвеждане на обектите в експлоатация в срок до 28.02.2020 г., като при неизпълнение на това задължение дължи неустойка в размер на 10 000 лева. Установява се от приетите по делото доказателства, а и между страните не е налице спор, че обектите са въведени в експлоатация на 22.03.2021 г., т.е. повече от година след изтичане на уговорения между страните срок.

Неоснователни са доводите на ответника, че неизпълнението се дължи на пречки от обективен характер. Влошените метеорологични условия по време на зимния период на строителството не са нито случайно събитие, нито непреодолима сила по смисъла на чл. 306 от ТЗ. Преценката дали е налице случайното събитие и непреодолимата винаги се осъществява в контекста на конкретната облигационна връзка, като длъжникът може да се освободи от последиците на своето неизпълнение, ако неизпълнението е било непредотвратимо, вследствие на непредвидено от страните събитие (случайно събитие, чиито последици са непредотвратими, именно защото събитието не е предвидено) или на събитие, което дори и да е предвидено, е с непредотвратими последици, които са от обективно естество (непреодолима сила). При сключване на договор за строителство на страните отнапред е известно, че през зимните месеци температурите са по-ниски. Ето защо, поемайки задължение за завършване на строежа в определен срок, строителят, действайки с грижата на добрия търговец, е следвало да съобрази това обстоятелство, като извърши преценка дали да се задължи да извърши строежа в този срок или не. След като последният е поел задължение, че ще извърши строежа в срок, то ниските температури през зимните месеци не са основание за освобождаването му от отговорност. Именно на строителя като професионалист следва да е най-добре известно с какъв темп се развива строителството и какви дейности могат се извършват при ниски температури.

Неоснователно е възражението, че строежът е претърпял забава, с оглед пандемията от коронавирус и обявеното в страната извънредно положение. Това е така, тъй като длъжникът вече е бил в забава към датата на обявяване на извънредното положение. Падежът на задължението е на 28.02.2020 г., а извънредното положение е обявено на 13.03.2020 г. Според чл. 85 ЗЗД, когато длъжникът е в забава, той дължи обезщетение дори ако изпълнението стане невъзможно поради причина, за която преди това не би отговарял, освен ако докаже, че кредиторът би претърпял вредите и при своевременно изпълнение. В този смисъл е и разпоредбата на чл. 306, ал. 1, изр. II от ТЗ, според която, ако длъжникът е бил в забава, той не може да се позовава на непреодолима сила.

В случая, ако длъжникът бе изпълнил в срок, пандемията от коронавирус и обявеното в страната извънредно положение, не биха се отразили по никакъв начин. След като длъжникът вече е бил забава, то той носи риска от това събитие, респ. носи гражданска отговорност за своето неизпълнение.

В полза на ищеца следва да се присъди законна лихва, считано от дата на исковата молба, с оглед характера на неустойката. Неустойката е за забава на непарично задължение, поради което тя не се препокрива с обезщетението по чл. 86, ал. 1 ЗЗД и върху нея се дължи законна лихва. Така е прието и в *решение № 210 от 02.05. 2012 г. по гр. дело № 884 по описа за 2011 г. на ВКС*, тъй като с него е присъдена и законна лихва.

При този изход на правния спор, ищецът има право на разноски, в размер на 400 лева – държавна такса и 1200 лева – адв. възнаграждение, които се доказват от приложеното по делото платежно нареждане.

Така мотивиран, РС-Пловдив

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД „ПРИТИ-В“ ООД, ЕИК 115147007 да заплати на „АЛМА МАТЕР ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 205706545 сумата от 10000 (десет хиляди) лева, представляваща неустойка, уговорена по чл. 7, ал. 5 от сключения между страните предварителен договор за продажба и строителство на недвижими имоти от ***** г., ведно със законната лихва считано от 10.05.2021 г. до окончателното и изплащане.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД, ЕИК 202255877 да заплати на А. Д. Д., ЕГН ***** сумата от 50 (петдесет) лева – разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му пред ОС-Пловдив

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п/_____