

РЕШЕНИЕ

№ 187

гр. София, 23.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Кристина Филипова
Даниела Х.а

при участието на секретаря Красимира Г. Георгиева
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20231000502450 по описа за 2023 година

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

С решение № 3053 от 09.06.2023г. постановено по гр. д. № 14796/2021г. по описа на СГС, ГО, 7 с-в, са уважени обективно съединени искове с правно основание чл. 79, ал. 1 пр.второ вр. чл. 82 ЗЗД, като „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД ЕИК 204263730, е осъдено да заплати в полза на З. В. Ж. сумата от 63 808.08 лева, представляваща обезщетение за вреди от неизпълнение на задължение за извършване на довършителни СМР в АПАРТАМЕНТ №13, АПАРТАМЕНТ №15, АПАРТАМЕНТ №17, намиращи се в жилищна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 68134.1971.3388 по КKKP на гр.София, което задължение е регламентирано в раздел VII от Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот №142, том II, рег.№4621, н.д.№302 /2019г. на нотариус М. Г. рег.№ *** от НК, ведно със законна лихва върху главницата, считано от 19.12.2021г. до окончателното й изплащане, както и сумата 6 055 лв., направени разноски, на основание чл.78, ал.1 ГПК.

В срока по чл.259 ГПК срещу решението е депозирана въззивна жалба от ответника по делото .

Жалбоподателят-ответник „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД оспорва решението изцяло и моли съда да го отмени и отхвърли претенциите в пълен размер. Изтъква факта, че на 09.06.2020г. между страните е сключено писмено споразумение, в което „З. Ж. заяви че няма претенции към И. С. относно строителния обект упоменат в горния документ, а именно жилищна сграда в кв. ***, ул. ***, но съдът е направил неправилен и необоснован

извод, че споразумението не касае процесните имоти. Нещо повече - в хода на съдебното производство от показанията на разпитания свидетел е установено по безспорен начин, че между страните действително е сключено писмено споразумение, което е уредило окончателно отношенията между тях именно за жилищната сграда в кв. ***, ул. *** ***, където се намират имотите на ищеца. Съдът не е обсъдил направеното възражение, че ищецът З. Ж. е подписал без забележки АКТ 15, като не е посочил, че има неизвършени строителни работи, което от своя страна е дало основание на Главния архитект на СО да издаде УДОСТОВЕРЕНИЕ за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021г. Посочват, че значението на АКТ 15 е да бъдат установени забележките на собствениците за недовършени строителни работи, ако имат такива, и ако те го подпишат без възражения, се издава и Удостоверение за въвеждане на обекта в експлоатация. Удостоверението в случая установява, че собствениците, вкл. и ищецът З. Ж. не са имали възражения и забележки към строежа, поради което и претенциите му са неоснователни. Вместо това СГС се е позовал на показанията на св.Ю. Ж. съвкупно с приетия и неоспорен Анекс от 25.01.2019 г. към Предварителен договор за учредяване право на строеж от 27.04.2018 г. сочат на извод, че предмет на споразумението е уравниване на квадратура т.е. уравниване разликите на квадратурите, полагащи се и избрани от учредителя З. Ж.: „С този свой извод съдът е нарушил закона, като е допуснал и е приел установяване със свидетелски показания на съдържанието на писмен документ. Претендира разноси.

Въззиваемата страна З. В. Ж. оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Посочва, че е изправната страна в договорните отношения, доколкото е изпълнил задължението си към ответното дружество да учреди право на строеж за обектите в процесната сграда. Съдът е констатирал, че ответникът не е изпълнил изрично и подробно описаното в раздел VII от нотариалния акт задължение на ответника в срок от 20 дни от влизане в сила на Разрешението за ползване, да предаде без допълнително заплащане във вид на завършеност, съгласно приложение №1, обектите за които учредителите са си запазили право на строеж. Именно това задължение на ответника не е изпълнено. Съдът е приел, че неизпълнението на това договорно задължение на ответника съставлява основание да бъде уважен предявения иск, чийто размер е доказан от приетата и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза.

Намира за неоснователни доводите на жалбоподателя относно възражението му свързано с писмения документ от 09.06.2020г. Съдът правилно е провел тълкуване на т.нар. от ответника „споразумение“. Като се е позовал на показанията на св.Ю. Ж., подкрепени и от писмени доказателства, съдът правилно е приел, че „споразумението“ не се отнася до задължението на ответника да извърши довършителните работи, а се отнася именно до уравниване разликите в квадратурата между изграденото на основание учреденото право на строеж и полагащото се на ищеца като собственик на земята и учредител на това право. По делото е представен и не е оспорен от ответника анекс от 25.01.2019г. към предварителния договор, по силата на който се е задължил да заплати сумата от 10 000 евро с „цел уравниване разликите на квадратурите“. Именно изпълнение на задължението за заплащане

на тази сума документираща това „споразумение“. Извън изявлението на С., че е получил 10 000 евро, изявлението е най-общо формулирано и същото се нуждае от тълкуване, каквото съдът е провел, позовавайки се и на свидетелските показания, и на анекс №1. Отделно от това в „споразумението“ Ж. е заявил липса на претенции, не към ответното дружество, което е задълженото лице, а към И. С., който не е страна в процесното правоотношение. Факта, че в акт 15 не е посочено изрично наличието на неизвършени строителни работи не доказва, че такива няма. Дори обясненията на ответника, дадени в с.з. на 25.04.2023г. съставляват признание, че има неизвършени строителни работи. СТЕ, след направен оглед на имотите, също е констатирала неизвършени строителни работи и ги е оценила. Страните по процесния договор ясно са формулирали в раздел VII на нотариалния акт, по какъв начин ще стане предаването от ответника /инвеститор и изпълнител на строежа/ на собствениците на обектите техните имоти. Уговорен е срок и състояние, в което следва да бъдат предадени и задължението да има отделно оформен протокол. Само наличието на такъв протокол доказва изпълнението на довършителните работи, а не подписването на акт № 15. Затова правилно съдът не е обсъждал доводи свързани с подписване на акт 15, тъй като такива възражения не са направени от ответника. Претендира разноски.

Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Първоинстанционният съд е бил сезиран с обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл.79 и чл.82 вр.чл.265 ЗЗД, след молби-уточнения, че отговорността се претендира на договорно неизпълнение на задължението на строителя да изпълни в количествено отношение договорените довършителни СМР в три апартамента, съгласно договор за учредяване право на строеж.

Ищецът З. В. Ж. твърди, че е сключил договор за изработка със „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД, обективиран в нотариален акт № 142, том 2 на нотариус рег. №***, вписан в Служба по вписвания като акт №1, том 20, дело №6011 на 20.02.2019 г., съгласно който ищецът заедно с останалите съсобственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1971.3388 по КККР на гр.София учредили в полза на „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД право на строеж за „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“ като си запазил, а останалите съсобственици му учредили, правото на строеж върху следните обекти: АПАРТАМЕНТ №13, находящ се на втория етаж на сградата, на кота +2,85 м.; АПАРТАМЕНТ №15 находящ се на втория етаж на сградата на кота +2,85 м.; АПАРТАМЕНТ №17, находящ се на втория етаж на сградата на кота +2,85 м. и ПАРКОМЕСТА №№6,7 и 8 в сутерена на сградата на кота - 2,85 м. Срещу така учреденото право на строеж ответното дружество, наред със задължението, поето в раздел IV и V на н.а., поело и задължението в раздел VII от същия, а именно: в срок от 20-дни от влизане в сила на Разрешението за ползване, да предаде без допълнително заплащане във вид на завършеност, съгласно Приложение №1 на предварителния договор обектите, за които ищецът, като собственик- учредител, е запазил право на строеж. В раздел VI от нотариалния акт ответникът поел задължението в срок от 24 месеца, считано от датата на

получаване на протокол за откриване на строителна площадка да внесе всички необходими документи за издаване на Разрешение за ползване, като този срок изтекъл на 10.05.2021г. Твърди, че управителят на ответното дружество отказал да финансира и извърши довършителните работи с твърдение, че дружеството не разполага със средства. Затова с нотариална покана рег. № 156, том V, на нотариус рег.№39, получена от управителя на 21.07.2021г. ищецът Ж. поканил ответното дружество да завърши процесните имоти съгласно уговореното. На 17.09.2021 г. е издадено удостоверение №833 за въвеждане в експлоатация на жилищната сграда, построена с инвеститор ответника. При организирана среща със собствениците на обекти за представяне на удостоверението за въвеждане в експлоатация, управителят И. С. уведомил ищеца, че ще предприеме извършване на уговорените в Приложение №1 довършителни работи. Независимо от това единственото, което е направено от ответника било монтирането на алуминиеви радиатори. Всички останали строителни дейности, които е следвало ответникът да извърши след удостоверение за експлоатация останали неизвършени, а управителят И. С. категорично заявил, че дружеството не може да ги направи. Задължението за довършителни работи не е изпълнено от ответника, въпреки, че към 17.09.2021г. е изтекъл уговорения 20 дневен срок от разрешението за въвеждане на сградата в експлоатация. Твърди, че необходимите разходи за труд и материали за извършване на довършителните работи в обектите, за които като собственик учредител е запазил право на строеж възлизат на 63 808.08 лв. които претендира като компенсаторно обезщетение за вредите от неизпълненото от ответника задължение в посочения размер. Ответникът „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД, оспорва иска по основание и размер. Не оспорва, че ответното дружество е сключило със З. В. Ж. като един от съсобствениците Договор за учредяване на право на строеж върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1971.3388, с адрес: гр. ***, район ***, кв. ***, ул. *** №*, като ищецът си запазил собствеността върху апартамент № 13, апартамент № 15, апартамент № 17, паркомясто № 6, паркомясто № 7 и паркомясто № 8. Твърди, че сградата е построена и въведена в експлоатация на 17.09.2021 г. с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021 г., издадено от главния архитект на Столична община. Оспорва твърдението, че ответното дружество не е извършило довършителните работи по неговите имоти, така както било описано в сключения предварителен договор. Твърди, че на 09.06.2020 г. между страните е сключено писмено споразумение, в което З. Ж. заявил че няма претенции към И. С. относно жилищна сграда в кв.***, ул.*** №*. При евентуалност сочи, че стойността на довършителните СМР в действителност е по-ниска.

От фактическа страна се установява, че на 27.04.2018г. е сключен предварителен договор за учредяване право на строеж, по силата на който ищецът З. Ж., заедно с А. А. К., П. К. П. и С. В. П., са се задължили да учредят в полза на „СД Билд“ ЕООД, представлявано от И. Л. С. право на строеж на жилищна сграда върху собствения им поземлен имот идентификатор 68134.1971.3388 по КККР, срещу задължението на последния да организира и финансира строителството, надзора и снабдяването на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация. В т.25 от договора е поето задължение на строителя в срок от 20-

дни от датата на Разрешението за ползване, да предаде на учредителите владението върху определените за тях обекти, във вид и степен на завършеност съгласно Приложение №1 към договора./л.17-л.22 от делото/

Видно от Приложение №1 към предварителния договор за учредяване право на строеж, раздел IV, са предвидени конкретните довършителни работи в жилищните помещения на учредителите /собственици/, в това число - СМР стени и тавани, дограма, интериорни врати, подови настилки, баня - стени и тавани, оборудване, тоалетна - стени и тавани, оборудване, електрическа инсталация, В и К инсталация, отопление, газификация, СМР в подземен паркинг./л.24-л.27 от делото/

Не е спорно, че с Анекс №1 от 20.02.2019г. „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД, е встъпило в правата и задълженията на „СД Билд“ ЕООД по Предварителен договор от 27.04.2018г.

На 20.02.2019г. ищецът З. В. Ж. заедно с А. А. К., П. К. П. и С. В. П., като съсобственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1971.3388 по КККР на гр.София са учредили в полза на „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД право на строеж за „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“ със застроена площ от 535 кв.м., като ищецът запазил, а останалите съсобственици му учредили, правото на строеж върху следните обекти: АПАРТАМЕНТ №13, находящ се на втория етаж на сградата, на кота +2,85 м.; АПАРТАМЕНТ №15 находящ се на втория етаж на сградата на кота +2,85 м.; АПАРТАМЕНТ №17 находящ се на втория етаж на сградата на кота +2,85 м. и ПАРКОМЕСТА №№ 6, 7 и 8 в сутерена на сградата на кота - 2,85 м., видно от н.а. за запазване, учредяване и приемане право на строеж № 142, том 2, нот.дело №302 /2019г. на Г. Н. - помощник нотариус по заместване при М. Г. - Нотариус рег. №*** от НК, вписан в СВ с акт №1, том 20, дело 6011.

Съгласно раздел IV от нотариалния акт строителят „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД се задължил да организира и финансира строителството, надзора и снабдяването на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация. В раздел VI е предвидено задължение на строителя в срок от 24 месеца, считано от получаване на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия да завърши жилищната сграда и да внесе необходимите документи за издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация/ Разрешение за ползване. Съгласно клаузата на раздел VII от н.а. за учредяване право на строеж „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД, е поело задължението в срок от 20- дни от влизане в сила на Разрешението за ползване, **да предаде без допълнително заплащане във вид на завършеност, съгласно Приложение №1 към предварителния договор за учредяване право на строеж, обектите, за които ищецът като собственик учредител е запазил право на строеж** - изброени в пункт I /първи/, от т.1 до т.3. В раздел VII е предвидено още, че при предаване на обектите страните сключват приемо- предавателен протокол, като собствениците учредители трябва да прегледат обектите и да направят възражения за неточно изпълнение, като недостатъците се отразяват в протокола и се отстраняват от строителя в 15 дневен срок. **В случай на забава в отстраняване на недостатъците, собствениците имат право сами да отстранят недостатъците за сметка на строителя./л.13 /**

Строителна площадка на сградата, за която на „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД е учредено право на строеж е открита на 10.05.2019г., видно от приетия протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. /л.30-л.31 / От приетото Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021 г., издадено от Гл. архитект на СО, се установява, че строежът - „многофамилна жилищна сграда с подземен гараж със ЗП 530 кв.м.“, построена в поземлен имот идентификатор 68134.1971.3388 по КKKP на гр.София е въведен в експлоатация на 17.09.2021г./л.35 /

С Нотариална покана от 05.07.2021г., рег.№16960, изпратена чрез нотариус И. Д., с район на действие - РС София, рег.№*** от НК, ищецът Ж. поканил ответника в тридневен срок да предприеме конкретни действия по завършване на обектите му във вида, предвиден в Приложение №1 към Предварителен договор за учредяване право на строеж от 27.04.2018г, тъй като са изминали уговорените 20 дни след издаване на разрешение за ползване. /л.28 /. Няма подписан приемо- предавателен протокол между страните, съгласно раздел VII. В отговор е изпратен имейл от 22.07.2021г. /л.111/, в който управителят посочва, че е налице забава, поради обективни пречки – заповед от 13.03.2021г. на Гл.архитект на СО за обследване на транспортния достъп до сградата, от която дружеството търпи големи загуби и продължава да търси начин за узаконяване на сградата.

От депозираното заключение /на л.122 / по СТЕ, прието от съда като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните се установява, че довършителните СМР, са описани подробно в Приложение 1 към сключен Предварителен договор от 27.04.2018г. В Приложение 1, т.IV са описани довършителните работи по видове жилищни помещения, вида, в който се предават обектите на Учредителите /собственици. Видовете довършителни работи, договорени в Приложение 1, които не са изпълнени, за всеки един от имотите са изброени от вещото лице и онагледени в Таблица № 1, Таблица №2 и Таблица №3 от заключението на СТЕ. Обоснован е извод, че стойността на неизвършените СМР към 17.09.2021г. за Апартамент №13, Апартамент №15 и Апартамент №17 вълиза общо на 48 532,59 лв. към датата на въвеждане сградата в експлоатация.

Към настоящия момент /на изготвяне на заключението/ стойността на неизвършените СМР за Апартамент №13, Апартамент №15 и Апартамент №17 вълиза общо на 63 808,08лв. Вещото лице инж.Я. пояснява, че в цената на СМР са включени разходите за материали, доставно - складови разходи, труд, допълнителни разходи.

С отговора на ИМ е представена неоспорена разписка с дата - 09.06.2020г. подписана от И. Л. С. и З. Ж.. Същата съдържа изявление на И. С., че е получил сумата от 10 000 евро от З. Ж. за уравняване на площи по нотариален акт, както и изявление на ищеца, че няма повече претенции към И. С. относно строителния обект - сграда в кв.***, ул. *** № *. съгласно молба-уточнение на ищеца, сега въззиваема страна, тази сума е платена за построените в повече 8 кв.м. площ повече от първоначално предвидените по архитектурен проект.

В тази насока по делото са ангажирани гласни доказателствени средства, а именно разпит на св.Ж. в о.с.з. на 25.04.2023г., чийто показания се кредитират при условията на чл.172 ГПК, тъй като е син на ищеца. Същият твърди, че Акт 15 на сградата трябвало да се подпише през

лятото на 2020г. Свидетелят присъствал на среща между баща му и управителя на фирмата „Зет Проект“ ЕООД. Преди Акт 15 И. С. написал нещо по повод уравниване на техни финансови взаимоотношения във връзка с квадратурата на обектите, тъй като Акт 15 уточнявал именно площите. След тази бележка, която те подписали, баща му З. се разписал под извънление, че няма претенции по повод квадратурата на сградата. Твърди, че е имало среща между баща му и И. С. относно довършителните работи, при която отговора на строителя бил: „лека, по-лека нещата ще се довършат“. Въпреки това от договорените довършителни работи били монтирани само алуминиеви радиатори на трите апартамента от страна на строителя.

Няма новопредставени доказателства пред настоящата инстанция.

При така установената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:

Отговорността на строителя се ангажира на договорно неизпълнение на поетото изрично и подробно описано в раздел VII от нотариалния акт задължение в срок от 20 дни от влизане в сила на Разрешението за ползване, да предаде без допълнително заплащане във вид на завършеност, съгласно приложение №1, обектите за които учредителя Ж. си е запазил право на строеж. Падежът на това задължение е настъпил 20 дни след 17.09.2021г. или към 08.10.2021г.

Така заявената претенция е за обезщетяване на причинените от неизпълнението вреди, които са под формата на претърпяна загуба - разходите, които собственикът на трите апартамента ще направи за довършителни СМР за сметка на строителя. СГС е уважил претенциите съобразно заключението на вещото лице за средната пазарна цена на неизвършените СМР към датата на огледа и изготвяне заключението на вещото лице.

Съгласно разпоредбите на чл.127 т.4 ГПК исковата молба трябва да съдържа изложение на обстоятелствата, на които се основава искът - да се индивидуализира спорното право чрез неговото основание, като се посочат фактите, от които то произтича. Когато се твърди, че по силата на някакво правоотношение ответникът дължи пари на ищеца, обстоятелствата, на които се основава искането задължително включват източника на правоотношението с всичките му индивидуализиращи белези. **При твърдения за договорен източник на задължението ищецът е длъжен да го индивидуализира по време и място на сключването, субекти и характеризиращи престации, като не е длъжен да квалифицира договора.** Когато е предявен иск за присъждане на обезщетение за неизпълнение на сключен договор за строителство на сграда, който представлява договор за изработка обстоятелствата, които следва да изложи ищеца в ИМ са различни в зависимост от формата на неизпълнението - пълно неизпълнение или неточно изпълнение - т.е. всяко друго изпълнение, което се отклонява от дължимото, а именно неизпълнение в качествено, количествено и неточно изпълнение с оглед на времето. В случая е налице отклонение в количествено отношение, както и във времето, поради наличието на забава, настъпила след 07.10.2021г., но претенцията се основава единствено на отклонение в количествено

отношение – недовършени СМР. Правната уредба за отговорността на изпълнителя за неизпълнение в различните му форми на сключен договор за изработка - строителство е в разпоредбите на чл.260 ал.2 и чл.262 ал.2 ЗЗД, както и чл.265 ЗЗД. В разпоредбите на чл.265 ал.1 т.2 ЗЗД е предвидена възможност възложителят да претендира заплащане на разходите, необходими за поправката, когато при извършване на работата изпълнителят се е отклонил от поръчката или ако изпълнената работа има недостатъци.

Искането на ищеца е за осъждане на ответника да заплати посочената сума, представляваща разходи за довършителни неизвършени СМР по сключения договор, който съдържа елементи и на договор за изработка - строителство. Както бе посочено по-горе в случая се твърди, а от ангажираните по делото доказателства е доказано пълно и главно, отклонение както в количеството т.е. обема договорените в Приложение № 1 довършителни СМР, така и забава във времето.

Спорен е единствено въпросът дали страните са уредили извънсъдебно спора помежду си чрез сключеното споразумение - разписка с дата - 09.06.2020г. подписана от И. Л. С. и З. Ж..., в което възложителят заявява, че няма повече претенции към строителя. Същата съдържа изявление на И. С., че е получил сумата от 10 000 евро от З. Ж. за уравниване на площи по нотариален акт, както и изявление на ищеца, че няма повече претенции към И. С. относно строителния обект - сграда в кв.***, ул. *** № *.

Ищецът не оспорва авторството на тази спогодба, но твърди, че тя урежда единствено спора досежно квадратурата на трите обекта, която е с 8 кв.м. повече от първоначално договорените по предварителен договор./т.е. по 1250 евро за кв.м. което е средната пазарна цена към 2020г.-2021г./

СГС е приел за доказано, при съвкупен анализ на събраните писмени и гласни доказателствени средства, че това споразумение визира единствено тези 8 кв.м., построени в повече, но не и отказ на възложителя от довършителни СМР, подробно описани в Приложение № 1 към договора.

САС споделя този извод, тъй като е недопустим предварителен отказ от права. В този смисъл показанията на свидетеля Ю. Ж., съвкупно с приетия неоспорен Анекс от 25.01.2019г. към Предварителен договор за учредяване право на строеж от 27.04.2018г., сочат на извод, че предмет на споразумението е уравниване на разликите на квадратурите, полагащи се по първоначално изготвения архитектурен проект и избрани от учредителя З. Ж. и реално построеното в отклонение от проекта, което съгласно молба-уточнение на адв.Б. възлиза на 8 кв.м. При това платената от З. цена от 10 000 евро за тези 8 кв.м. е реалната средна пазарна цена към 2020г. на зелено т.е. няма налице приспадане на дължимата цена срещу довършителни СМР. Дори и да бъде прието, че изявлението на ищеца, касае отказ от бъдеща претенция към ответника, то предварителен отказ от право на иск /чл. 233 ГПК/ е недействителен и като такъв може да се заяви само във висящо производство пред съд. Не съществува колебание в практиката на ВКС, че предварителен отказ от субективни права е недействителен, доколкото е недопустим предварителен отказ от право на иск, тъй като по смисъла на чл. 233 ГПК отказът от иск е действие на

разпореждане с правото при вече висящ процес, но не и преди това. Отказът от право на иск не поражда действие, ако е извършен преди и извън съдебния процес./в този см. Решение от 04.04.2023г. по гр.д. № 2256/2022г. на ВКС, ГК, IV г.о. /

От друга страна не е налице и спогодба, уреждаща окончателно отношенията между страните, тъй като разписката е с дата 09.06.2020г., когато обектът е построен до ниво груб строеж – акт 15, а сградата - „многофамилна жилищна сграда с подземен гараж със ЗП 530 кв.м.“, построена в поземлен имот идентификатор 68134.1971.3388 по КKKP на гр.София е въведена в експлоатация една година по-късно - на 17.09.2021г. /видно от приетото Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021 г., издадено от Гл. архитект на СО, /л.35 / В този смисъл няма как една година по-рано /преди завършване на сградата/ страните да са уредили окончателно своите отношения, вкл. по повод довършителните СМР, чийто падеж настъпва 20 дни след акт 16 т.е. през 2021г.

Съгласно чл.365 ЗЗД, с договора за спогодба страните прекратяват съществуващ спор или избягват един възможен спор, като си правят взаимни отстъпки. Договорът за спогодба е възмезден, тъй като в основата му е еквивалентно имуществено разместване, чрез взаимни отстъпки и на двете страни. С факта на правене на отстъпки, срещу насрещни такива се стига до състояние на безспорност. Посочено е, че именно наличието на воля за направени отстъпки, разграничава договора за спогодба от установителния договор. Затова и в практиката, установителния договор е познат като "констативен протокол", тъй като той дава израз само на съществуващи безспорни правоотношения между страните.

Налице са редица постановени по реда на чл. 290 ГПК решения на ВКС: решение № 89 от 17.07.2009 г. по т. д. № 523/2008 г., II т. о., решение № 167 по т. д. № 666/2010 г., I т. о., решение № 81 от 7.07.2009 г. по т. д. № 761/2008 г., I т. о., решение № 115 от 1.11.2010 г. по т. д. № 939/2009 г., I т. о., решение № 54 от 23.07.2010 г. по гр. д. № 856/2009 г., IV г. о., решение № 16 от 28.02.2013 г. по т. д. № 218/2012 г., II т. о., решение № 67 от 30.07.2014 г. по т. д. № 1843/2013 г., II т. о., решение № 150 от 22.12.2016 г. по т. д. № 1704/2015 г., I т. о. и др. В тях е застъпено последователно поддържаното от ВКС становище, че на тълкуване според критериите на чл. 20 ЗЗД подлежат неясните, непълни и неточни уговорки в договора, които поради недостатъците си пораждаат съмнение и спор между страните относно действителното съдържание на постигнатото при сключване на договора общо съгласие и целените с договора правни последици; тълкуването се извършва съобразно критериите на чл.20 ЗЗД, за да се изясни действителната, а не предполагаемата воля на договарящите; прилагането на критериите на чл. 20 ЗЗД предполага отделните договорни уговорки да се тълкуват във връзка една с друга и в смисъла, който произтича от договора, като се изхожда от целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността, но без да се подменя формираната при сключване на договора и обективизирана в съдържанието му воля на договарящите.

Ако страните бяха уредили окончателно своите отношения още през 2020г. /една година преди реалното въвеждане в експлоатация на строежа/, възложителят Ж. не би изпратил нотариална покана от 05.07.2021г., рег.№16960, изпратена чрез нотариус И. Д., с

район на действие - РС София, рег.№*** от НК, с която кани ответника в тридневен срок да предприеме конкретни действия по завършване на обектите му във вида, предвиден в Приложение №1 към Предварителен договор за учредяване право на строеж от 27.04.2018г, тъй като са изминали уговорените 20 дни след издаване на разрешение за ползване. /л.28 /. В отговор управителят твърди, че са налице адм.пречки от обективен характер за довършване на сградата и въвеждане в експлоатация, но не отговаря нищо по въпроса за договорените довършителни СМР. Няма подписан приемо- предавателен протокол между страните, съгласно раздел VII на договора. Ето защо съдът намира, че искът е основателен и доказан и като такъв правилно е бил уважен от първа инстанция.

С оглед гореизложеното и при съвпадане изводите на първа и настоящата инстанции, решението следва да бъде потвърдено.

На основание чл.78 ал.3 ГПК жалбоподателят следва да заплати в полза на възземаемата страна направените пред въззивна инстанции разноски в размер общо на 2000 лв., съгласно списък по чл.80 ГПК и доказателства за плащане на хонорара.

Воден от горното и на основание чл. 272 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 3053 от 09.06.2023г. постановено по гр. д. № 14796/2021г. по описа на на СГС, ГО, 7 с-в.

ОСЪЖДА „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД ЕИК 204263730, със седалище и адрес на управление гр.Стара Загора, с Калитиново **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА** З. В. Ж. ЕГН *****, с адрес гр.***, кв.*****, ул.*****, бл.**, ет.*, ап.*, сумата от 2000 лв. /две хиляди лева/, направени по делото разноски пред въззивна инстанции.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му на страните с касационна жалба пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____