

РЕШЕНИЕ

№ 37

гр. Варна, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Жана Ив. Маркова

Членове: Тони Кръстев
Десислава Г. Жекова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова
като разгледа докладваното от Тони Кръстев Въззивно гражданско дело № 20223100502115 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК и е образувано по въззивна жалба, подадена от „Конструмакс“ ООД срещу Решение № 2331/13.07.2022 г., постановено по гр.д. № 4068/2021 г. на РС – Варна, с което жалбоподателят е осъден да заплати на Н. П. А. сумата от 6873,14 лева представляваща стойността на разходите за довършителни СМР по договор за изработка на гараж от 17.04.2018 г., предварителен договор от 05.04.2016 г. и анекс към него от 24.02.2017 г., както и сторените съдебно-деловодни разноски.

Във въззивната жалба се поддържа неправилност на обжалваното решение като се излагат оплаквания и доводи за незаконосъобразност, нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост. Оспорва се извода на съда, че работата е приета със забележки или възражения като поддържа, че недовършените СМР по гаража са явни и очевидни такива. Сочи се, че правата на възложителя по чл. 265 от ЗЗД, касаят само неточно изпълнение в качествено отношение, но не и в количествено отношение, поради което посочената разпоредба е неотнормисима и неприложима. Поддържа се, че ответникът е изправна страна по договора и в количествено отношение, а възраженията са несвоевременно направени. Иска се отмяна на решението на ВРС и отхвърляне на исковите претенции, както и присъждане на разноски.

Въззиваемата страна Н. П. А. чрез адв. Кр. С. е депозирал в законоустановения срок отговор на въззивна жалба, с който оспорва същата като неоснователна. Счита, че съдът

правилно е приел, че работата е приета със забележки. Излага становище и аргументация по наведените от въззивника оплаквания като подчертава, че всички повдигнати в жалбата въпроси са били разрешени правилно от първоинстанционния съд. Отправя искане за потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на съдебно-деловодни разноси. След изтичане на срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е подаден писмен отговор и лично от Н. П. А., в който се излагат фактически твърдения във връзка с неизпълнението на задълженията на ответника по делото, както и правни аргументи.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК, от надлежно легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

За да се произнесе по спора Варненски Окръжен съд съобрази следното:

ВРС е бил сезиран с иск от Н. П. А. срещу „Конструмакс“ ООД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 5 850 лв., представляваща необходимите разходи за довършителни СМР по договор за изработка на гараж, обективиран в т. XIII от Нотариален акт №***** г., § 2 на предварителен договор от 05.04.2016 г. и анекс към него от 24.02.2017г., в т.ч. за присъединяване гаража към ВиК и Електроразпределителната мрежи – 3850 лева, и за поставяне на две ролетни врати и колона между тях – 2000 лв.

Ищецът твърди, че на 05.04.2016 г. между страните бил сключен предварителен договор, по силата на който ищецът се е задължил да прехвърли на ответника идеални части от поземлен имот и да му учреди право на строеж върху самостоятелни обекти, а в замяна ответникът се е задължил да изгради жилищна сграда в същия имот, вкл. самостоятелни обекти, за които ищецът си запазил право на строеж – два апартамента и два гаража. С анекс от 17.04.2018 г. било уточнено задължението на „Конструмакс“ ООД да построи и предаде на ищеца гараж № 6 с площ от 35.20 кв. м. в уговорена степен на завършеност. С нотариален акт № ***** г. страните и останалите собственици на поземления имот си учредили право на строеж, срещу задължението на ответника да построи жилищна сграда. Задължението на строителя да построи гаража в уговорената степен на завършеност не било изпълнено, поради което ищецът претендира разходите необходими за довършване на работата.

Ответникът е подал отговор на исковата молба, с който оспорва иска като неоснователен. Поддържа, че строежът на сградата е изпълнен в съответствие с одобрените проекти. Според акт обр. 15 от 21.02.2020 г. нямало неизвършени и недовършени видове СМР и нямало некачествено изпълнени работи, които да пречат на експлоатацията на обекта. Възразява, че ищецът е получил в свое държане и ползва гаража, с което е приел работата, но не бил отправял възражения за наличие на недовършени СМР поради което е изгубил възможността да прави такива, доколкото се твърдят явни и очевидни недостатъци, които не са заявени своевременно. Оспорва твърдяната от ищеца уговорка за степен на завършеност, тъй като предварителният договор и анексът били изменени с одобрен инвестиционен проект от 23.10.2017 г., който бил описан в нотариалния акт като не били налице отклонения между предвиденото в одобрения инвестиционен проект и изпълненото по договора.

С определение от 10.03.2022г. ВРС е допуснал изменение по размер на предявения иск чрез увеличението му от 5850 на 7250 лв.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата и отговора, **приема за установено от фактическа и правна страна 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 съдът е ограничен от посоченото в жалбата.

Първоинстанционното решение е постановено от надлежен съдебен състав, в рамките на предоставената му правораздавателна компетентност, поради което е валидно. Същото е и допустимо, поради което въззивният съд дължи произнасяне по съществото на спора в рамките на посоченото в жалбата.

Не е спорно, че между Н. П. А. като възложител и прехвърлител и „Конструмакс“ ООД като изпълнител и приобретател е сключен предварителен договор от 05.04.2016 г. за проектиране на жилищна сграда, анекс от 24.02.2017 г., анекс от 17.04.2018г. и нотариален акт № ***** г. с основен предмет прехвърляне на идеални части от дворно място и учредяване право на строеж срещу извършване на строеж и въвеждане в експлоатация на сграда, вкл. самостоятелните обекти, за които Н. П. А. си е запазил право на строеж – два апартамента и два гаража. С анекс от 24.02.2017 г. било уговорено да бъде изграден един гараж за паркиране на два автомобила с площ от 35.20 кв.м. със степен на завършеност – присъединен към водопроводната инсталация и мръсната канализация на сградата, партида за вода, с две отделни ролетни врати с колона между тях. Строежът на сградата е изпълнен, за което са издадени акт обр. 15 от 21.02.2020г. в който е посочено, че няма неизвършени и недовършени видове СМР и няма некачествено изпълнени работи, които да пречат на експлоатацията на обекта в съответствие с одобрените проекти. Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 574/31.07.2020 г.

От приетите по делото заключения на вещи лица по първоначална и повторна СТЕ се установява, че не е изпълнена колоната между двете паркоместа, не са монтирани ролетни врати и обектът не е присъединен към ВиК и електрическата инсталации на сградата. Според първата експертиза общата стойност на неизпълнените СМР е 8090,46 лв., а според повторната – 6 873,14 лв. Според заключението по повторната експертиза, гаражът е изпълнен съгласно одобрения архитектурен проект с изключение на колоната между двете паркоместа. Видно от приетия по делото акт за установяване изпълнението на строежа (обр. 15), същият не е подписан от ищеца Н. А. като вместо него е положил подпис главният архитект на общината на осн. чл. 170, ал. 2 от ЗУТ. Към доказателствата по делото не е приобщена посочената в акта нотариална покана, отправена до Н. А., даваща основание актът да се подпише от главния архитект. Ищецът не твърди да е отправял изрично възражение за неизпълнени и/или некачествено изпълнени СМР.

При така установените по делото факти основните спорни въпроси, въведени с

въззивната жалба, са дали изпълнителят – ответник по делото – е изпълнил точно в количествено отношение възложените му СМР по процесния гараж и дали възложителят – ищец – е приел работата без възражения.

На твърдението, че СМР на гаража на възложителя не са изпълнени до уговорената с анекса от 24.02.2017 г. степен на завършеност, което е установено по несъмнен начин, ответникът противопоставя възражението, че с одобрения инвестиционен проект от 23.10.2017 г. към сключения договор, описан в подписания на 17.04.2018 г. нотариален акт № *****г., характеристиките на гаража са изменени и поетите с анекса задължения на изпълнителя са отпаднали.

Това възражение е неоснователно.

На първо място следва да се посочи, че по сключения договор за строителство, ищецът има качеството на потребител по смисъла на § 13, т. 1 от Закона за защита на потребителите (ЗЗП), доколкото същият е физическо лице, което действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност. Съответно, ответникът има качеството търговец по смисъла на § 13, т. 2 от същия закон.

Съгласно чл. 62б от ЗЗП, когато страните са сключили договор в писмена форма, изменения на договорни условия се извършват с допълнителни писмени споразумения. Съгласно уговореното в т. 8 от анекса от 24.02.2017 г. изпълнителят се е задължил да внесе за одобрение архитектурен проект, който отговаря на уговореното в анекса, а именно гараж с две гаражни врати, присъединен към ВиК и електро- инсталациите на сградата. Няма данни, тази уговорка да е била изменяна с писмено споразумение между страните. Ако изпълнителят е внесъл за одобрение архитектурен проект за гаража със степен на завършеност различна от уговорената, то това негово действие е било в нарушение на поетото по договора задължение. Следователно, ответникът не може да черпи благоприятни за себе си последици от одобрението на проект, който не е бил изготвен и внесен в съответствие с поетото от него задължение. Задължение на изпълнителя е било да уведоми изрично възложителя, който в случая има и качеството потребител по договора за строителство, че възнамерява да внесе за одобрение архитектурен проект, който не отговаря на уговорената между страните степен на завършеност, т.е. че предлага на възложителя да му предаде гаража без довършителни работи. При липса на такова изрично предложение и при липса на допълнително писмено споразумение между страните, с което това предложение е прието, не може да се счита, че договорът между страните е бил валидно изменен.

За такова изменение не може да се приеме и подписания на 17.04.2018 г. нотариален акт № ***** г., в който само е посочено, че при изготвянето на акта пред нотариуса е представен одобрен архитектурен проект, съдържанието на който, обаче, вкл. в частта която не съответства на уговорената степен на завършеност, не е част от съдържанието на нотариалния акт, съответно не е прочетено на страните от нотариуса и възложителят не заявил че е съгласен. В тази връзка, неоснователен е доводът в писмената защита на въззивника, че с решение № 955/18.07.2022 г. на ВОС по в.гр.д. № 441/2022 г. било

установено, че предварителният договор и анексите са отменени с нотариалния акт. Предмет на спора по посоченото дело са били само претенции за заплащане на стойността на застроени площи, отклоняващи се от предварително уговореното, но не и уговорената степен на завършеност на сградата. По настоящото дело не са налице данни, изпълнителят изрично да е предложил изменение на договора досежно уговорената степен на завършеност или да е поканил възложителя да приеме изработката на нещо различно от уговореното.

Другият спорен въпрос, както вече бе посочено, е дали възложителят – ищец – е приел работата без възражения. В тази връзка въззивникът поддържа, че обектът е приет с подписването на Акт образец 15 за установяване на годността за приемане на строежа от инвеститора.

За целите на въвеждане на сградата в експлоатация и разрешаване на нейното ползване е необходимо да се установи, че строежът е завършен и е в съответствие с одобрените проекти, което в случая е сторено с Акт обр. 15 от 21.02.2020 г. Този акт не е подписан от ищеца, поради което не може да се приеме, че същият се е съгласил със степен на завършеност на гаража, различна от уговорената в анекса от 24.02.2017 г. Подписването на Акт обр. 15 от главния архитект вместо от ищеца не може да се квалифицира като приемане на изработеното без забележки. Според чл. 170, ал. 2 от ЗУТ в случай на отказ от подписване на Акт 15 се отправя писмена покана за съставяне на акта. При неявяване на неподписалото лице до 24 часа след указания в поканата срок, страната се замества от органа, който е издал разрешението за строеж или упълномощено от него лице. По делото не е представена цитираната нотариална покана от 09.01.2020 г., поради което не може да се приеме за установено спазване на процедурата по чл. 170, ал. 2 от ЗУТ.

Обстоятелството, че ползването на сградата е разрешено и възложителят има свободен достъп и ползва намиращото се на приземния етаж отворено помещение, предназначено за Гараж № 6 (доколкото на същия не са поставени врати), не води до извода, че ищецът с конклюдентни действия е приел работата и се е съгласил тя да остане недовършена. Както поддържа въззивникът, касае се за неточно изпълнение в количествено отношение, тъй като гаражът е без изпълнени довършителни работи уговорени с анекса, които сами по себе си не са пречка за въвеждане на сградата в експлоатация. Явно е, че гаражът не е завършен, а изпълнителят не е уведомил възложителя, че счита работата за изпълнена. Възложителят не е реагирал на забавата на изпълнителя, но това не означава, че се е съгласил да приеме нещо различно от уговореното. В момента, в който е станало ясно, че строителят няма намерение да изпълни задълженията си, ищецът е предявил възраженията си срещу неизпълнението с насрещен иск.

При това положение искът е основателен, а обжалваното решение следва да бъде изцяло потвърдено като правилно. На осн. чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща и към мотивите на ВРС.

При този изход от спора разноските следва да се възложат в тежест на въззивника. Въззиваемата страна не е представила списък с разноски и доказателства за извършването

им, поради което такива не се присъждат.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 2331/13.07.2022 г., постановено по гр.д. № 4068/2021 г. на РС – Варна.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____