

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2539

гр. София, 17.01.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в закрито заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

като разгледа докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско дело № 20231110146443 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Образувано е по искова молба на „СК 66“ ЕООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Отец Паисий“ № 64 срещу „СК“ ООД, с ЕИК ***, представлявано от управителите С. Г. С., ЕГН ***** и С. Г. С., ЕГН *****.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който оспорва предявения иск.

Представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства са допустими и относими към предмета на доказване по делото и следва да се приемат.

Направеното от страните доказателствено искане за допускане събирането на гласни доказателства чрез разпити на свидетели следва да бъде уважено.

Следва да бъдат уважени и направените в исковата молба доказателствени искания за назначаване на съдебно-счетоводна и съдебно-техническа експертизи. С отговора на исковата молба са поставени допълнителни въпроси към вещите лица, които следва да бъдат допуснати.

На ответника следва да се издаде съдебно удостоверение за получаване на исканата от Столична община информация.

Налице са представките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства.

УКАЗВА на ищеца, най-късно в насроченото открито съдебно заседание, да посочи банкова сметка за плащане - чл. 127, ал. 4 ГПК.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели при режим на довеждане на ищеца за установяване на сочената от ищеца фактическа обстановка.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане на ответника за установяване на сочената от ответника фактическа обстановка.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-счетоводна експертиза, която да отговори на формулираните в исковата молба и отговора на исковата молба въпроси.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение и разноски за вещото лице в общ размер от 350 лева, вносими, както следва: 250 лева от ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение, 100 лева от ответника в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице С. И. Х. тел. 0898 396 621.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-техническа експертиза, която да отговори на формулираните в исковата молба и отговора на исковата молба въпроси.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение и разноски за вещото лице в общ размер от 350 лева, вносими, както следва: 250 лева от ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение, 100 лева от ответника в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице В.С.С., тел. 0897 872 855.

Вещите лица да се уведомят за поставените задачи и да се призоват за откритото съдебно заседание след представяне на документи за внесения депозит.

ДА СЕ ИЗДАДЕ на основание чл. 186, изр. 2, предл. 1 ГПК съдебно удостоверение на ищеца, след представяне на проект.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на ...**2024 г. от ... часа**, за когато да се призоват страните.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца - препис от депозирания от ответника отговор на подадената искова молба.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД както следва:

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл. 258 ЗЗД за осъждане на ответника за сумата от 14173,78 лева, представляваща дължима от ответното дружество сума по фактура № 119 от 26.09.2022 г. за извършени допълнителни строително монтажни работи в самостоятелен обект в сграда - Офис № 5, ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба - 18.08.2023 г. до окончателното плащане, както и на основание чл. 86 ЗЗД сумата от 1224,42 лв., лихва за периода от 22.11.2022 г. до 18.08.2023 г. При условия на евентуалност е предявен от „СК 66“ ЕООД, ЕИК *** срещу „СК“ ООД, с ЕИК *** иск с правно основание чл. 59 ЗЗД за заплащане на сумата от 14 173,78 лева, представляваща дължима от ответното дружество сума по Фактура № 119 от 26.09.2022 г. за извършени допълнителни строително монтажни работи в самостоятелен обект в сграда - Офис № 5. Претендират се съдебни разноски по исковото производство.

Ищецът твърди, че дружеството е учредено с дружествен договор от 14.05.2018 г. от лицата Иван Лазаров И., ЕГН ***** и Георги Сълев С., ЕГН ***** и е вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър, ЕИК ***, като двамата съдружници са и управители на дружеството, при начин на представляване на дружеството заедно, с цел построяване на жилищна сграда „Апартаментен хотел и жилищна сграда с магазини,

подземен гараж и офиси“, съгласно Разрешение за строеж № 43 от 10.11.2017 г., издадено от главния архитект на СО, район „Възраждане“. На 05.02.2021 г., почива съдружникът и управител Георги Сълев С., като видно от удостоверение за наследници, с изх. № РВТ21-УГ01-1734, издадено от Столична община, район „Витоша“, бившият управител на ищцовото дружество има за наследници по закон съпругата си - Цветелина Г.а Сачанска и двамата си сина С. Г. С. и Б. Г. С.. След смъртта му дружеството преобразува формата си на управление, като от дружество с ограничена отговорност премина към еднолично дружество с ограничена отговорност, с едноличен собственик на капитала Иван Лазаров И.. Дружество е сключило с ответника предварителен договор от 01.03.2019 г. за покупко - продажба и строителство на недвижими имоти, ведно с приложение № 1 от 15.04.2020 г. за процесния самостоятелен обект в сграда. Съгласно посочения договор по смисъла на чл. 258 от ЗЗД, „СК 66“ ЕООД е приело да извърши строителство в полза на ответника до фаза на груб строеж, видно от приложение № 1, неразделна част от договора, на следните самостоятелни обекти в сграда, а именно:

- Подземна гаражна клетка (ПГК) № 6, находяща се в подземния паркинг на минус втори сутеренен етаж на сградата, на кота - 5,54 метра, с площ от 14,40 кв.м. при съседни по документ за собственост: бъдещ калкан, дъно на имота, подземна гаражна клетка № 7, подземна улица, заедно с 4,13 % идеални части от общите части на подземните нива на сградата, заедно с 7,43 % идеални части от подземния паркинг на кота - 5,54 метра;

- Офис № 5, находящ се на 2-ри етаж на сградата, на кота +2,84 метра, със застроена площ от 60,40 кв.м., състоящ се от две работни помещения, баня с тоалетна и балкон, при съседни по документ за собственост: вътрешен двор, офис № 4, стълбищна клетка, асансьор, офис № 6 и бъдещ калкан, заедно с 3,869 % идеални части от общите части на сградата, без подземния паркинг, съгласно приложен по делото нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № 64, том IX, рег. № 17643, дело № 1424 /2019 г. На 04.06.2020 г., за процесната сграда е издадено удостоверение за етап на завършеност на сградата - Акт обр. 14 и на 30.06.2020 г. за сградата е издаден констативен протокол по смисъла на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ. На 28.06.2019 г., „СК 66“ ЕООД, с ЕИК *** продава право на строеж на ответното дружество за недвижими имоти, обективизирано в нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № 64, том IX, рег. № 17643, дело № 1424/2019 г., касаещо горецитираните два обекта. Навежда твърдения, че дружеството е изпълнило надлежно договорното си задължение по естество, обем и характеристика. По отношение на допълнително извършените строително монтажни работи, посочва, че на 04.06.2020 г. на основание на множество сключени устни договори по смисъла на чл. 258 и сл. от ЗЗД между страните, дружеството е предприело извършване на довършителни строително монтажни работи в описания по-горе недвижим имот: Офис № 5, находящ се на 2-ри етаж на сградата, на кота +2.84 метра, в изпълнение на което, дружеството е предприело действия по извършване на уговорените строително монтажни работи за обекта, за което е издал протокол обр. № 19, видно от който са извършени следните довършителни строително монтажни работи за процесния офис № 5: облигационен договор за изработка на мазилка на офис № 5, коридор, баня WC, спалня, дневна на стойност от 4910,90 лева, както и ДДС в размер на 982,18 лева, която сума представлява сбора от заплатения труд, както и цената на изразходените строителни материали; облигационен договор изработка на шпакловка офис № 5, коридор, спалня, дневна на стойност от 2230,01 лева с ДДС, която сума представлява сбора от заплатения труд, както и цената на изразходените строителни материали; облигационен договор изработка на замазка бани - ръчно офис № 5, баня WC, на стойност от 208,32 лева с ДДС, която сума представлява сбора от заплатения труд, както и цената на изразходените строителни материали; облигационен договор изработка на замазка подове - машинно офис № 5, коридор, спалня, дневна на стойност от 695,38 лева с ДДС, която сума представлява сбора от заплатения труд, както и цената на изразходените строителни материали; облигационен договор закупуване на 4 бр. интериорни врати и 1 бр. входна врата за обща сума в размер на 1071 лева с ДДС; облигационен договор заплащане за монтаж на интериорни врати по 60 лева на брой или общо сума в размер на 300 лева; облигационен договор за ел. инсталация на офис № 5 за обща сума в размер на 2167,64 лева; облигационен

договор за ВиК инсталация за офис № 5 за обща сума в размер на 650 лева; облигационен договор за ОВиК инсталация за офис № 5 за обща сума в размер на 958,36 лева. Общата сума по протокола за всички устно сключени облигационни договори за извършване на довършителни строително монтажни работи е на стойност 14 173,78 лева, за която сума е издадена Фактура № 119 от 26.09.2022 г., която ответникът към настоящия момент не е заплатил.

Ответникът е депозирал отговор в законоустановения срок, с който оспорва вземането. Твърди, че между страните няма договорни правоотношения. Посочва, че не е налице устен договор за процесните строително монтажни работи или същият е нищожен. Посочва, че предвид липсата на писмен договор, не съществува облигационна връзка между страните. Оспорва истинността на процесната фактура № 119 от 26.09.2022 г. като частен свидетелстващ документ. Посочва, че същата е издадена без основание и не може да служи като пряко доказателство за вида, предмета, характера и стойността на строително монтажните работи, посочени в нея. Оспорва протокола от 28.04.2021 г., като посочва, че същият е антидатиран и е неистински. Навежда твърдения, че твърдените от ищеца за извършени от него СМР дейности всъщност не са извършени и заплатени от него, а са възложени и заплатени от „СК“ ООД и „Смарт Инженеринг“ ЕООД съгласно приложените фактури и съответни актове обр. 19, от което следва, че не е налице каквото и да е изпълнение от ищеца на процесните строително монтажни работи по т.нар. „устно“ възлагане. Излага съображения, че между страните няма валидно възникнало задължение за плащане, тъй като няма приемане на изпълненото. Посочва, че ищецът не е канил дружеството да приеме допълнителни строително монтажни работи, не са извършвани каквито и да е било действия, потвърждаващи приемането на процесната фактура и протокол. Не са извършвани изрични или конклюдентни действия, които с осчетоводяването им биха породили някакво задължение. Оспорва и наличието на приемане на „допълнителни СМР“ с представения приемо-предавателен протокол от 22.11.2022 г. Прави изявление за съдебно прихващане на сумата от 15 398,20 лв., необходима за отстраняване на некачествените строително монтажни работи.

В законоустановения срок по чл. 211 ГПК е подаден насрещен осъдителен иск от „СК“ ООД срещу „СК 66“ ЕООД за осъждане на последния да заплати сумата от 2000 лв., частичен иск от 24000 лв., представляваща обезщетение за неизпълнение в срок на задължението на ищеца по предварителния договор за завършване на строителството в договорения срок. Моли съда да уважи предявените искова.

По разпределяне на доказателствената тежест между страните:

По иска с правно основание **с правно основание чл. 258 ЗЗД** в тежест на ищеца е да докаже наличието на сключен с ответника договор, неговото съдържание и размера на договорената цена, както и че е изпълнил задължението си.

По иска по чл. 86, ал. 1 ЗЗД ищецът носи тежестта да докаже наличието на основното задължение и настъпването на забава.

По евентуалния иск с правно основание с правно основание **чл. 59 ЗЗД** в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти, а именно: обедняване на едно лице, обогатяване на друго, наличие на връзка между обогатяването и обедняването и липса на валидно основание за това имуществено разместване в отношенията между субектите.

По горепосочените искове, предявени в условията на евентуалност ответникът следва да докаже възраженията си.

По направеното възражение за прихващане в тежест на ответника е да докаже, основанийето и размера на вземането, с което иска да извърши прихващане както и предпоставките, за това прихващане.

В случая ответника не представя доказателства за възникване на насрещното вземане.

Съдът обявява за безспорно по делото на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК, че между страните са съществували облигационни отношения, по силата на предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот от 01.03.2019 г. с предмет офис № 5 и подземна гаражна клетка № 6.

ПРЕДЯВЕН Е НАСРЕЩЕН ОСЪДИТЕЛЕН ИСК за сумата от 2000 лв., частичен иск от 24000 лв., представляващи обезщетение за неизпълнение в срок на задължението на ищеца по предварителния договор за завършване на строителството в договорения срок.

Ищецът по насрещния иск се позовава на чл. 3.3 от предварителния договор от 01.03.2019 г., съгласно които ищецът се е задължил да завърши строителството в срок до 24 месеца от откриване на строителната площадка, т.е. крайният срок за завършване на строителните работи е бил 07.08.2020 г. Строителството е завършило и акт 15 е подписан повече от две години след договорената дата - на 22.11.2022 г. Посочва, че ответникът по насрещния иск е в значителна забава на задължението си да приключи в срок строителния процес. Посочва, че към днешна дата сградата все още не е въведена в експлоатация, в следствие на което ищецът продължава да търпи вреди. Поради непредаване в срок на процесния имот в съС.ие, годно да се ползва по предназначение дружеството пропуска да реализира ползи, изразяващи се в размера на пропуснат пазарен наем за срок от 24 месеца, съгласно представения предварителен договор за наем, доказващ пропуснатата полза за ищеца. Посочва, че поради неосъществилото се в срок въвеждане в експлоатация, което е функция на цялостната забава за приключване на строителния процес, ищецът не е могъл да получи договорения наем за срок от 24 месеца съгласно представения договор. Цитираният договор за наем е прекратен по право поради невъвеждане на сградата в експлоатация в рамките на 1 година от подписването му. Така ищецът е претърпял пропусната полза от нереализирания наем за срок от 24 месеца като причина за това е фактът, че ответникът по насрещния иск „СМАРТ КОНСУЛТ 66“ ЕООД е забавил приключването на строителния процес с повече от 24 месеца. Претърпяната пропусната полза е в размер на 2400 лева. Същата е сбора от нереализиран приход от месечен наем по 1000 лева за 24 месеца - срока на дължимия наем по договора, като претендира частично плащане за двумесечен наем съгласно настоящия насрещен иск - 2000 лв. частично от 24000 лева.

В тежест на ищеца по иска с правно основание чл. 88, ал. 1, изр. 2 по насрещния иск - „СК“ ООД, е да докаже при условията на пълно и главно доказване наличието на сключен между страните предварителен договор, който е развален, претърпени от него вреди и техния характер - пропуснати ползи или претърпени загуби, стойността на вредите, причинна връзка между вредите и неизпълнението на задълженията на ответника по договора.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ към спогодба за уреждане окончателно на правния спор, предмет на делото!

НАСОЧВА СТРАНИТЕ КЪМ ПРОЦЕДУРА ПО МЕДИАЦИЯ.

Съдът уведомява страните, че за намиране на решение на спора си могат да използват и процедура по медиация. Така те спестяват време, усилия и средства – отпада нуждата от събиране на доказателства, а при постигане на спогодба, ищецът може да поиска да му бъде възстановена половината от внесената държавна такса – чл. 78, ал. 9 ГПК.

Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите, който може да бъде видян на електронен адрес: <http://mediator.mjs.bg/>. Медиацията е платена услуга.

Към Софийски районен съд работи Програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на процедура по медиация, от която страните също могат да се възползват. Повече информация за Програма „Спогодби“ можете да получите всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа от МН, МГ - тел. 02/8955 423 за Софийски районен съд, както и в Центъра за спогодби и медиация, който се намира в гр. София, бул. ЦАР Б. III № 54, ет. 2, ст. 204, както и на <https://srs.justice.bg/bg/12656>.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер и спорът ще се уреди в по-кратки срокове.

Указва на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____