

# ПРОТОКОЛ

№ 836

гр. Варна, 18.11.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Диана К. Стоянова

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева  
Сложи за разглеждане докладваното от Диана К. Стоянова Търговско дело  
№ 20223100900110 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 10:18 часа се явиха:

**Ищецът МД 33 ЕООД**, редовно призован, представлява се от **адвокат Л. П.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

**Ответникът ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС ООД**, нередовно призован, явяват се лично управителите М.Н.Б. и А.О., представлява се от **адвокат М. Я.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

**СЪДЪТ** докладва, че призовката до ответника е връчена на 08.11.2022 г. и към съдебно заседание не е изтекъл едноседмичният срок за редовно призоваване.

## **ПО ХОДА НА ДЕЛОТО:**

**АДВ. П.:** Да се даде ход на делото.

**АДВ. Я.:** Да се даде ход на делото. Не правя възражение по нередовното призоваване.

**СЪДЪТ**, с оглед изразеното становище, намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И:**

### **ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

**СЪДЪТ на основание чл. 143 от ГПК** пристъпи към изясняване фактическата страна на спора.

**АДВ. П.:** Поддържам изцяло депозираната искова молба и допълнителната. Във връзка с депозираните отговори от страна на ответника,

искам да направя следните допълнения:

Изцяло оспорвам тезата на ответника, че в случая е налице хипотезата на чл. 81, ал. 1 от ЗЗД, т.е. че забавата не може да се вмени във вина.

Изцяло оспорвам тезата, че изграждането на трафопост и пътна връзка оневинява забавата при строежа на сградата. В случая, съгласно обичая в практиката, при такъв тип строежи трафопостът и пътната връзка се субсидира и изгражда изцяло със средства, усилия и инициатива на строителя на строежа. Нищо, че след това тези инфраструктурни проекти стават собственост на други дружества. Тези допълнителни строежи изцяло се субсидират, проектират, инициират от строителя, който е поел ангажимент за строежа на сградата, а не от някой друг.

Изцяло оспорвам твърдението в отговора, че от страна на дружеството, което представлявам и в частност управителя М.Д., е осъществено, както е казано в отговора, саботиращо поведение, което да рефлектира върху градежа на строежа.

Във връзка с възражението ми, относно ирелевантността на промяната по време на строителството е фактът, че промяната по време на строителство е отпочнала, инициирана, респективно завършена в период, след като вече сградата е следвало да бъде въведена в експлоатация. Документално, фактически и строително, това изменение по време на строителството е започнало 2021 г. Сградата е трябвало да бъде въведена в експлоатация до 14.02.2020 г., т.е. в случая няма как ответникът да се опитва да черпи права от собствената си недобросъвестност.

Оспорвам обстоятелството, че са налице изфабрикувани доказателства. Имам предвид 4 бр. споразумения и една декларация, подписани от управителите на ответното дружество. Това е несъстоятелно, документите са подписани пред нотариус, няма как да се нарекат изфабрикувани доказателства.

Оспорвам твърдението, че М.Д. е обещавала устно да разпише акт № 15, а фактически и документално да оспорва наличието на предпоставки за разписване на акт № 15. М.Д., дали устно или документално, винаги е твърдяла и искала сградата да се изпълни в срок и е правила възражения за некачествено и неточно изпълнение по време на строителство. Никога устно не е декларирила, че е съгласна с моментното изпълнение на строежа и

срочното изпълнение.

Некачествените СМР се изразяват в: архитектурно сградата не е изпълнена по проект. Покривът е изпълнен некачествено, което води до течове и наводнявания на обектите, които са непосредствено под покрива, т.е. последният етаж се наводнява, има течове в обектите на последния етаж. Некачествено изпълнение на замазки, мазилки и всякакъв тип облицовъчни дейности по сградата, в общите части и повсеместно, във всеки един от апартаментите. Понеже моята доверителка основно е обезщетена с апартаменти, които се намират на последния етаж, за нея се отнася това възражение, че покривът не е изпълнен правилно, което води до течове в обектите. Мазилки, замазки, са изпълнени некачествено, което води до напукване, обрушване, падане, което налага постоянни ремонти, в момента дори не може да се боядисат стените, защото се напукват постоянно. Не е изпълнена пътната връзка, не е изпълнен трафопостът, което води до невъзможността да се електрифицира тази сграда. В подземния паркинг не бе изпълнена настилка. Строително, трябва да се изпълни шлайфан бетон, който няма общо с фундаментната плоча, т.е. ако приемем, че е излят бетон, това не е достатъчно, лее се допълнителен бетон, който се шлайфа, след това се рамкира, за да има всеки живущ конкретно паркомясто. Отделно, по проект, понеже сградата е голяма и подземното паркопространство няма как да обере всички живущите, е предвидено някои от паркоместата да съставляват едни специални рампи, т.е. кола върху кола да може да паркират. Това са специални съоръжения, които се монтират, т.е. тези съоръжения не бяха монтирани. Самото паркопространство под сградата не беше оформено, обособено, в смисъл хипотетично може да се слезе долу, но няма как да се открие паркомястото, няма как да се паркира. Към момента на завеждане на иска не бе изпълнено нищо по вертикалната планировка и в частност - озеленяване. Озеленяването е по цялото пространство на сградата, в отделните части. Около сградата има предвидено различно озеленяване. Това е специфичен детайл.

Моля да ми дадете възможност да детайлизирам това, да представя и строителна документация и евентуално ще поискам експертиза.

По отношение на вертикалната планировка, основно за такъв тип строеж е изграждането на откритото входно пространство, което е част от

вертикалната планировка. Това не бе изпълнено. Към датата на завеждане на исковата молба, пространството пред сградата беше изпълнено с чакъл, което няма общо с проектната документация.

Дограмата по цялата сграда, защото дружеството, което представлявам, в частност М.Д., като обезщетен собственик се е разпоредила с част от имотите си и спрямо нея имаше редица оплаквания, че дограмата е дефектирала, увредена, т.е. има дограма, но не се отваря, не може да се експлоатира правилно, нацапана е, с надраскани стъклопакети. Това се получава, когато не се облепи с найлон и мазилката за стената се маже и по дограмата. Сифоните по терасите на места не бяха монтирани, на други места са дефектирали, в смисъл, няма ги капачките. Сифоните са различни видове, някои от един компонент, други от два и повече. Тези сифони, които са по сградата имат капачки. Почти всеки един сифон нямаше тези капачки. Тези капачки предпазват сифона да влизат боклуци, да задръстват. Самото отводняване, това, че ги няма капачките е довело до запушване на тръбите за отводняване на терасите, което означава, че като завали терасите се пълнят с вода и отводняването става бавно или изобщо не става. Зимата това е предпоставка да влиза водата под плочките. Не бяха монтирани и съгласно както е по проект и в цялост, парапетите по сградата. Имаше немонтирани парапети по терасите. Всичко, което казвам до момента, е към датата на депозиране на исковата молба. Имаше немонтирани парапети и в общите части, които са по стълбищната клетка, и по отделни тераси. Ще уточня допълнително къде са немонтирани.

Моля да ми предоставите възможност, с допълнителна молба да детайлизирам неизпълнените СМР в обекта, към датата на депозиране на исковата молба. Моля, в рамките на този срок да ми позволи, да формулирам задача към СТЕ.

**АДВ. Я.:** Оспорваме напълно твърденията, изложени в иска, както сме изразили становище в отговора и допълнителния. Подкрепяме ги и поддържаме напълно.

По отношение на сега направените уточнения, строителният процес е един динамичен процес. Оспорваме твърденията фактически по отношение на некачествените СМР. Всичко, което изложи в настоящето съдебно заседание, не отговаря на истината. Към момента, от 10.11. има издадено разрешение за

ползване.

Това, което колегата твърди по отношение на трафопоста и транспортната връзка с уличната комуникация към сградата, не е вярно. Ние сме го изразили в допълнителния отговор и се представили доказателства в подкрепа на оспорванията ни, че са били инициирани СМР едва след като е предявен искът срещу представляваното от мен дружество. Представили сме доказателства от кога датират още и по двата отделни строежа, проектна документация, разрешение за строеж, съответно изпълнение. Оспорваме твърденията за некачествени СМР, изложени днес. Не отговарят на истината, имаше парापети.

**УПРАВИТЕЛ БАКЪРДЖИЕВ:** Първият протокол обр. № 15 беше подготвен от лицето, упражняващо строителен надзор, към месец май 2021 г. Към нея дата всички СМР бяха извършени. Беше подготвен до 15-20 май този акт. № 15, като в последствие се готвиха още три такива документа, защото в периода, когато Маруся не подписваше този акт, за да черпи права, се извършваха различни продажби на собственост и трябваше да се променя самият акт № 15. Към месец май сградата беше готова за въвеждане в експлоатация. Към нея дата са извършени всички СМР и те са били качествени.

**АДВ. Я.:** До момента на въвеждане на сградата в експлоатация, обичаят е строежите да са на временка и паралелно, с въвеждане на трафопоста в експлоатация, върви и въвеждането на самата сграда в експлоатация.

**СЪДЪТ**, на основание чл. 145 ГПК, приканва страните към спогодба.

**АДВ. П.:** Съгласни сме да участваме в медиация.

**АДВ. Я.:** От наша страна имаме желание за медиация.

**СЪДЪТ на основание чл. 146 от ГПК докладва делото, като се придържа към изготвения проекто-доклад, обективизиран в Определение № 1602 от 31.10.2022 год., както следва:**

Производството е образувано по предявен от "МД 33" ЕООД, с ЕИК 148110233, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район „Одесос“, ул. „Софроний Врачански“ № 6, ет. 2, ап. 2 срещу "Ем Джи Ей Инвестмънтс" ООД, с ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Одесос, ул. „Архимандрит Филарет“ № 9, да бъде допуснато обезпечение на

предявления иск с правно основание чл. 92 от ЗЗД, вр. с чл. 99 от ЗЗД, за осъждане на ответника да заплати сумата от 103 500.00 евро, представляваща неустойка за забава, предвидена в чл. 38 от Предварителен договор за учредяване право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство от 17.08.2015г. във вр. с т. Х1 от Нотариален акт № 33, том II, с рег. № 2817, дело № 211/2017г. на нотариус с рег. № 192 в РНК при изпълнение на задължението чл. 18, ал. 5 от предварителният договор на инвеститора да снабди сградата със разрешение за ползване в срок от 30 месеца от датата на подписване на Протокол за определяне на строителна линия и ниво от 14.08.2017г. на строеж на многофамилна жилищна сграда в УПИ ХХІХ-168, кв. 6 по плана на ж.к. "БризЮг", гр. Варна, в размер на по 4500 евро на месец, начислена за периода 15.02.2020г. до 15.01.2022г., което право е придобито от ищеца по силата на договор за цесия от 28.01.2022г. сключен с М.Б.Д. и Д.М.Д., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане.

**Обстоятелствата, от които се твърди, че произтича претендираното право са:**

В исковата молба се твърди, на 17.08.2015г. между М.Б.Д. и Д.М.Д., като собственици на недвижим имот с идент. № 10135.2563.168 и „ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС ООД, като инвеститор, е сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство на сграда, с разпределение на бъдещи обекти в индивидуална собственост, съгласно изготвен идеен проект. Строителството е следвало да бъде извършено изцяло за сметка на инвеститора. В чл. 18. ал. 3 и ал. 5 от договора, инвеститорът е поел задължението в срок до 28 месеца от съставянето на протокола обр. 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво, да завърши всички строително-монтажни работи по сградата и по обектите определени за собствениците, като представи Акт за установяване годността за приемане на строежа - Акт 15., а в срок от 30 месеца да представи разрешение за ползване на сградата.

В чл. 38 от договора, страните са договорили при неизпълнение задължението на инвеститора по чл. 18, ал. 5, последния да дължи неустойка

за забава в размер на 4500 евро на месец. През 2016г. между М.Б.Д. и Д.М.Д. е сключен договор за доброволна делба на съсобствени имоти, придобити от тях в режим на съпругеска имуществена общност, прекратена с развод, като е договорено имот с идентификатор № 10135.2563.168 по КККР на гр. Варна да остане в дял на М.Б.Д.. Ответното дружество е било запознато с това обстоятелство, като не се е противопоставило. През 2017г. с вписване 20170222113446 в ТРРЮЛНЦ в полза на „МД 33“ ЕООД с ЕИК 148110233, от страна на М.Б.Д. е направена непарична вноска за 1 966,72 кв.м. идеални части от процесния ПИ с кадастрален идентификатор 10135.2563.168. На 18.07.2017г. ищецът „МД 33“ ЕООД е прехвърлило с нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г. на ответника общо 1577.13 кв.м.ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.2563.168. Със същия нотариален акт двете дружества, заедно с другия съсобственик М.Б.Д., взаимно са си учредили право на строеж за изграждането на самостоятелни обекти в многофамилна жилищна сграда със застроена площ от 992, 60 кв.м. и РЗП от 10 682. 25 кв.м., в съответствие с одобрен технически инвестиционен проект от 22.03.2017г. и разрешение за строеж № 45/22.03.2017г., издадено от главен архитект на община Варна. В т. XI от нотариалният акт е вписано, че се прилагат клаузите на подписания между страните предварителен договор. Протокол обр. 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво, е съставен на 14.08.2017г., съгласно вписването в Акт Обр. 14 за строежа от 29.11.2018г. Следователно ответникът е следвало да изпълни задължението за въвеждане на сградата в експлоатация до 14.02.2020 г.

Твърди се, че акт Обр. 15 към датата на депозиране на искова молба все още няма съставен за строежа. В тази връзка е влязла в сила неустоечната клауза на чл. 38 от предварителния договор, поради което ответникът дължи неустойка в размер на 4500.00 евро на месец, която за периода 15.02.2020г. до 15.01.2022г. се равнява на 103500.00 евро.

С договор за цесия от 28.01.2022г. М.Б.Д. и Д.М.Д. са прехвърлили вземането си за неустойка в посочения размер на ищеца. Излага се, че ответникът е уведомен за цесията с уведомлението приложено към исковата молба.

По изложените съображения моли съдът да постанови решение, с което да осъди ответника за дължимата неустойка.

**По делото е постъпил отговор** от ответната страна „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД в срока по чл. 367 от ГПК.

Оспорва се предявения иск по основание и размер. Излага, че настъпилата забава на задължението му по чл. 18, ал. 5 от сключения предварителен договор за учредяване право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство от 17.08.2015 г., не може да му се вмени във вина, поради което и не дължи предвидената в чл. 38 от Договора неустойка. Оспорва дължимостта на претендираната неустойка в посочения размер. Не оспорва наличието на договорно правоотношение между страните, обективизирано в нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г. Излага се, че срещу прехвърлените на ответника общо 1577.13 кв.м.ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.2563.168, двете дружества, заедно с другия съсобственик М.Б.Д., взаимно са си учредили право на строеж за изграждането на самостоятелни обекти в многофамилна жилищна сграда със застроена площ от 992, 60 кв.м. и РЗП от 10 682. 25 кв.м., в съответствие с одобрен технически инвестиционен проект от 22.03.2017г. и разрешение за строеж № 45/22.03.2017г., издадено от главен архитект на община Варна.

Твърди, че с оглед на уговорката на страните в р. III от нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г., както и въз основа на сключения предварителен договор за учредяване право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство от 17.08.2015 г., сключен между М.Б.Д. и Д.М.Д., като собственици и „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД, ответникът се задължил да изгради със свои материали и труд, както и да въведе в експлоатация цялата многофамилна жилищна сграда, като построи и предаде на прехвърлителите предназначения за тях обекти, в уговорените сроковете и степен на завършеност. Излага, че в чл. 1, ал. 1, вр. чл. 18, ал. 1-5 от предварителния договор, както и в р. IV от нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г., ответното дружество се е задължило да представи акт за установяване годността за приемане на строеж - акт обр. 15 до 28 месеца, считано от датата на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво – протокол обр. 2, както и да се снабди с разрешение за ползване в срок от 30 месеца от датата на протокол обр. 2.

Твърди, че строителната площадка е била открита през месец август



2017 г., когато е започнало строителството на сградата, като ответното дружество е изпълнявало задължението си в предвидените срокове.

Твърди, че извършването на груб строеж на сградата, удостоверено с акт обр. 14 е изпълнено на 29.11.2018 г. - 5 месеца по-рано от договорения срок. Ответното дружество не оспорва, че е поело задължение за снабдяване с акт. обр. 15 за сградата най-късно до месец декември 2019 г., както и да въведе същата в експлоатация най-късно до месец февруари 2020 г. Излага, че не е изпълнило това си задължение, тъй като М.Б.Д. и П.Л.Ф. (собственик на самостоятелни обекти в сградата), възложили на ответника срещу възнаграждение, изготвяне и одобрение на проекти за промяна по време на строителство в съответствие с чл. 154 от ЗУТ на притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата, изразяващи се в промяна на предназначението на някои от обектите. Исканите промени били съществени по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 6 от ЗУТ (обединяване на обекти в един самостоятелен обект, присъединяване на част от тераси към вътрешни пространства на обединени обекти и др.), поради което следвало да бъде открита процедура по чл. 154, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ.

Твърди, че всички възложители, вкл. и ищецът „МД 33“ ЕООД, били уведомени, че снабдяването с обр. акт 15 за сградата, респективно въвеждането ѝ в експлоатация е обусловено от успешното провеждане на процедурата по чл. 154, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ.

Твърди, че за извършване на възложените промени по време на строителство в съответствие с чл. 154 от ЗУТ ответното дружество е следвало да бъде упълномощено, с цел изготвяне и снабдяване с необходимата документация. Излага се, че ищцовото дружество не е оказало нужното съдействие, а напротив с декларация рег. № 3225/22.04.2019 г. на нотариус с рег. № 194 на НК, М.Д., лично и в качеството си на управител и представляващ ищеца „МД 33“ ЕООД, е оттеглила пълномощно с рег. № 5102/17.08.2015 г. на нотариус с рег. № 194 на НК с права за осъществяване на действия във връзка с изграждането и въвеждането на процесната жилищна сграда в експлоатация. На 23.02.2021 г. е дадено съгласие по чл. 149, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, вр. чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Липсата на съдействие обусловило забавяне на процедурата по чл. 154 от ЗУТ, съответно забавяне съобразно уговорените между страните срокове за въвеждане на сградата в

експлоатация. На 11.03.2021 г. със Заявление с рег. № АУ 025782 ВН страните заявили за одобрение в Община Варна изменение на одобрен инвестиционен проект и допълване на издаденото разрешение за строеж за процесната сграда, по което е издадена Заповед № А – 23/24.03.2021 г., влязла в законна сила на 14.04.2021 г., с която заявената промяна по чл. 154 от ЗУТ е одобрена. Ответното дружество излага, че едва след влизане в сила на заповедта е могло да предприеме действия по снабдяване с акт. Обр. 15 за сградата, респективно въвеждането ѝ в експлоатация.

Твърди се, че на основание чл. 83 от ЗЗД забавеното изпълнение не може да се вмени във вина на ответника, доколкото същото е допуснато по вина на ищцовото дружество. Поради това и не следва да носи отговорност за заплащане на претендираната неустойка.

Твърди, че и до настоящия момент ответното дружество е в невъзможност да изпълни задължението си по чл. 1, ал. 1, вр. чл. 18, ал. 3 и ал. 5 от предварителния договор за снабдяване на сградата с акт обр. 15 в срок от 28 месеца, от започване на строителството, тъй като М.Д., действаща лично и в качеството си на управител на ищцовото дружество „МД 33“ ЕООД, и „СПИКА 33“ ООД, отказва да подпише акт обр. 15, като обосновава отказа си с несъстоятелни възражения за некачествено изпълнени довършителни СМР по някои от притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата.

Ответникът излага, че акт обр. 15 е подписан от всички останали собственици още през 2021 г. Твърди, че с нот. акт № 170, том I, рег. № 4019, дело № 155/2021 г. между М.Б.Д., действаща лично за себе си и като управител и представляващ „СПИКА 33“ ООД, „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД и други собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда, е прекратена доброволно съсобствеността, възникнала в следствие на одобрените изменения на основание чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Излага, че в р. IX страните са уговорили, че не си дължат суми за уравняване на дяловете, че нямат неуредени сметки помежду си и занапред никой няма и не следва да предявява претенции спрямо останалите съделители.

Ответното дружество твърди, че чрез сключения на 28.01.2022 г. договор за цесия М.Б.Д. формално е прехвърлила на „МД 33“ ЕООД вземането си за неустойка по чл. 38 от процесния предварителен договор,

като цесионера цели да избегне уговореното в нот. акт № 170, том I, рег. № 4019, дело № 155/2021 г. и претендира неустойка чрез трето лице, което не е страна по договора за доброволна делба.

**В допълнителната искова молба** ищецът е взел становище за неоснователност на оспорванията на ответника. Твърди, че след образуване на настоящото производство е започнало изграждане на външен подход към входа на сградата, вертикална планировка, външни транспортни връзки между пътната инфраструктура и сградата, изграждането и въвеждането в експлоатация на трафопост за осигуряване на ел. захранване и други.

Излага, че ответното дружество е следвало да извърши строително-монтажни дейности, вкл. и да извърши ремонт на покрив, който е дефектирал. Излага, че към момента сградата не е въведена в експлоатация, като оспорва това обстоятелство да се дължи на вина на М.Б.Д.. Оспорва възлагането от ищеца „МД 33“ ЕООД и/или от М.Д. на ответното дружество „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД изготвяне и одобрение на проекти за промяна по време на строителство, както и обстоятелството, че страните са предоговаряли сроковете за строителство.

Твърди, че процедурата по чл. 154 от ЗУТ е изцяло по инициатива на ответното дружество, с цел извършване на промени в обекти, собственост на ответника. Излага, че процедурата по чл. 154 от ЗУТ е инициирана едва след изтичането на първоначално уговорените срокове. Излага, че са сключени споразумения, с които страните се споразумели, че първоначално уговорените в предварителния договор срокове остават непроменени, независимо от процедурата по чл. 154 от ЗУТ, както и че ответното дружество „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД е поело отговорност за забава в строителството и въвеждането в експлоатация на процесния строеж.

Ищецът излага, че разпоредбата на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ не изключва отговорността на ответното дружество за заплащане на неустойка. Твърди, че неизпълнение на задължения на трети за процесния договор лица, не изключват отговорността на изпълнителя. Оспорва обстоятелството, че оттеглянето на пълномощно към ответното дружество е довело до забава в строителството, като сочи, че ищецът като кредитор не е изпаднал в забава, както и че не са били налице непредвидими за ответното дружество обстоятелства или наличието на непреодолима сила, довели до неизпълнение

на поетото задължение за изграждане и въвеждане в експлоатация на процесната сграда в предвидените за това срокове. Твърди, че не са били налице предпоставките за подписване на акт. Обр. 15, с оглед липсата на цялостно изпълнение на строежа, съгласно одобрените строителни книжа и сключения между страните договор. Твърди се, че при отказ на възложител да подпише акт обр. 15, е налице възможността за заместване на тази страна от орган по чл. 170, ал. 2 от ЗУТ, като по този начин поведението на ищеца не е представлявало обективна пречка за ответното дружество да изпълни задължението си за снабдяване с акт. обр. 15 за сградата и въвеждането ѝ в експлоатация. Твърди се, че сключения договор за доброволна делба не засяга правата и задълженията на страните по отношение на претендираната неустойка.

**По делото е постъпил допълнителен отговор** от „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД, в който се поддържат всички доводи, които са изложени в основания отговор. Оспорва се твърдението на ищцовото дружество, че след образуване на настоящото производство е започнало изграждане на външни транспортни връзки между пътната инфраструктура и сградата, както и изграждането и въвеждането в експлоатация на трафопост за осигуряване на ел. хранване на сградата.

Излага се, че с разрешение за строеж № 26/ГИ/17.02.2021 г. на „Електроразпределение Север“ АД е разрешено извършването на СМР за строеж – трафопост за осигуряване на ел. хранване на процесния имот. Твърди се, че изграждането и въвеждането му в експлоатация е задължение само на неговия възложител – „Електроразпределение Север“ АД.

По отношение на изграждане и въвеждане в експлоатация на външна транспортна връзка между пътната инфраструктура и сградата, ответното дружество излага, че процедурата за това е стартирала по негова инициатива още през 2019 г. с подаване на заявление с рег. № РД19018283ВН/16.09.2019 г. за проучване и проектиране на обект – транспортно комуникационно обслужване от бул. „Васил Левски“ до УПИ № XXIX-168 и УПИ № IV-2624, кв. 6 по плана на жк „Бриз-юг“ гр. Варна, за което е издадено разрешение за строеж № 50/ГИ/16.03.2022 г., а изграждането на строежа е възложено с договор за изграждане и строителен надзор с рег. № Д22000457ВН/09.05.2022 г. Твърди се, че към настоящия момент за строеж трафопост е налице

издадено разрешение за ползване № ДК-07-ВН-162/06.07.2022 г. Твърди, че със заповед № РД-19-517/06.10.2022 г. на Началника на ДНСК е назначена ДПК за процесната сграда, която на 17.10.2022 г. следва да се събере на строежа. Излага, че въвеждането в експлоатация на жилищната сграда е в зависимост от въвеждането в експлоатация на трафопост и транспортно комуникационно обслужване на имота, в който е изградена процесната сграда.

Ответното дружество оспорва твърдението на ищеца, че липсва възлагане от последния на процедурата по чл. 154 от ЗУТ, като сочи, че М.Д., действаща лично за себе си и като представляващ и управляващ ищеца „МД 33“ ЕООД и „СПИКА 33“ ООД са подали заявление в Община Варна за одобряване изменение на одобрения инвестиционен проект и допълване на издаденото разрешение за строеж. Соци, че вследствие на изменението по чл. 154 от ЗУТ се образували нови самостоятелни обекти, чиито собственици са М.Д., „МД 33“ ЕООД и „СПИКА 33“ ООД, поради което интерес от изменението са имали последните три лица, не и ответното дружество. Ответното дружество оспорва представените от ищеца споразумения от 27.05.2022 г. и декларация от 16.09.2022 г., като излага, че подписалите го управители на ответното дружество не владеят български език, а посоченото като преводач лице няма съответната квалификация за извършване на превода. Твърди се още че дружеството ответник се представлява от които и да е двама от трима управители, действащи само заедно, а представената декларация е подписана от един от управителите на дружеството. Излага се, че ответникът е предприел процедура по чл. 170, ал. 2 от ЗУТ, чрез изпращането на нотариална покана с рег. № 2855, том 1, акт 157 от 07.04.2022 г. на нотариус К. с рег. № 513 на НК до М.Б.Д.. Аргументира се, че ответникът не е неизправна страна по договора, сключен с ищеца, както и че на основание чл. 81, ал. 1 от ЗЗД, причината за забава не може да му се вмени във вина.

**На основание чл. 146, ал. 1, т. 5 от ГПК съдът указва на ищеца, че носи доказателствената тежест да докаже следните факти:**

че на 17.08.2015г. между М.Б.Д. и Д.М.Д. и ответника е сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство на сграда;

че съгласно чл. 18. ал. 5 от договора въвеждане на сградата в експлоатация е следвало да бъде извършено в срок от 30 месеца от съставянето на протокола обр. 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия;

че в чл. 38 от договора страните са договорили при неизпълнение задължението на инвеститора по чл. 18, ал. 5 последния да дължи неустойка за забава в размер на 4500 евро на месец;

че между М.Б.Д. и Д.М.Д. е сключен договор за доброволна делба, съгласно който процесният ПИ с идентификатор № 10135.2563.168 се поставя в дял на Маруся Белчева;

че ищецът е станал собственик на 1 966,72 кв.м. идеални части от процесния ПИ с кадастрален идентификатор 10135.2563.168 в следствие на извършен апорт с вписване 20170222113446 от страна на М.Б.Д.;

че на 18.07.2017г. ищецът „МД 33“ ЕООД е прехвърлило с нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г. на ответника общо 1577.13 кв.м.ид.ч. от ПИ с идентификатор №10135.2563.168;

че със същия нотариален акт двете дружества, заедно с другия съсобственик М.Б.Д. взаимно са си учредили право на строеж за изграждането на самостоятелни обекти;

че съгласно т.XI от нотариалният акт се прилагат клаузите на подписания между страните предварителен договор;

че протокол обр. 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво е съставен на 14.08.2017г., съгласно вписването в Акт Обр. 14 за строежа от 29.11.2018г.;

че към настоящия момент няма издадено разрешение за ползване на сградата;

че се дължи неустойка в претендираните размери, като цедентите са изправна страна по договора за строителство;

че с договор за цесия от 28.1.2022г. М.Б.Д. и Д.М.Д. са прехвърлили вземането си за неустойка в посочения размер на ищеца;

че ответникът е уведомен за цесията с уведомлението приложено към исковата молба;

че по отношение на новостроящата сграда и обекти са били налице некачествени и неизпълнени СМР, което е обусловило отказа на М.Д. да подпише акт 15;

че изменението с цел промяна на предназначението на обектите и тяхното обединяване е по инициатива на „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД.

**На основание чл. 146, ал. 1, т. 5 от ГПК съдът указва на ответника,** че носи доказателствената тежест да установи, положителните факти, на които се позовава, изключващи отговорността му, в това число:

че е изправен по договора;

че процедурата по чл. 154 от ЗУТ е инициирана по заявление на П.Ф. и М.Б.Д., действаща лично за себе си и като представляващ и управляващ „МД 33“ ЕООД и „СПИКА 33“ ООД, с цел извършване на промени в собствените им обекти;

че ищцовото дружество не е оказало нужното съдействие за извършване на промените, като с декларация рег. № 3225/22.04.2019г. М.Д., лично и в качеството си на управител и представляващ ищеца „МД 33“ ЕООД, е оттеглила пълномощно с рег. № 5102/17.08.2015г.;

че със Заповед № А – 23/24.03.2021 г., влязла в законна сила на 14.04.2021 г. е одобрено изменение на одобрен инвестиционен проект и допълване на издаденото разрешение за строеж за процесната сграда, във връзка с исканата промяна;

че исканите промени чрез обединяване на обекти в един самостоятелен обект, присъединяване на част от тераси към вътрешни пространства на обединени обекти и др., са били реално осъществени;

че процедурата по одобряване на промените и тяхното извършване е забавило въвеждането на сградата в експлоатация;

че към определена дата сградата и нейните обекти са били завършени, като не са налице некачествени и неизвършени СМР – та;

че въвеждането в експлоатация на жилищната сграда е в зависимост от въвеждането в експлоатация на трафопост и транспортно комуникационно обслужване на имота, в който е изградена процесната сграда;

че е предприел процедура по чл. 170, ал. 2 от ЗУТ, чрез изпращането на нотариална покана с рег. № 2855, том 1, акт 157 от 07.04.2022 г. на нотариус

К. с рег. № 513 на НК до М.Б.Д..

**На основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ГПК съдът приема за безспорно** между страните и ненуждаещо се от доказване:

че на 17.08.2015г. между М.Б.Д. и Д.М.Д. и ответника е сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство на сграда;

че на 18.07.2017г. ищецът „МД 33“ ЕООД е прехвърлил с нот. акт № 33, том II, рег. № 2817, нот. дело № 211/2017г. на ответника общо 1577.13 кв.м.ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.2563.168;

че със същият нотариален акт двете дружества, заедно с другия съсобственик М.Б.Д. взаимно са си учредили право на строеж за изграждането на самостоятелни обекти;

че съгласно т. XI от нотариалният акт се прилагат клаузите на подписания между страните предварителен договор;

че към настоящия момент няма издадено разрешение за ползване на сградата;

че с договор за цесия от 28.1.2022г. М.Б.Д. е прехвърлила вземането си за неустойка в посочения размер на ищеца;

**На основание чл. 146, ал. 2 от ГПК съдът указва на ищеца, че не сочи доказателства за следните факти:**

че изменението с цел промяна на предназначението на обектите и тяхното обединяване е по инициатива на „Ем Джи Ей Инвестмънтс“ ООД.

**На основание чл. 146, ал. 2 от ГПК съдът указва на ответника, че не сочи доказателства за следните факти:**

че процедурата по чл. 154 от ЗУТ е иницирана по заявление на М.Б.Д., действаща лично за себе си и като представляващ и управляващ „МД 33“ ЕООД и „СПИКА 33“ ООД, с цел извършване на промени в собствените им обекти, датите на които са извършени съответните действия във връзка с това, че ищцовото дружество не е оказало нужното съдействие за извършване на промените, като с декларация рег. № 3225/22.04.2019г. М.Д., лично и в качеството си на управител и представляващ ищеца „МД 33“ ЕООД, е оттеглила пълномощно с рег. № 5102/17.08.2015г.;



че исканите промени чрез обединяване на обекти в един самостоятелен обект, присъединяване на част от тераси към вътрешни пространства на обединени обекти и др., са били реално осъществени;

че процедурата по одобряване на промените и тяхното извършване е забавило въвеждането на сградата в експлоатация;

че към определена дата сградата и нейните обекти са били завършени, като не са налице некачествени и неизвършени СМР – та;

че въвеждането в експлоатация на жилищната сграда е в зависимост от въвеждането в експлоатация на трафопост и транспортно комуникационно обслужване на имота, в който е изградена процесната сграда;

**Процесуалните представители на страните заявиха, че нямат възражения по проекта доклада.**

На основание чл. 146, вр. 374 от ГПК **СЪДЪТ**, като взе предвид становищата на страните намира, че проекта за доклад следва да бъде вписан като окончателен.

Водим от горното **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ**

**ВПИСВА в протокола** проектодоклада, изготвен с Определение № 1602 от 31.10.2022 год. като окончателен доклад по делото.

**АДВ. П.:** По реда на чл. 176 ГПК, моля да бъде зададен към управителите въпроса: към датата на депозиране на исковата молба – 25.02.2022 г., било ли е оформено, както трябва да изглежда по проект, външното парко-пространство пред сградата? Изграден ли е паркингът на сградата със съответната настилка?

Представям фактура, и към момента моята доверителка извършва ремонтни дейности по покрива, за отстраняване на течове след дъждовете. Към момента е платила 10250 лв. за ремонт. Представям писмо от ЕРП Север, от което е видно, че принципно е била готова цялата надлежна документация за да започне да се изгражда трафопоста. Писмото е от 06.01.2022 г.

Представям доказателства, които са на испански език. Моля да ми дадете възможност да ги представя в следващо съдебно заседание, с превод. Те са във връзка с факта, че в периода 2018-2019-2020 г. моята доверителка, заради здравословни проблеми в семейството, е прекарвала голяма част от

ежедневието си в Испания и в тази връзка не е пречила на строителя със свои действия. Тя им е предоставила правомощия да правят всичко по строежа и е искала, когато се прибере, да види една готова сграда.

Моля да ми дадете възможност да формулирам задачи към СТЕ и да уточним с писмена молба некачествените и неизпълнени СМР в сградата и в обекта на доверителя ми.

Относно свидетелите, водим двама. Принципно считам, че за установяване на релевантните към настоящия казус факти, ни е необходим поне още един свидетел, защото по делото съм представил доказателства, които са изготвени от принципно технически лица, които са вписани като вещи лица. В случая искам тези лица да бъдат разпитани, за да имат експертизите, които са изготвили, правна стойност. Моля да ни бъде допуснат още един свидетел, за да мога да разпитам един живущ в сградата и две технически лица, които са правили непосредствен оглед на сградата.

Към настоящия момент нямам други искания.

**АДВ. Я.:** По отношение на представената фактура, възразяваме да се приета и приложена към делото, като доказателство. Считам, че възлагане на монтажни услуги от ищеца на дружество, няма как да се установи, че е точно за дефекти, които са по процесната сграда и по някакъв начин да рефлектират върху отговорността на представляваното от мен дружество.

По отношение на второто писмено доказателство, писмо от ЕРП Север, същото не е относимо към настоящия казус, тъй като това писмо, както и сега беше заявено от г-н Бакърджиев, няма касателство. Първоначално се е считало, че под площта, където ще се изгражда пътно-транспортната връзка, се е предполагало, че има кабели и същите е трябвало да бъдат отстранени, но в последствие се оказва, че няма такива. Това писмо е във връзка с тези кабели.

По отношение на изграждането на пътно-транспортна връзка, съответните книжа и предписания, които е следвало да бъдат подписани от страна на Ем Джи Ей и от страна на ЕРП Север, са издадени, подписани и приложени към документацията, касаеща този строеж.

По отношение на доказателствата, които сме представили с основния и допълнителния отговор, моля да бъдат приети като допустими и относими.

В настоящето съдебно заседание представям разрешение за ползване, което финализира строителния процес с процесната сграда и е документът, който съгласно действащото законодателство, е единственият, който установява годността за ползване на сградата, с описани всички други документи, които са представени и които се изискват и удостоверяват качествено изпълнените СМР по даден строеж.

По искането за допускане на гласни доказателства, поддържаеме същото. Един свидетел, водещият проектант на сградата – арх. В.К.. По обстоятелствата, които в доклада сте посочили, че трябва да установяваме по отношение качествено извършване на СМР и изготвяне на съответните документи и протоколи, това е задължение на лицето упражняващо независим строителен надзор. Ще искаме управителят на дружеството, което е упражнявало строителния надзор по процесната сграда – инж. Ж.Д., да бъде допуснат като свидетел. С неговите гласни показания ще се установят и обстоятелствата, относно връзката между допълнителните два строежа, трафопост и пътно-транспортната комуникация, като обуславящи процесната сграда в експлоатация.

Третия свидетел, който исках да бъде допуснат, по отношение на оспорените декларации, споразумения, единият управител е тук, но в момента няма преводач, не разбира какво говорим. Той е чужд гражданин, не разбира български език. Разбира елементарни неща, от 10 г. е в България, с документ за постоянно пребиваване. Турски гражданин е, говори турски език.

**СЪДЪТ**, като взе предвид изявлението на процесуалния представител на ответника, че представляващия на дружеството „ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС“ ООД - А.О., е турски гражданин и не разбира български език, намира, че други процесуални действия без наличие на назначен преводач на лицето, не следва да бъдат извършвани. Съдът е длъжен да назначи преводач на основание чл.4 от ГПК и да осигури равна процесуална възможност за защита на всички страни.

Водим от горното, **СЪДЪТ**

## **ОПРЕДЕЛИ**

**ДА СЕ ИЗИСКА** от „ТРАНСЛИНГВА“ ЕООД в три дневен срок от получаване на съобщението да посочи три имена и адрес за призоваване на лице, заклет преводач за извършване на превод от български на турски език,

като съдебното заседание е насрочено за 17.01.2023г. от 10.00ч., следва да посочи и възнаграждение за преводача, за да определи съдът депозит, който да се внесе от страната.

**УКАЗВА** на ответното дружество, че в случай, че желае да управителя А.О. участва лично в насроченото съдебно заседание, следва в кратък срок да внесе депозит за назначения преводач по сметка на Окръжен съд – Варна след посочването му от преводаческата агенция.

**ДАВА** възможност на ответното дружество, чрез управителя А.О., в едноседмичен срок от днес с писмена молба на турски език с легализиран превод на български език, да заяви дали желае преповтаряне на извършените в днешно съдебно заседание процесуални действия, като в случай на такова, съдът ще ги преповтори.

За изпълнение на указанията, **СЪДЪТ** намира, че делото следва да бъде отложено за друга дата и час, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА и НАСРОЧВА** производството по делото за ново разглеждане на **17.01.2023 год. от 10:00 часа**, за която дата и час страните се считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 11:00 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_