

РЕШЕНИЕ

№ 161

гр. София, 11.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 9-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Светла Станимирова

Членове: Рени Ковачка
Васил Василев

при участието на секретаря Таня Ж. Петрова Вълчева
като разгледа докладваното от Рени Ковачка Въззивно търговско дело № 20231001000368 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

С Решение № 1170/ 26.10.2022год., постановено по т.д.№ 658/2022год. на СГС е признато за установено по иска по чл.422 от ГПК, предявен от „Хоум Ню Хоум“ ЕООД срещу „Дан Ерланд“, ЕООД, че „Дан Ерланд“ ЕООД дължи на „Хоум Ню Хоум“ ЕООД сумата от 26 000 евро / с левова равностойност 50 851.58 лева /, представляваща неустойка по т.3 от договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 26.09.2019 год., обективизиран в нотариален акт за покупко-продажба № 6, том.2, дело № 179 от 2019 год. на нотариус М. Т., ведно със законната лихва от 17.08.2021 год. до изплащане на вземането, за което е издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл.417 от ГПК № 10242/02.09.2021 год. по ч. гр.д.№ 20211110147673/2021 год. на СРС.

Със същото решение и на основание чл. 78 от ГПК „Дан Ерланд“ ЕООД е осъдено да заплати на Хоум Ню Хоум“ ЕООД сумата от 3 629.43 лева разноски в първоинстанционното производство, както и сумата от 2 577. 03 лева, представляваща разноски в заповедното производство.

Срещу така постановеното решение е депозирана въззивна жалба вх.№ 2065/02.03.2023год. от „Дан Ерланд“ ЕООД, като по изложените в нея доводи и съображения се прави искане за отмяна на обжалваното решение и за постановяване на ново, с което предявения установителен иск да бъде отхвърлен като неоснователен. При уважаване на въззивната жалба се претендират разноски.

В жалбата се твърди че първоинстанционния съд бил направил погрешни и необосновани изводи относно задълженията, които инвеститорът - строител има по отношение задълженията, уговорени в договор за присъединяване на обекти на клиенти към разпределителната мрежа на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД ДПЕРМ 1202947305 SAP № IB-31-18-20363 от 21.06.2018год., както и правните последици на Отговор с индекс № към РВЕ18- АПОО-21-13 от 11.06.2019год. по Завление за съгласуване и одобряване на проектите в Столична община Район

Възраждане. Поддържа се, че при правилно разбиране на цитираните документи би се заключило че за да се свърже новата сграда и да получи електрическа мощност, съгласно проекта, е било необходимо да има обновен ТР с увеличена мощност, тъй като без него не било възможно да бъде получено разрешение за ползване. В случая съществуващият ТП „Александър Стамболийски 110 Б“ бил собственост на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, което означавало че неговата промяна, реконструкция и други действия са в правната сфера на собственика, а не на строителя-ответник по делото. Не било взето предвид, че строителя бил предприел действия и иницирал преоборудване на ТП „Александър Стамболийски 110 Б“ с мощност 400 KVA като по този начин бил осигурил /макар и със закъснение/ електрозахранването на процесната сграда. Изразява се несъгласие с мотивите на съда, че „Дан Ерланд“ ЕООД е знаел, че трафопоста е собственост на „ЧЕЗ Електро Разпределение“, ЕАД и е следвало да предположи че това може да доведе до забава в първоначално предвидените срокове, като се твърди, че тези мотиви са следствие на придаване на грешно правно значение на фактите от обективната действителност. Сочи се също така, че първоинстанционният съд погрешно бил тълкувал неустоечната клауза на процесния договор касателно вида на неизпълнението, предполагащо начисляването на неустойка и че съдът не бил отчетел липсата на доказателствата касателно твърдението на ищеца за наличие на неизпълнение на договора от страна на строителя.

В подаден писмен отговор от „Хоум Ню Хоум“ ЕООД се излагат доводи за недопустимост на въззивната жалба поради просрочието ѝ и такива за нейната неоснователност. Като правилен се сочи извода на съда, че забавянето в строителството на процесната сграда не се дължи на непреодолима сила. Събраните по делото доказателства установявали по категоричен начин, че строителят близо три месеца и половина преди сключване на процесния нотариален акт бил наясно с поставеното от общината изискване за предоставяне на разрешение за ползване на реконструирания трансформаторен пост „Александър Стамболийски 110 Б“ и е могъл да предполага, че поради същото това изискване биха могли да настъпят обстоятелства, които да забавят въвеждането на сградата в експлоатация. Още към сключване на процесния договор строителят бил наясно, че трансформаторния пост е собственост на „ЧЕЗ Разпределение България“ ЕАД и че всички действия по промяната и реконструкцията му трябва да бъдат извършени от експлоатационното дружество. Сочи се също така, че доказателствата по делото установявали наличието на забава по въвеждането на сградата в експлоатация, дължаща се на конкретни действия, респ. бездействия на строителя, което също опровергавало твърдението му че забавата се дължи на форсмажорни обстоятелства. Тези обстоятелства не били установени и нарочен Сергификат за форсмажор, издаден от Българската търговско-промишлена палата, уговорен между страните да бъде съставен при наличие на форсмажорни обстоятелства. Поддържа се, че клаузите на процесния нотариален акт са напълно ясни относно предвидения краен срок за изпълнение на задължението за построяване на имотите, начина на определяне на неустойката за забава на ден, както и нейния максимален размер, поради което твърдението на строителя че същите съдържат неяснота и че същите са неправилно тълкувани от първоинстанционния съд били несъстоятелни.

По изложените доводи се прави искане за потвърждаване на обжалваното решение като правилно и обосновано и за присъждане на направените във въззивното производство разноски.

При разглеждане на делото Апелативен съд-София, в настоящия си състав, констатира следното:

СГС е бил сезиран с иск от „Хоум Ню Хоум“ ЕООД срещу „Дан Ерланд“ ЕООД с правно основание чл.422 от ГПК. Поискано е да бъде установено съществуване на вземане на ищеца към ответника в размер на сумата от 26 000 евро /с левовата равностойност 50 851.58 лева/, представляваща неустойка по т.3 от договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 26.09.2019 год., сключен между „Дан Ерланд“ ЕООД, в качеството му на продавач и „Хоум Ню Хоум“ ЕООД, в качеството му купувач, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 6, том II, дело № 179 от 2019 год., ведно със законната лихва, считано от 17.08.2021 год. до изплащане на вземането, както и направените в заповедното производство разноски в общ размер на 2 577.03 лева.

В исковата молба е посочено, че на 26.09.2019 год. между страните е бил сключен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 6, том II, дело № 179 от 2019 год., по силата на който ищецът бил закупил от ответника апартамент № 16, апартамент № 17, подземно парко място № 3 и подземно парко място № 4 в сградата, която се изгражда в гр.София, на ул. „Българска моравя“ № 71 при договорена обща продажна цена от 260 000 евро. Съгласно

т.3 от нотариалния акт „ Дан Ерланд „ ЕООД се бил задължил да осигури завършването на строителните работи на сградата в срок до 31.01.2019год. и да я въведе в експлоатация с Разрешение за ползване в срок до 31.03.2020год., но не по-късно от 180 дни от заверяване на акт образец 15 за същата сграда. Уговорката била че крайният срок ще се счита за спазен, ако до изтичането му е подписан Акт образец 15 и са входиран документ за издаване на Разрешение за ползване / Удостоверение за въвеждане в експлоатация в обхвата и съдържанието съгласно българското законодателство. Посочено е също така, че в нотариалният акт било упоменато, че при неспазване на крайния срок за извършване на строителството на имотите продавачът ще дължи на купувача неустойка в размер на 0.1 % от платената към датата на сключване на нотариалния акт продажна цена, на ден- за всеки ден забава, но общо не – повече от 10 % от общата продажна цена на закупените имоти.

В исковата молба се твърди, че след продължителна забава, на 29.07.2021год. строителят-продавач е депозирал пред ДНСК искане за издаване на разрешение за ползване на строежа, което е станало 305 дни след изтичане на уговорения максимално допустим срок за това и 485 дни след първоначално определение срок - 31.03.2020год. При тази забава и с позоваване на уговореното в т.3 от нотариалния акт ищецът е твърдял, че за него е възникнало основание да претендира уговорената неустойка, която възлиза на сумата от 26 000 евро.

В исковата молба е посочено, че въз основа на подадено заявление в полза на ищеца и за горната сума му е издадена заповед за изпълнение по гр.д.№ 20211110147673/2021год. по описа на СРС и изпълнителен лист. Въз основа на издадения изпълнителен лист продавачът-строител бил поканен да заплати процесната сума като в поканата за изпълнение било обективизирано изявление за прихващане от купувача на задължението му към продавача за остатък от продажната цена с вземането му по изпълнителния лист до размера на по-малкото от двете вземания. Посочено е също така, че срещу издадената заповед за незабавно изпълнение е постъпило възражение по чл.414 от ГПК от „ Дан Ерланд“ ЕООД, което обуславяло правния интерес на ищеца от предявяване на установителния иск по чл.422 от ГПК за сумата от 26 000 евро.

В подаден от „Дан Ерланд“ ЕООД писмен отговор искът по чл.422 от ГПК не са оспорени твърденията на ищеца за наличие на облигационна връзка между тях, произтичаща от нотариален акт № 6, нтом- 2, дело № 179/26.09.2019год. и се признава факта на заплащане на сумата от 234 000лева от страна на купувача като остава дължима последната вноска от 26 000 евро, дължима в 7- мо дневен срок от писменото уведомление и предаване на копие от Разрешение за ползване. Твърди се обаче, че исковата претенция е неоснователна, респ. че процесната сума е недължима, тъй като не било налице основание за претендиране на уговорената неустойка. Забавянето в снабдяването с Акт 16 /Разрешение за ползване на сградата/ се твърди, че не било свързано с действия и/ или бездействия на продавача „ Дан Ерланд“ ЕООД, а се дължало на новопоявили се изисквания от страна на общинските власти, неизпълнението на които било пречка да бъдат предприети действия по снабдяване с Акт 16. В тази връзка е поддържано, че строителят е изпълнил поетите с нотариалния акт задължения във връзка с присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа, подал бил всички необходими документи и проекти в Столична община, Район Възраждане, но бил получил отказ за тяхното съгласуване и одобряване. Отказът бил мотивиран с необходимостта от въвеждане в експлоатация на реконструиран трансформаторен пост Александър Стамболийски 110 Б“, чиято мощност да бъде увеличена от 400 kVA на 800 kVA. Трансформаторният пост бил собственост на „ ЧЕЗ Разпределение България“, а не на „ Дан Ерланд“ ЕООД, което означавало че неговата промяна, реконструкция и други дейности са в правната сфера на собственика, а не на строителя. Поддържано е, че изпълнението на проекта за преобразуване на ТП не било задължение на „ Дан Ерланд“ ЕООД, че последният нямал възможност да въздейства върху този процес, но въпреки това строителят, проявявайки грижата на добър търговец и извън уговореното в договора бил предприел нежните действия като възложил, изготвил и предал за съгласуване проект за „ Преобразуване на ТП Александър Стамболийски 110 Б с по – висока мощност, който бил съгласуван през м. 02.2020год. Въз основа на проекта било издадено разрешение за строеж и след последващите действия по извършване на строителството, на 28.04.2021год. бил издаден констативен акт за установяване годността за приемане на строежа. Посочено е, че след предприетите от „ Дар Ерланд“ ЕООД действия било извършено преустройство на ТП, респ. последвало въвеждането на процесната сграда в експлоатация, което нямало да бъде постигнато без намесата на строителя.

В подадена допълнителна искова молба от „ Хоум Нью Хоум“ ЕООД се поддържа, че

изложените от ответника обстоятелства във връзка с настъпване на забавата не съставляват непреодолима сила / респ. форсмажор/, която да обуславя приложението на чл. 306 от ТЗ за да го освобождава от поетите с договора задължения. Сочи се , че разрешението за ползване на реконструирания трансформаторен пост било издадено на 11.06.2019год., тоест близо 3 месеца и половина преди сключване на прехвърлителната сделка , така че строителят бил наясно още към сключване на процесния договор с изискването на общината и е могъл да предположи , че биха могли да възникнат обстоятелства , които да забавят въвеждането на сградата в експлоатация. Освен това е могъл да предоговори крайния срок за изпълнение , но не го е направил. Не бил съставен и Сертификат за форсмажор, издаден от БТПП за установяване на настъпили форсмажорни обстоятелства. Поддържа се също така, че сочените от строителя обстоятелства не могат да го освободят от поетите от него задължения за въвеждане на сградата в експлоатация в договорения срок , респ. за заплащане на съответната неустойка при неизпълнение на поетите с договора задължения.

Допълнителен писмен отговор на исковата молба не е подаден от „ Дан Ерланд“ ЕООД.

Така сезиран СГС се произнесъл с обжалваното в настоящото производство Решение № 1170/26.10.2022год., с което е уважен предявеният иск с правно основание чл.422 от ГПК.

За да уважи иска първоинстанционния съд е приел, че е налице забава в изпълнението на поетата от ответника престация –да извърши строителство на сградата и да я въведе в експлоатация в уговорените за това срокове в процесния нотариален акт и че тази забава не се дължи на причини от категорията на непреодолима сила по смисъла на чл. 306, ал.2 от ТЗ, при наличието на които неизправната страна би се освободила от отговорност от неизпълнението. Приел е, че сочените от строителя –ответник проблеми във връзка с преоборудването на процесния ТП са били налице, но същият е знаел за тях още през месец юни 2019год., която дата предхожда сключването на договора за покупко-продажба и който е могъл и е следвало да предвиди евентуалната им забава с оглед новите изисквания във връзка с присъединяването на сградата посредством ТП към електропреносната мрежа. Посочил е, че строителят е бил наясно с необходимостта от изпълнение на тази процедура , поради което е можел и е бил длъжен да предвиди , че съобразяването ѝ би довело забава в строителството. Като търговец- страна по търговската сделка същият е дължал грижа с по-голям интензитет, от грижата , дължима от добрия стопанин съгласно чл. 63, ал.1 от ЗЗД. Приел е също така , че ищецът не е допринесъл за забавата със свое поведение, тъй като бил упълномощил ответника и неговия управител да го представлява във всички правоотношение във връзка с въвеждането на сградата в експлоатация. Заключил е , че при налична уговорена клауза за неустойка по сключения договор и констатирана забава са налице условията за присъждането ѝ именно в претендирания от ищеца размер, при отчитане на настъпилото извънсъдебно прихващане.

Така постановеното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Същото е постановено по допустим иск по чл.422 от ГПК, предявен след проведено заповедно производство за същото вземане и между страните по заповедното производство. Въз основа на подадено заявление по чл.417 от ГПК от « Хоум Нью Хоум» ЕООД по ч. Гр.д.№ 20211110147673/2021год. По описа на СРС е издадена заповед за изпълнение от 02.09.2021год. , с която е разпоредено « Дан Ерланд» ЕООД да заплати на « Хоум Нью Хоум» ЕООД сумата от 26 000 евро-с левова равностойност 50 851.58 лева , представляваща неустойка по т.3 от договор за покупко - продажба на недвижим имот от 26.09.2019год., обективиран в нотариален акт № 6, том-2, дело № 179/2019год., ведно със законната лихва от 17.08.2021год. до изплащане на вземането, както и сумата от 2 577.03 лева разноси по делото.

Срещу заповедта за изпълнение е подадено възражение от длъжника « Дан Ерланд» ЕООД , поради което и в законовия срок «Хоум Нью Хоум» ЕООД е предявило иск по чл.422 от ГПК за вземането, предмет на заповедта за изпълнение. Тъй като предявения за разглеждане пред СГС установителен иск е в рамките, очертани от заповедното производство и след подадено възражение по чл. 414 ГПК, същият се явява процесуално допустим, което прави допустимо и постановеното по него решение .

Подадената срещу него въззивна жалба е допустима ,като подадена от легитимиращо да обжалва лице и срещу подрежащ на обжалване съдебен акт. Въззивната жалба е подадена в законоустановения срок /съгласно възприетото в Определение № 37/09.01.2024год., постановено по т.д.№ 1316/2023год. на ВКС/ , поради което настоящият въззивен състав се явява надлежно

сезиран и следва да се произнесе по правилността на обжалваното решение по наведените във въззивната жалба оплаквания.

С обжалваното решение СГС се е произнесъл по предявен от « Хоум Нью Хоум» ЕООД срещу « Дан Ангеланд» ЕООД иск за установяване дължимостта сума в размер на 26 000 евро, представляваща неустойка по т.3 от сключен между страните договор от 26.09.2019год. за продажба на недвижими имоти, обективиран в нотариален акт № 6, том II, дело № 179/2019год. Искът е основан на фактически твърдения за наличие на постигната между страните договореност за неустойка при неизпълнение от страна на ответника на поетите от него по т.3 от договора задължения за завършване на строителството върху процесните обекти и въвеждането им в експлоатация в посочените срокове и на твърдения за наличие на неизпълнение на така поетите задължения от страна на ответника и оттук- за дължимост на уговорената неустойка .

Основателността на предявения установителен иск се обуславя от осъществяване фактически състав, пораждащ съдебно предявеното субективно право, включващ елементите: наличие на валидно сключен договор между страните, пораждащ облигационна връзка между тях, ищецът да е изпълнил задълженията си, да е налице неизпълнение на договорно задължение от ответниците и да съществува валидно уговорена клауза за неустойка за неизпълнение на това задължение.

Настоящият съдебен състав намира ,че в конкретния случай всички така изброени предпоставки за уважаване на предявения установителен иск са налице , до който краен извод е достигнал и първоинстанционния съд в постановеното от него и обжалвано в настоящото производство решение. За основателността на исковата претенция първоинстанционния съд е изложил мотиви , които, в по-голямата си част, се споделят от настоящия съдебен състав на въззивната инстанция и към които препраща на основание чл. 272 от ГПК.

Категорично се установява по делото че страните са били обвързани с валиден договор за покупко-продажба от 26.09.2019год. , обективиран в нотариален акт № 6, том II, дело № 179/2019год. , по силата на който ответникът –въззивник в настоящото производство е продал на въззиваемото дружество апартамент № 16, апартамент № 17, подземно парко място № 3 и подземно паркоместото № 4 в изградена в груб строеж сграда – « Жилищна сграда с дентална клиника и подземни гаражи», построена върху недвижим имот , находящ се в гр. София , Столична община , район « Възраждане» , представляващ УПИ VII-17, отреден за имот 17 в кв.220 по плана на гр. София , район „Възраждане“ , целият с площ от 495 кв.м. срещу заплащане на сума в размер на 260 000 евро . Установява се също така че част от продажната цена , възлизаща на сумата от 234 000 евро е заплатена от купувача на продавача и това обстоятелство не е спорно между страните.

В клаузата на чл. 3 от нотариалния акт продавачът е поел задължение да осигури завършването на строителните работи на сградата, в която се намират продадените имоти в срок до 31.12.2019год. и да я въведе сградата в експлоатация с Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация – в срок до 31.03.2020год, но не по-късно от 180 дни от заверяване на Акт Образец 15 за същата сграда. В същата клауза страните са постигнали договореност че крайният срок ще се счита за спазен, ако до изтичането му е подписан Акт образец 15 и са вхвърлени документите за издаване на разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация в обхвата и съдържанието съгласно българското законодателство. Договорили са също така, че при неспазване на крайния срок за завършване на строителството на имотите , предмет на настоящия договор , което не се дължи на форсмажорни обстоятелства , удостоверение със Сертификат или справка от НИМХ-БАН продавачът ще дължи на купувача неустойка в размер на 0.1% от платената продажна цена до този момент, на ден- за всеки ден забава, но общо не повече от 10 % от общата продажна цена .

Във връзка с клаузата на т.3 от процесния договор възниква и първия релевантен за спора въпрос и той е свързан с поетите от продавача по процесния договор задължения и тяхното изпълнение , респ. неизпълнение.

В случая от ясната и недвусмислена по разбиране на настоящия състав на съда клауза на т.3 от процесния договор се налага извод , че в нея продавачът е поел да изпълни две отделни задължения , а именно 1./ да завърши строителните работи на сградата, в която се намират продадените на „ Хоум Нью Хоум“ ЕООД имоти и 2. / да въведе сградата в експлоатация с Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация. Срокът за изпълнение на първото задължение е до 31.12.2019год., който съгласно уговореното от страните, е удължен с

още 180 дни или до 28.06.2020год. Срокът за изпълнение на второто задължение е до 31.03.2020год., като удълженият такъв със 180 дни е до 28.09.2020год.

В случая по делото е представен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа на процесната сграда, който е с дата 18.01.2021год. Доколкото предвидения по договора срок за завършване на строителните работи по сградата, в частност този за завършване на продадените на „Хоум Ню Хоум“, ЕООД обекти е 28.06.2020год., а тяхното завършване е надлежно удостоверено на 18.01.2021год., то е налице забава в изпълнението на това задължение на продавача от 214 дни. Тъй като до изтичане на крайния срок за изпълнение на задължението за завършване на строителните дейности по сградата - 28.06.2020год. акт образец 15 не е бил издаден, то крайният срок не би могъл да бъде приет за спасен /съгласно уговореното в т.3 от договора/, дори и при наличие на входиращи документи за издаване на разрешение за ползване на сградата до 28.06.2020год. В т. 3 от процесния договор са предвидени кумулативно две предпоставки, при наличието на които страните са се съгласили да считат уговорения краен срок за спасен, поради което липсата на едната от тях, какъвто е настоящия случай, прави невъзможно съобразяването с постигната между страните договореност.

Гореизложеното налага извод, че продавачът по процесния договор е в забава при изпълнението на поетото с договора задължение да завърши строителните работи по сградата, тъй като не е спазил уговорения срок за това. Доколкото в т.3 от договора страните са постигнали договореност, че в случай на неизпълнение на точно това задължение продавача дължи неустойка на купувача, то претенцията на последния че има вземане за неустойка към продавача се явява основателна. До този краен извод е достигнал и първоинстанционния съд, макар и излагайки допълнителни съображения и обсъждайки договорености, факти и обстоятелства по делото, които по разбиране на настоящия съдебен състав на въззивната инстанция, са неотносими към спора. Първоинстанционният съд е разсъждавал върху въпроса дали е налице забава в изпълнението на поетото от продавача задължение за въвеждане на сградата в експлоатация, достигайки до извод за наличие на такава. Основавайки се и на тази констатация /извън констатацията му че е налице забава при изпълнението на строителните работи по процесните обекти/ е приел, че купувача има парично вземане за неустойка спрямо продавача, без да отчете, че уговорената между страните неустойка е за неизпълнение на точно определено задължение на продавача, а именно за завършване на строителството на имотите /строителната дейност по сградата/, а не за забава при въвеждане на сградата в експлоатация. Завършването на строителството и изпълнението на строителството на сградата съобразно одобрените инвестиционни проекти се удостоверява с изготвянето и подписването на акт образец 15. Наличието на акт образец 15 е нормативно предвидено като предпоставка за предприемане на действия по въвеждане на сградата в експлоатация, респ. за издаване на разрешение за ползване, тоест касае се документи, обективизиращи различни по своето естество дейности, водещи до различни правни последици. Приравняването им не е изрично уговорено от страните, които дори изрично са ги разграничили в договора чрез формулиране на поетите от продавача задължения /такива по завършване на строителството и такива по въвеждане на сградата в експлоатация/ и чрез определяне на различен първоначален срок за тяхното изпълнение. Този извод не се променя от уговорения като общ краен срок за изпълнение и не води на друг, а именно че предвидената неустойка е за неизпълнение и на двете поети от продавача задължения. В неустоечната клауза ясно и точно е разписано, че неустойката се дължи от продавача при неспазване на крайния срок за завършването на строителството на имотите, предмет на договора и няма как да се приеме че волята на страните е била да се дължи неустойка и за забава при изпълнението на задължението за въвеждане на сградата в експлоатация.

При констатираната забава при изпълнение на задължението на продавача да завърши в уговорения срок строителството на сградата, в която се намират продадените имоти, следва да се отговори на въпроса, дали забавата се дължи на твърдените от ответника причини, определени от него като такива по смисъла на чл.306, ал.1 от ТЗ. И тук следва да се посочи, че ответникът сочи причини за отпадане на отговорността му при неизпълнение на поетите задължения като строител, които нямат отношение към строителството, констатирано като завършено и съответстващо на одобрените проекти, строителни правила и норми с акт образец 15 от 18.01.2021год. Тези причини имат отношение към строеж: «Преобразуване на ТП «Александър Стамболийски 110Б» с монтиране на трансформатор 800 kVA и външно електрозахранване с кабел Н.Н. 1 kV на процесната жилищна сграда, за който е издаден констативен акт за установяване годността за

приемане на строежа от 28.04.2021год. Сочените от строителя причини биха били предмет на обсъждане като релевантни за спора, в частност за отговорността на продавача- строител за неизпълнение на поетите с договора задължения само в случай, че извършеното преоборудване на трансформаторния пост представлява дейност по завършване на строителството на процесната сграда , която той е поел задължение да извърши с процесния договор. С процесния договор продавачът не е поемал задължение в горния смисъл , а и по делото липсват доказателства за това че преоборудването на трансформаторния пост съставлява част от дейностите по завършване на строителството на сградата . Няма спор по делото , че ТП е собственост на „ ЧЕЗ Разпределение България“ ЕАД и че не е част от сградата, а и страните са се съгласили, че без извършеното преоборудване на ТП не би могло да се издаде разрешение за ползване на процесната сграда / с.з. от 16.09.2022год./ .Тоест, че преоборудването на ТП е предпоставка за въвеждането на сградата в експлоатация , а не е част от строителството на сградата.

В контекста на гореизложеното настоящият съдебен състав намира за неоснователно направеното от ответника-въззивник възражение по чл. 306, ал.2 от ТЗ, но не и по изложените от първоинстанционния съд съображения за това. След като преоборудването на ТП не се установи да е част от възложените с процесния договор на продавача-строител дейности по завършване на строителството на сградата, за неизпълнението които е уговорена неустойката, то причините за забавата в дейността по проектиране ,съгласуване , осъществяване и одобряване на преоборудването на ТП , дори и да бъдат определени като форсмажорни, то те не могат да доведат до изключване на отговорност на продавача за неизпълнението на поетите с договора задължения по завършване строителството на сградата .

По същите аргументи не могат да се споделят и доводите на първоинстанционния съд във връзка с констатираната забава при издаване на разрешение за ползване на процесната сграда , приемайки че същите са направени именно във връзка с констатирана забава от страна на продавача при осъществяване на преоборудването на ТП. Дори е да се приеме че е налице забава от страна на продавача при извършване на преоборудване на ТП , което от своя страна е довело до забава при издаване на разрешението за ползване на процесната сграда ,то тази забава не е основание за дължимост на договорената неустойка, тъй като, както се посочи по-горе, същата е уговорена като дължима за неизпълнение на друго задължение на продавача.

При съобразяване уговорения начин на изчисляване на неустойката и извършеното извънсъдебно прихващане дължимата се по процесния договор неустойка е именно в претендирания от ищеца размер от 26 000 евро, в който размер е приел че възлиза и вземането на ищеца и първоинстанционния съд.

С оглед на гореизложеното предявеният иск по чл.422 от ГПК се явява основателен и доказан в горепосочения му размер . Поради съпадащите изводи на двете съдебни инстанции обжалваното решение се явява правилно като краен резултат и следва да се потвърди.

Този извод не се променя от представените и приети на основание чл.266, ал.3 от ГПК доказателства във въззивното производство . Същите касаят преоборудването на ТП, релевантността на което обстоятелство към процесния спор, бе обсъдена по-горе.

Предвид изхода от спора се явява основателно направеното от въззиваемото дружество искане за присъждане на разноски за въззивното производство. Такива се доказват в размер на 5 661.76 лева с ДДС и така уговореното и заплатено от страната за процесуално представителство по делото адвокатско възнаграждение не е прекомерно. Адвокатското адвокатското възнаграждение надвишава незначително минималния размер по чл.7, ал.2 ,т.4 от Наредба № 1 /2004год. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а и е съобразено с фактическата и правна сложност на спора. Следва да бъде отчетено и обстоятелството , че във въззивното производство са представени от въззивника и нови доказателства , което е наложило да бъде обсъждано допустимостта на събирането им във въззивното производство , а и тяхното обсъждане по същество. Това е сторено от процесуалния представител на въззиваемото дружество както в открито съдебно заседание, така и в изготвена по делото писмена защита.

Мотивиран от горното , Апелативен съд-София

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 1170/26.10.2022год., постановено по т.д.№ 658/2022год. по описа на СГС , ТО, VI-18 състав.

ОСЪЖДА „Дан Ерланд“ ЕООД с ЕИК 20402626941 със седалище и адрес на управление : гр.София , район „ Овча Купел“ , ж.к.“ Овча Купел 1 „, бл.510, вх.“ Е“, ет.3 , ап.7 да заплати на „ Хоум Ню Хоум“ ЕООД с ЕИК 205362336 със седалище и адрес на управление: гр.София, район“ Триадница“ , ж.к.“ Манастирски ливади“ бл.88, вх.А, ет.2, ап.3 сумата от 5 661.76 лева , представляваща направени разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____