

РЕШЕНИЕ

№ 1010

гр. Варна, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Христина В. Тодорова Колева

при участието на секретаря Цветелина Пл. Илиева
като разгледа докладваното от Христина В. Тодорова Колева Гражданско дело № 20223110114677 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от Б. П. Г., ЕГН *****, и В. Ж. Г., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. *** срещу „А-Б“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, осъдителен иск с **правно основание чл. 92 ЗЗД** за осъждане на ответника да заплати на ишците сумата в общ размер от **6162 лв. (шест хиляди сто шестдесет и два лева)**, представляваща **неустойка** за неизпълнение на задълженията по т.2.8. вр. т.3.1 за периода 20.08.2022 г. – 07.11.2022 г., дължима по т.3.2 от предварителния договор за учредяване право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство от 07.07.2018 г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба – 07.11.2022г. до изплащане на задължението.

С Определение № 8115/05.07.2023г. Б. П. Г., ЕГН *****, поч. на 10.06.2023г. е заличен като ищец по делото. На основание чл.227 ГПК Р. Б. Г. и М. Б. М. са конституирани като ишци в производството – правоприменици на починалия в хода на производството ищец Б. П. Г..

В о.с.з., проведено на 02.02.2024г. е допуснато на основание **чл.214, ал.1 ГПК** изменение в размера на предявения иск с правно основание **чл. 92 ЗЗД** чрез неговото **увеличаване** от сумата в общ размер 6162 лв. **на сумата в размер 6656 лв.**

Ишците основават исковата си претенция на следните фактически твърдения, заложили в обстоятелствената част на исковата молба: с ответника са съсобственици на поземлен имот с идентификатор ***, гр. *** и страни по Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство от 07.07.2018 г.. На 16.08.2018 г. съсобствениците прехвърлили на ответника 150 кв.м. идеални части от правото на собственост върху поземления имот. На 19.12.2019 г. му учредили право на строеж върху поземления имот, за първи етап от строителството - самостоятелна жилищна сграда, състояща се от 23 апартамента, 1 ателие, 12 подземни паркоместа, 12 от прилежащите паркоместа в двора, разположени

източно от сградата и 36 места за велосипеди, със застроена площ 397.64 кв.м., и обща разгъната застроена площ 2019.27 кв.м., представляваща I /първи/ етап - сграда „2" от комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство, по съгласуван и одобрен инв. проект от община Варна на 30.04.2019 г. и влязло в сила на 27.06.2019 г. разрешение за строеж №***/07.06.2019 г., издадено от община Варна, район „П.". Съгласно т.2.8. от предварителния договор, строителят се задължава в срок до 2.5 години от издаването на разрешение за строеж, даването на строителна линия /01.08.2019 г./, и монтаж на табло за временно ел. захранване /на 19.11.2019 г./, да изгради и завърши първия етап от цялостния проект, и внесе с входящ номер в лицензирано дружество за строителен надзор необходимата документация за издаване на разрешение за ползване /акт 16/. Срокът по тази точка от предварителния договор е изтекъл на 19.05.2022 г., 2.5 години след монтаж на табло за временно ел. захранване. Съгласно т.3.1 от договора, в случай, че до изтичането на договорения срок за строителство, строителят не е започнал процедура за държавна приемателна комисия /разрешение за ползване/, същият има право на още 3 /три/ месеца за същото без санкции. Срокът по тази точка е изтекъл на 19.08.2022 г.. Съгласно т.3.2, ако след изтичане на допълнително уговорения срок по т. 3.1., сградата не е завършена до степен на завършеност, необходима за държавно приемане и не са подадени необходимите документи към лицензирано дружество за независим строителен надзор, собствениците имат право на неустойка в размер на пазарния месечен наем за обектите, които ще получат, но не по-малко от 400 евро месечно. Съгласно т.3.3, независимо от така уговорените санкции, строителят не се освобождава от задължението си да построи и въведе сградата в експлоатация. Считат, че ответникът е в забава за изпълнение на задълженията си по договора, тъй като в уговорения по т. 2.8 и удължен съгласно т. 3.1 срок, не е завършил до степен на завършеност, необходима за държавно приемане и не е подал необходимите документи към лицензирано дружество за независим строителен надзор, за въвеждане в експлоатация на самостоятелната жилищна сграда, която се изгражда в поземлен имот с идентификатор ***, гр. ***. На основание т.3.2 от договора, с телепоща изх. № 44/19.09.2022 г., връчена на ответника на 20.09.2022 г., ищците го поканили в едноседмичен срок да им заплати неустойка в размер на пазарния месечен наем за обектите, които ще получат в обезщетение, за периода от 12.05.2022 г. до датата на пълно и точно изпълнение на гореописаното задължение. Считат, че за периода от 20.08.2022 г. до 07.11.2022 г., а именно за 2.6 месеца, размерът на неустойката възлиза на 6162 лв., формиран като месечно обезщетение за всеки от обектите, както следва: за ап. 22, 26 и 39 - по 500 лева среден пазарен наем, за ап. 33 - 750 лева среден пазарен наем, за подземни паркоместа №8 и №9 - по 60 лева среден пазарен наем. Молят предвид изложените съображения за постановяване на положително решение по спора в тяхна полза.

В рамките на предоставения му срок по чл. 131 ГПК, ответникът е депозирал отговор на исковата молба, обективиращ съображенията му за оспорване на така предявения иск по основание и размер. Оспорва срокът за изпълнение по т. 2.8. от предварителния договор, сключен между ищците и ответника на 07.07.2018г., да е изтекъл на 19.05.2022г., вкл. че продълженият по т. 3.1 е изтекъл на 19.08.2022г. Оспорва сградата да е в степен на завършеност „груб строеж". Оспорва в полза на ищците да е възникнало вземане за неустойка, както и размерът на претенцията. Твърди се, че в т. 2.8.

от предварителния договор са посочени няколко условия, от кумулативното сбъждане на които започва да тече срокът за изпълнение: издаване на разрешение за строеж; определяне на строителна линия и ниво на строежа (Протокол обр. 2) и монтаж на табло за временно ел. захранване /осъществен на 19.11.2019г./, на която дата е съставен и Констативен протокол № 10295224 от служители на „ЕРП - Север“. Съгласно договореното в т. 2.7. от договора, се е задължил да започне строителството в срок от 30 дни от кумулативното сбъждане на две условия - даване на строителна линия и захранване на строителната площадка с временно захранване от енергоснабдителното предприятие, т.е. срокът за изпълнение на договора е започнал да тече от 20. 12.2019г. и би изтекъл на 20.06.2022г., ако не са налице други основания за удължаването му. В т. 2.9 от договора изрично е предвидено, че строителят не се счита в неизправност при забава за издаване на необходимите документи и разрешения, когато те са подадени в необходимите срокове към общински, държавни или други инстанции, имащи отношения към пуска на сградата с разрешение за ползване (въвеждане на строежа в експлоатация). Според предвиденото в инвестиционния проект, в имота - поземлен имот с идентификатор ***, гр. ***, следва да бъдат изградени: Трафопост тип БКТП 20/0,4 kV, 2x1 000 kVA (с монтаж на трансформаторна машина 1 x 400 kVA) в ***, ***, представляващ ПИ с идентификатор *** по ККР на гр. Варна, електрозахранването му чрез разкъсване на кабелна линия средно напрежение (СрН), извод „Метеор“ (между трафопост № *** и трафопост № ***) по плана на кв. ***; Кабелна линия ниско напрежение (НН) от новия трафопост до електромерното табло тип ТЕПО (за сграда № 2) в ***, ***, представляващ ПИ с идентификатор *** по ККР на гр. Варна и Изграждане на тръбна канална мрежа с 4 броя кабелни шахти в имот с идентификатор *** по ККР на гр. Варна. В изпълнение на това задължение ищите, ответникът и трети лица са учредили право на строеж и сервитутно право в полза на „Е.С.“ АД с договор във формата на нотариален акт, вписан в Сл.Вп. - Варна под дв. вх. рег. ***, вх. рег. № ***г. акт ***, том ***, дело № ***г. Необходимите документи за издаване на разрешение за строеж на обектите, са подадени в срок от „Е.С.“ АД, което е единствено оторизираното да построи и експлоатира тези съоръжения. Издадено е строително разрешение от главния архитект на община Варна №63/ГИ//13.04.2022г. Възникнало е основание за удължаване на срока на основание т. 2.9. от договора. Въвеждането на обекта, изграден в съответствие с предвиденото в инвестиционното предложение - I етап от строителството на жилищната сграда в съсобствения имот, не може да се осъществи преди изграждането и въвеждането в експлоатация на съоръженията, с които то следва да бъде снабдено с електрическа енергия - Трафопост тип БКТП, Кабелна линия ниско напрежение и тръбна канална мрежа с 4 броя кабелни шахти. Твърди, че на основание т. 2.9. от договора не носи отговорност за забавата на строителството на тези съоръжения. В т. 2.9 страните са постигнали съгласие, че в срока за строителство не влизат дъждовните дни и дните с отрицателни температури. През периода на строителството, започнал на 20.12.2019г. до настоящия момент, дните с валежи и отрицателни температури възлизали на 397 /една година, един месец и два дни или 56.7 седмици/. При тези обстоятелства, срокът за изпълнение изтича на 22.07.2023г. Ако към този се добави и толерансът, договорен в чл. 3.1. от договора, то крайният срок за изпълнение на договора е 22.10.2023г. Твърди се, че към настоящия момент сградата е напълно завършена. Не са

изпълнени само довършителните работи като поставяне на фаянс, подови настилки и пр., които обичайно не се поставят от строителя, а и не са дължими на ищците предвид договореното в т. 2.12. от договора. Липсата на такива предполага невъзможност за отдаването им под наем. Това изключва вероятността ищците да са претърпели или да е възможно да претърпят каквито и да е вреди от вида на претендираните. Моли за отхвърляне на иска.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и събраните по делото доказателства, преценени заедно и по отделно, намира за установено от **фактическа страна** следното:

На 07.07.2018г. между Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. и А-Б ЕООД е сключен Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство. В т.2.12 е определена степента на завършеност на обектите на собствениците - Фасадна дограма PVC със стъклопакет; Входни апартаментски врати; Стени и подове на сервизни помещения /мокри помещения/, мазилка и замазка; Стени, тавани и подове на жилищни помещения и коридорите: мазилка, шпакловка и замазка; Ел. инсталация - по проект, с пълно обзавеждане: ключове, контакти, апартаментски табла, бойлерни табла, звънчева и телефонна инсталации; В и К инсталация: водопроводна инсталация - полипропиленови тръби до извод тапа, канализационна инсталация PVC тръби; Изграждане на инсталация за климатизация, вкл. всички фреонові пътища, заедно със силово захранване и изграждане на отвеждането на конденза от вътрешни и външни тела и носещи стойки - труд и м-ли; Изграждане на 100 % от страна на Строителя на алтернативна инсталация за сателитна телевизия от всички техни имоти до покрива на сградата-труд и м-ли. Съгласно договореното в т. 2.7 от договора, строителят следва в срок от 30 дни от даване на строителна линия и захранване на строителната площадка с временно захранване от енергоснабдителното предприятие, да започне изграждане на строежа. Съгласно т.2.8, строителят се задължава в срок до 2.5 години от издаването на разрешение за строеж, даването на строителна линия и монтаж на табло за временно ел. захранване, да изгради и завърши първия етап от цялостния проект, и внесе с входящ номер в лицензирано дружество за строителен надзор необходимата документация за издаване на разрешение за ползване /акт 16/. Видно от т.2.9 строителят не се счита в неизправност за забава при издаване на необходимите документи и разрешения, когато те са подадени в необходимите срокове към общински, държавни и други инстанции имащи отношение към пуска на сградата с разрешение за ползване и които следва да действат въз основа на вече издадените от оторизираните органи книжа, послужили за надлежното изготвяне на цялата строителна документация за обекта, както и за надлежното издаване на разрешение за ползване. Това важи, ако строителят изпълнява сградата съгласно строителните норми и действията му не предполагат забрана от общински и държавни органи и инстанции, разрешили строителството. В срока на строителството не влизат дъждовни и дни с отрицателни температури. Съгласно т.3.1 от договора, в случай, че до изтичането на договорения срок за строителство, строителят не е започнал процедура за държавна приемателна комисия /разрешение за ползване/, същият има право на още 3 /три/ месеца за същото без санкции. Съгласно т.3.2, ако след изтичане на допълнително уговорения срок по т. 3.1., сградата не е завършена до степен на завършеност, необходима за държавно приемане и не са подадени необходимите документи към лицензирано дружество за независим строителен надзор, собствениците имат право на

неустойка в размер на пазарния месечен наем за обектите, които ще получат, но не по-малко от 400 евро месечно. Съгласно т.3.3, независимо от така уговорените санкции, строителят не се освобождава от задължението си да построи и въведе сградата в експлоатация.

Видно е от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот срещу задължение за строителство № ***г., че съсобствениците Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. са прехвърлили на и А-Б ЕООД 150 кв.м. идеални части от правото на собственост върху поземления имот ПИ с идентификатор ***.

Видно от Нотариален акт за учредяване на строеж № ***г, Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. и А-Б ЕООД, като съсобственици на ПИ с идентификатор *** с площ 4806 кв.м., находящ се в гр. ***, взаимно си учредяват и си запазват вещно право на строеж върху имота за построяване на първи етап самостоятелна жилищна сграда, състояща се от 23 апартамента, 1 ателие, 12 подземни паркоместа, 12 от прилежащите паркоместа в двора, разположени източно от сградата и 36 места за велосипеди, със застроена площ 397.64 кв.м., и обща разгъната застроена площ 2019.27 кв.м., представляваща I етап - сграда „2" от комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство, по съгласуван и одобрен инвестиционен проект от община Варна на 30.04.2019 г. и влязло в сила на 27.06.2019 г. разрешение за строеж №***/07.06.2019 г., издадено от община Варна, район „П.. Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. са учредили на ответното дружество право на строеж върху самостоятелните обекти в жилищната сграда, като дружеството си е запазило вещното право на строеж върху описаните обекти. М.Б.С.; Г. Д. И. и А-Б ЕООД са учредили в полза на ищите при равни квоти правото на строеж върху ап.22; 26; 33; 35; 36; 39; паркомясто 7; 8; 9, като последните са си запазили вещното право на строеж върху описаните обекти. Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С. и А-Б ЕООД са учредили на Г. Д. И. правото на строеж върху паркомясто 6, като последният си е запазил правото на строеж върху обекта. М.Б.С. Мартин не получава дял от жилищна сграда 2, а ще бъде обезщетен с обекти в сграда 1.

Издадено е Разрешение за строеж № *** от 07.06.2019г., влязло в сила на 27.06.2019г., за строеж: Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2", находяща се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул.,***** ***, гр.Варна.

Издаден е Акт за приемане на конструкция на строежа от 12.05.2020г.

От Удостоверение рег.№ ***/26.10.2020г. и Констативен протокол рег. № ***/26.10.2020г. за степен на завършеност се установява, че към тази дата сградата е изградена в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкция.

От Констативен протокол рег.№ ***/22.03.2021г., ведно с Удостоверение рег.№ ***/22.03.2021г. се установява, че към тази дата сградата е изградена в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкция и частично извършени довършителни работи.

От Удостоверение рег. № ***/07.06.2022г., ведно с Констативен протокол рег.№ ***/07.06.2022г. се установява, че към тази дата сградата е изградена в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкция и частично извършени довършителни работи.

Видно е от Телепоща изх.№ 44 и Известие за доставяне, че ответникът е

поканен от ищите да им заплати неустойка по т.3.2 от предварителния договор.

На 01.08.2019г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа - комплекс от жилищни сгради с гаражи – етапно строителство, 1 етап - сграда 2, с възложители Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. и А-Б ЕООД.

На 30.10.2019г. между Б. П. Г.; В. Ж. Г.; М.Б.С.; Г. Д. И. и А-Б ЕООД - клиенти и ЕРП Север АД е сключен Договор за присъединяване на обект на клиент към електроразпределителната мрежа изх.№ ***/09.10.2019г.. Искането за сключване на договора е от 02. и 04.07.2019г. Предмет на договора е определяне на условията за присъединяване към електроразпределителната мрежа на ЕРП Север на обект – комплекс от жилищни сгради с гаражи – етапно строителство, 1-ви етап – сграда 2 сграда, като е договорено, че присъединяването ще се извърши с изграждане на Трафопост тип БКТП 20/0,4 kV, 2x1 000 kVA; Кабелна линия (НН и СрН); доставка и монтаж на електромерно табло и СТИ. В изпълнение на това задължение ищите, ответникът и трети лица са учредили право на строеж и сервитутно право в полза на „Е.С.“ АД, видно от Нотариален акт за учредяване право на строеж и сервитутно право № ***г.

От ответника е представен Констативен протокол № ***/19.11.2019г., съставен от служители на „ЕРП - Север“.

Издадено е разрешение за строеж от главния архитект на община Варна №63/ГИ//13.04.2022г. на Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA, /с монтаж на трансформаторна машина 1x400kVA/ в ***, ***/ПИ с идентификатор ***/, електрозахранването му чрез разкъсване на кабелна линия средно напрежение /СрН/, извод „Метеор“ /между трафопост №*** и трафопост №***/, по плана на кв.***, гр.Варна; Кабелни линии ниско напрежение /НН/ от новия трафопост до електромерно табло тип ТЕПО /за сграда „2“/в ***, ***/; Изграждане на тръбна канална мрежа с 4 броя кабелни шахти в имот с идентификатор *** по КKKP на гр.Варна.

Съставен е Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 16.09.2022г., за строеж Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA, /с монтаж на трансформаторна машина 1x400kVA/ в ***, ***/ПИ с идентификатор ***/, електрозахранването му чрез разкъсване на кабелна линия средно напрежение /СрН/, извод „Метеор“ /между трафопост №*** и трафопост №***/, по плана на кв.***, гр.Варна; Кабелни линии ниско напрежение /НН/ от новия трафопост до електромерно табло тип ТЕПО /за сграда „2“/в ***, ***/; Изграждане на тръбна канална мрежа с 4 броя кабелни шахти в имот с идентификатор *** по к.к. и к.р. на гр.Варна, с възложител ЕРП Север АД.

Видно от Писмо изх.№ ***/30.09.2022г. на Национален институт по метрология и хидрология, Филиал Варна, удостоверяващо датите с регистрирани валежи за периода м.11.2019г. - 20.09.22 и датите на минимална денонощна температура на въздуха под 0 градуса за периоди 11.2019г.-30.03.2020г.; 11.2020г.-30.03.2021г.; 11.2021г.-30.03.2022г. за района на гр. Варна, същите са общо 421 дни.

Видно е от Удостоверение рег.№ ***/25.04.2023г. и Констативен протокол за степен на завършеност рег.№ ***/24.04.2023г., че сградата е изградена в груб строеж с изпълнени носеща и покривна конструкция и

частично извършени довършителни работи.

Видно е от Удостоверение за наследници изх.№ ***/03.07.2023г., че Б. П. Г. е поч. на 10.06.2023г. и негови наследници са В. Ж. Г.-съпруга; Р. Б. Г. – син и М. Б. М. – дъщеря.

За определяне размера на пазарния месечен наем за обектите, които собствениците ще получат, за периода след 20.08.2022г., по делото са ангажирани специални знания чрез проведената СОЕ и допълнителна такава.

От заключението по допуснатата СТЕ се установява, че за строеж: Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2“, находяща се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул. *** ***, гр.Варна са изпълнени следните видове строителни работи, като са съставени и съответните актове и протоколи за изпълнението им:

Разрешение за строеж № *** от 07.06.2019г., издадено от Главен архитект на район „П.“, Община Варна, влязло в сила на 27.06.2019г.;

Одобрен инвестиционен проект на 30.04.2019г. от Главен архитект на район „П.“, Община Варна;

Договор за изпълнение на СМР от 15.10.2019г. с „В и К - Варна" ООД;

Протокол - образец 2 от 01.08.2019г. за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа със заверки за извършените проверки на контролираните нива - кота изкоп на 12.08.2019г., кота цокъл на 12.11.2019г., кота корниз и кота било /плосък покрив/ на 10.04.2020г.;

Протокол - образец 2а от 02.03.2020г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво за външно водопроводно отклонение и външно канализационно отклонение, както и направените проверки на контролираните нива: кота изкоп на 02.04.2020г., кота изпълнен провод на 03.04.2020г.;

Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г.;

Окончателен договор с "ВиК - Варна" ООД от 17.02.2023г.;

Акт обр. 14 от 12.05.2020г. за приемане на конструкцията;

Акт обр.12 от 12.05.2020г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати нормативните изисквания - зидарии;

Акт обр. 12 от 10.06.2020г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати нормативните изисквания - изолация покрив;

Акт обр. 12 от 31.03.2021г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващ, че са постигнати нормативните изисквания - топлоизолация;

Акт обр. 12 от 03.04.2020г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващи, че са постигнати нормативните изисквания - външни ВиК -2 броя;

Акт обр. 12 от 18.06.2020г. и 03.07.2020г. за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващи, че са постигнати нормативните изисквания - вътрешни ВиК - 2 броя;

Акт обр. 12 от 16.03.2021г., за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващи, че са постигнати нормативните

изисквания - вътрешни Ел.;

Разрешение за ползване №ДК-07-В-138/09.06.2023г. на строеж Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA, /с монтаж на трансформаторна машина 1x400кУА/ в ***,***/ПИ с идентификатор ***/, електрозахранването му чрез разкъсване на кабелна линия средно напрежение /СрН/, извод „Метеор“ /между трафопост №*** и трафопост №***/, по плана на кв.***, гр.Варна; Кабелни линии ниско напрежение /НН/ от новия трафопост до електромерно табло тип ТЕПО /за сграда „2“/в ***, ***; Изграждане на тръбна канална мрежа с 4 броя кабелни шахти в имот с идентификатор *** по к.к. и к.р. на гр.Варна, издадено от Началник РДНСК - Варна;

Акт (обр. 15) - за установяване годността за приемане на строежа (част, етап от него).

Строежът на Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2“, намира се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул.„***“ ***, гр.Варна е завършен към 16.03.2021г. Тъй като има Разрешение за ползване №ДК-07-В-138/09.06.2023г. на строеж Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA, сградата има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация ***0 от 04.08.2023г. Строежът е завършен към 16.03.2021 г., съгласно описаните документи в Акт (обр. 15) - за установяване годността за приемане на строежа (част, етап от него). Строителят има Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г.. По проект е предвидено в имота да се изгради Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA. За изграждането на трафопоста са представени следните документи: Нотариален акт за учредяване право на строеж за изграждане на трафопоста -26.06.2020г.; Разрешение за строеж на трафопост -13.04.2022г.; Протокол за откриване на строителна площадка-16.09.2022г.; Разрешение за ползване трафопост /акт 16/ 09.06.2023г.. По Разрешение за строеж на трафопоста: Възложител и Строител е „Е.С., АД. Строежът на Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2“, намира се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул.„***“ ***, гр. Варна има Удостоверение за въвеждане в експлоатация ***0 от 04.08.2023г., което е издадено след изпълнение на СМР и въвеждане в експлоатация на трафопоста. Изграждането на трафопоста, Разрешението за строеж и другите необходими документи за него се изпълнява от „Е.С.“ АД. За изграждане на трафопоста са изготвени следните книжа: Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г.; Нотариален акт за учредяване право на строеж за изграждане на трафопоста - 26.06.2020г.. Заплатени от строителя са всички необходими такси по изграждането на съоръжението. Невъзможно е въвеждане в експлоатация на сградата без електрозахранване, без изградени водопровод и канализация.

Предвид така установеното от фактическа страна, **СЪДЪТ** формулира следните изводи от **правна страна**:

Предявеният иск е с правно основание чл. 92 ЗЗД.

Претендира се неустойка за неизпълнение на задължение по т.2.8. вр. т.3.1 от страна на ответника по договор от 07.07.2018г., а именно в срок до 2.5 години от издаването на разрешение за строеж, даването на строителна линия и монтаж на табло за временно ел. захранване, да изгради и завърши първия етап от цялостния проект, и внесе с входящ номер в лицензирано дружество за строителен надзор необходимата документация за издаване на разрешение за ползване /акт 16/.

Основателността на заявената претенция, съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, възлага на ищеца при условията на пълно и главно доказване да установи следните факти, а именно: наличие на валидно сключен договор между страните от 07.07.2018г. със соченото съдържание, в т.ч., че ответникът е поел задължение в срок до 2.5 години от издаването на разрешение за строеж, даването на строителна линия и монтаж на табло за временно ел. захранване, да изгради и завърши първия етап от цялостния проект, и внесе с входящ номер в лицензирано дружество за строителен надзор необходимата документация за издаване на разрешение за ползване /акт 16/; че ответникът е поел задължение по предаване на обектите при сочените технически характеристики; уговорена между страните неустойка и нейния размер, в т.ч.; изискуемост на вземането за неустойка. Съответно в тежест на ответника е да установи твърденията си, че е изправна страна по предварителния договор, като е изпълнил точно задълженията си по него, в т.ч. че забавата му се дължи на основания за удължаване на срока, визирани в т. 2.9 от договора.

От доказателствата се установи, че срокът по т.2.8 от договора е започнал да тече от 20.12.2019г. /т.2.7 30 дни от 19.11.2019г - монтаж на табло за временно ел. захранване/, като изтича на 20.06.2022г., а при прилагане на т. 3.1 срокът изтича на 20.09.2022г..

Установи се, че в рамките на срока е имало общо 421 дъждовни и дни с отрицателни температури /ищите не оспориха Писмо изх.№ ***/30.09.2022г. на Национален институт по метрология и хидрология, Филиал Варна/, поради което е налице изключението по т.2.9 и строителят не се счита в неизправност за забава при издаване на необходимите документи и разрешения, тъй като в срока на строителството не влизат дъждовни и дни с отрицателни температури. Така срокът по т.2.8 вр.т.2.7 и т.3.1 от договора изтича на 26.11.2023г. /удължен с 1 година 1 месец и 26 дни/, т.е. към датата на исковата молба /17.11.2022г./ не е изтекъл.

От заключението на вещото лице се установи, че за сградата е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация ***0 от 04.08.2023г., т.е. преди 26.11.2023г.

Отделно от горното, налице е и първото изключение по т.2.9 от договора, като строителят не се счита в неизправност за забава при издаване на необходимите документи и разрешения, когато те са подадени в необходимите срокове към общински, държавни и други инстанции имащи отношение към пуска на сградата с разрешение за ползване.

От заключението на вещото лице по допуснатата СТЕ и събраните в хода на производството писмени доказателства се установи, че строежът на Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2", находяща се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул.,***" ***, гр. Варна е завършен към 16.03.2021г. /съставен Акт (обр. 15) - за установяване годността за приемане на строежа/. За да бъде електроснабден имотът, по проект е предвидено в имота да се изгради Трафопост тип БКТП 20/0,4kV, 2x1000kVA. Ищите, ответникът и трети лица са сключили Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г., както и са учредили право на строеж и сервитутно право в полза на ЕРП Север АД /нотариален акт, вписан в Сл.Вп. - Варна под дв. вх. рег. ***, вх. рег. № 14426/26.06.2020г. акт ***, том ***, дело № ***г./. За изграждането на трафопоста са издадени Разрешение за строеж

№63/ГИ//13.04.2022г.; Протокол за откриване на строителна площадка от 16.09.2022г.. Издадено е Разрешение за ползване на трафопост /акт 16/ от 09.06.2023г.. Строежът на Комплекс от жилищни сгради с гаражи - етапно строителство; Първи етап - сграда „2“, находяща се в *** /идентификатор ***/, ***, по плана на кв.***, ул.„***“ ***, гр. Варна има Удостоверение за въвеждане в експлоатация ***0 от 04.08.2023г., което е издадено след изпълнение на СМР и въвеждане в експлоатация на трафопоста. Изграждането на трафопоста се изпълнява от „Е.С.“ АД. Ответникът е заплатил всички необходими такси по изграждането на съоръжението.

Заключението на вещото лице е, че не е възможно сградата да бъде въведена в експлоатация без електрозахранване, т.е. изграждането на трафопоста е предпоставка за въвеждане на сграда 2 в експлоатация. В този смисъл е и нормативната уредба имаща отношение към въвеждане на строежите в експлоатация /ЗУТ и Наредба № 2/31.07.2023г./.

Съдът намира, че ответникът е извършил точно всички действия във връзка с изпълнение на договора. Дори да се приеме обратното, от Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г. и нотариален акт, вписан в Сл.Вп. - Варна под дв. вх. рег. ***, вх. рег. № 14426/26.06.2020г. акт ***, том ***, дело № ***г. е видно, че в изпълнение на договора ищците и ответника са възложили на ЕРП Север АД изграждането на трафопост.

С оглед изложеното следва да се приеме, че като причина за забавяне на въвеждане в експлоатация на сградата се установи закъснението в изграждането и въвеждането в експлоатация на съоръженията за присъединяване на сградата към електропреносната мрежа от страна на ЕРП Север АД. Основателно е обаче възражението на ответника, че това забавяне не може да му се вмени във вина. Както се установява от заключението на техническата експертиза и представените по делото писмени доказателства – Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г. и нотариален акт, вписан в Сл.Вп. - Варна под дв. вх. рег. ***, вх. рег. № 14426/26.06.2020г. акт ***, том ***, дело № ***г., между ищците, ответника, трети лица /останалите съсобственици на имота/ и ЕРП Север АД е възникнало правоотношение, по силата на което последното дружество се е задължило да изгради съоръжения за присъединяване на процесната сграда за сметка на възложителите. Таксите са заплатени. Задължение на електроразпределителното дружество е снабдяване с разрешение за строеж на външно електрозахранване на сградата и за изграждане и въвеждане в експлоатация на съоръженията за присъединяване на сградата. От изложеното следва, че забавата се дължи на трето за спора лице, същото е съконтрагент на ищците и ответника, комуто са възложили изпълнение на работа във връзка с процесната сграда. Ето защо ответникът не отговаря и за забавата, дължаща се на лицата, на които вкл. ищците са възложил изпълнение на част от задълженията.

Ответникът е подал своевременно искането до ЕРП Север АД. Видно от Договор за присъединяване с ЕРП Север АД № *** от 30.10.2019г., искането за присъединяване на обекта към електроразпределителната мрежа е подадено на 02. и 04.07.2019г., поради което е налице изключението на чл.2.9 от предварителния договор.

По изложените съображения съдът приема, че е не е налице забавено изпълнение от страна на ответника на задължението му да изгради процесната сграда в степен да бъде готова за въвеждане в експлоатация. Забавата не се

дължи на виновно неизпълнение на задълженията от страна на ответника. Ето защо по силата на т.3.2 от сключения между страните предварителен договор в полза на ищите не е възникнало вземане за неустойка.

Искът подлежи на отхвърляне.

Постановеният правен резултат и релевираното от ответника искане за присъждане на реализираните от него съдебно деловодни разноски по делото, подкрепено с доказателства за действително реализирани такива, обуславя основателност на искането в доказаните параметри. Ето защо, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника разноски по реда на чл. 78, ал. 3 ГПК в общ размер на 2560 лв. /800 лева депозит за вещото лице 1760 лева адвокатски хонорар/.

Мотивиран от изложените съображения, Варненския районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. Ж. Г., ЕГН *****, Р. Б. Г., ЕГН ***** и М. Б. М., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. *** **срещу** „А-Б“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. ****, осъдителен иск с **правно основание чл. 92 ЗЗД** за осъждане на ответника да заплати на ищите сумата в общ размер от **6656 лв. (шест хиляди шестстотин петдесет и шест лева)**, представляваща **неустойка** за неизпълнение на задълженията по т.2.8. вр. т.3.1 за периода 20.08.2022 г. – 07.11.2022 г., дължима по т.3.2 от предварителния договор за учредяване право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство от 07.07.2018 г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба – 07.11.2022г. до изплащане на задължението, като неоснователен.

ОСЪЖДА В. Ж. Г., ЕГН *****, Р. Б. Г., ЕГН ***** и М. Б. М., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. *** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на „А-Б“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. **** сумата от **2560 лв. /две хиляди петстотин и шестдесет лева/**, представляваща реализирани от ответника съдебно деловодни разноски по делото под формата на депозит за вещо лице и възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от настоящото решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____