

# РЕШЕНИЕ

№ 54

гр. Стара Загора, 10.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова Янчева

Членове: Николай Ил. Уруков  
Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Таня Д. Кемерова Митева като разгледа докладваното от Даниела К. Телбизова Янчева Въззивно гражданско дело № 20225500500755 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивна жалба, подадена от З. И. Т. от гр.С.З., чрез адв.М. Р. от АК Стара Загора против решение № 260066 от 19.10.2022г., постановено по гр.д. № 1047/2021г. по описа на Районен съд – Стара Загора. Решението се обжалва в частта, в която съдът е признал за установено по отношение на въззивника, че същият дължи на „Р.-\*“ ЕООД сумата от 7000 лева, представляващи неизплатено възнаграждение по договор за строителство подробно обективизиран в първоинстанционното решение, ведно със законната лихва върху посочената сума, считано от 04.01.2021г. до изплащане на вземането, както и в частта, с която е осъден З. Т. да заплати на ищеца разносните по заповедното производство по чл.417 от ГПК.

Въззивникът сочи, че постановеното решение е частично неправилно и незаконосъобразно, тъй като при постановяването му, първоинстанционният съд е обсъдил единствено и само представения от ищеца Протокол – Акт обр.15, като е игнорирал всички останали събрани в хода на производството доказателства. Твърди, че са игнорирани както и назначените и приети по делото съдебно-техническа експертиза и допълнителна съдебно-техническа експертиза, изготвена от друго вещо лице, според които безспорно са констатирани изключително некачествено строителство, недовършеност на обект, проявени незабавно дефекти, така и разпитаните по делото свидетели Николай Тодоров и Миглена Камполо, чийто показания изцяло

кореспондират помежду си и от които също безспорно се установява изключително некачествено строителство.

Не на последно място въззивникът твърди, че не е знаел какви документи подписва, тъй като ищецът често му предоставял различни книжа за подписи, като нито му предоставял възможност за запознаване с текста, нито му е обяснявал съдържанието.

Моли съда да отмени постановеното първоинстанционно решение в обжалваната част, както и да му бъдат присъдени направените по делото разноски пред въззивната инстанция.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил писмен отговор от другата страна – „Р.-\*“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр.С.З., представлявано от управителя М.Т.П., чрез адв.С. С. от АК Стара Загора, с който вземат становище, че подадената жалба е допустима, но неоснователна и недоказана. Излага за това подробни мотиви. Сочи, че всички собственици са приели обекта и не са посочили нито едно възражение спрямо строителя, а въззивника З. Т. прави възражение едва след получаване на поканата за заплащане на дължимата сума.Неправилно и въззивникът сочел, че решаващият съд е постановил съдебния акт на основание само на едно доказателство, а именно Акт обр.№15. Напротив, сочи, че решението е постановено на основание съвкупно разгледаните доказателства по делото.

Моли да бъде оставено в сила първоинстанционното решение и да му се присъдят на направените деловодни разноски по настоящето дело.

Съдът, като обсъди направените в жалбата оплаквания, извърши проверка на обжалвания съдебен акт, съгласно разпоредбата на чл.271 ал.1 от ГПК, при съвкупната преценка на доказателствата по делото, намери за установено следното:

Предявен е иск по чл.415, ал.1, т.1 от ГПК, който представлява специален положителен установителен иск с предмет съдебно установяване, че вземането на кредитора съществува, т.е. че присъдената със заповедта за изпълнение сума се дължи. По този иск кредиторът следва да докаже факта, от който вземането му произтича, а длъжникът - възраженията си срещу вземането.

Ищецът „Р.-\*“ ЕООД- гр. С.З. твърди в исковата си молба, че на 31.08.2018г. сключил с ответника договор за учредяване право на строеж, обективиран в нотариален акт за учредяване на право на строеж № 78, том III, рег. № 4770, дело № 369/2018г., по силата на който ищецът поел задължение да изгради жилищна сграда с гаражи, при взаимно учредено между страните право на строеж върху съсобствен имот, находящ се в гр. С.З., \*\*\*, цялото от 350 кв.м., с идентификатор 68850.513.215. По силата на договора ответникът ставал собственик на апартамент № 8 на ет.4; на апартамент 7 на ет.4, на два гаража - № 8 и № 9, За уравниение на престаиите ответникът поел задължение

да плати на ищеца 62000 лв., платими както следва: 17000 лв. - в петдневен срок при изливане на плоча на кота + 8.57; 10 000 лв. - в петдневен срок от подписване на акт. обр. 15; 35000 лв. - в петдневен срок от датата на издаване на удостоверение за въвеждане на обекта в експлоатация. Ответникът платил в срок сумата от 17000 лв., като в предвидения срок - след подписване на акт обр.15, не е платил сумата от 10000 лв. След приключване на строителството Община Стара Загора издала удостоверение за експлоатация. Ответникът отказал да приеме издаденото удостоверение, като заявил, че няма да изплати остатъка от дължимата сума от 45000 лв. За проведения разговор бил съставен протокол. На 29.12.2020г. ищецът изпратил уведомление до ответника, с което го поканил да заплати останалата сума от 45000 лв. Въпреки поканата плащане не било извършено. Поради това ищецът депозирал заявление по реда на чл. 417 от ГПК, като по образуваното ч.гр.д. № 69/2020 г., по описа на СтРС била издадена заповед за незабавно изпълнение. Срещу издадената заповед ответникът депозирал възражение. Ищецът твърди, че след завеждане на заповедното производство, на 07.01.2021г. ответникът платил сумата от 35000 лв. Моли съда да постанови решение, с което да признае съществуването на вземането срещу ответника за сумата от 10000 лв., за което вземане е издадена заповед за незабавно изпълнение по ч.гр.д. № 69/2021г. по описа на СтРС, ведно със законната лихва считано от датата на подаване на заявлението до изплащането й. Претендира за направените в заповедното и в настоящото производства разноски.

Ответникът З. И. Т. взема становище за неоснователност на иска. Твърди, че ищецът не е изпълнил задължението си по процесния договор да приключи строителството в срок до 12.09.2020г. Обектът бил въведен в експлоатация 100 дни след изтичане на уговорения срок в договора, като съгл. чл. III, т.3 от договора му дължи неустойка за всеки ден на забава в размер на 30 лв. Поради закъснението от 100 дни ответникът счита, че дължимата от ищеца неустойка възлиза на 3000 лв. Поради това с писмено възражение, връчено на ищеца на 06.01.2021г., ответникът заявил прихващане на дължимата неустойка с остатъка от дължимата сума по договора. Със същото уведомление уведомил ищеца, че изпълнението на СМР е некачествено и не съответства на стандартите и изискванията: множество течове от открити тераси на последен жилищен етаж, преминали през 4 жилищен етаж и достигнали до 3 жилищен етаж. След получаване на уведомлението за прихващане ищецът направил опит да отстрани течовете, като извършил подмяна на покритието на терасата, което обаче не решило проблема. Констатирана била още частична липса на шпакловки, липса на хидроизолация в баните и мокрите помещения, наличие на дупки под ел. табло на ап. № 7 на ет.3, дупки над входна врата, невъзможност да се затваря

вратата на терасата на жилището, нешпакловани и небоядисани общи части на сградата, незалепени плочки - гранитогрес на първия етаж, неположен фугинат около повечето входни врати. Поради посочените некачествени СМР ответникът в уведомлението до ищеца заявил, че упражнява правото си на задържане на сумата от 7 000 лв., представляваща стойността на наложителните и довършителни дейности. Впоследствие, ищецът предприел действия по отстраняване на малка част от недостатъците на посочените СМР, като съществените останали неотстранени. Ответникът твърди, че с писмено уведомление, връчено на ищеца, е направил прихващане на сумата от 3000 лв., представляваща неустойка за забава в изпълнението на обекта по процесния договор, дължима за периода 12.09.2020г. - 22.12.2020г., както и прихващане на сумата от 7000 лв. представляваща обезщетение за некачествено изпълнение по процесния договор за строителство. Поради извършените прихващане, счита, че не дължи претендираната сума от 10000 лв. Моли съда да отхвърли иска, като неоснователен. Претендира за разносните по делото.

Видно от приложеното ч.гр.д.№ 69/2021 г. по описа на Старозагорския районен съд, съдът е издал заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл.417 ГПК № 260064/11.01.2021 г. за сумата 45000 лева за неизпълнено задължение по нотариален акт за учредяване /отстъпване/ право на строеж върху съсобствен недвижим имот № 78, том III, рег. № 4770, дело № 369 от 2018г. и удостоверение за въвеждане на експлоатация на строеж № 19-16- 301 от 22.12.2020г., и законната лихва от 04.01.2021 г. до изплащане на вземането. В срока по чл.414, ал.2 от ГПК е постъпило възражение от длъжника и в срока по чл.415, ал.4 от ГПК е подадена настоящата искова молба. Ищецът признава, че след издаване на заповедта за изпълнение ответникът му е заплатил сумата 35000 лв., поради което установителният иск по чл.415, ал.1, т.1 ГПК е предявен за сумата 10000 лева.

Ищецът претендира на основание чл.266, ал.1 от ЗЗД, вр. с чл.258 от ЗЗД заплащане на възнаграждение по договор за строителство, обективизиран в нотариален акт за учредяване /отстъпване/ на право на строеж № 78, том III, рег. № 4770, дело № 369/31.08.2018г. на нотариус рег.№ 406. По силата на този договор ищецът се е задължил да изгради жилищна сграда с гаражи, при взаимно учредено между страните право на строеж върху съсобствен имот, находящ се в гр. С.З., \*\*\*, цялото от 350 кв.м., с идентификатор 68850.513.215. По силата на договора ответникът става собственик на апартамент № 8 на ет.4, на апартамент 7 на ет.4 и на два гаража - № 8 и № 9. Ответникът е поел задължение за уравниение на престациите да заплати на ищеца сумата 62000 лв. както следва: 17000 лв. - в петдневен срок при изливане на плоча на кота + 8.57; 10 000 лв. - в петдневен срок от подписване

на акт. обр. 15; 35000 лв. - в петдневен срок от датата на издаване на удостоверение за въвеждане на обекта в експлоатация.

Съдържанието на правата и задълженията на страните по този договор дава основание същият да бъде квалифициран като договор за изработка по смисъла на чл.258 от ЗЗД. По силата на договора за изработка изпълнителят се задължава на свой риск да изработи нещо съгласно поръчката на другата страна, а последната да заплати възнаграждение - чл.258 от ЗЗД.

По делото е представено удостоверение № 19-16-301/22.12.2020 г. за въвеждане в експлоатация на строеж от четвърта категория на Община Стара Загора за жилищна сграда с гаражи, намираща се в УПИ VII-135 от кв.21 по плана на гр.С.З., представляващ поземлен имот с идентификатор 68850.513.215 по кадастрална картата, с административен адрес \*\*\*. Посоченият документ удостоверява настъпването и на последното уговорено от страните условие за заплащане на възнаграждение на изпълнителя /ищец в настоящото производство/, поради което възложителят /ответник в настоящото производство/ му дължи заплащането на пълния размер на уговореното възнаграждение - 62000 лева.

По делото не е спорно, че към датата на предявяване на иска неизплатената част от посочената сума е в размер на 10000 лв. Правното твърдение на ответника е, че на 05.01.2021 г. е направил възражение за прихващане, с което задължението му за заплащане на възнаграждение на изпълнителя е погасено изцяло, като изявлението му е достигнало на ищеца на 06.01.2021 г.

По делото е представено уведомление от 05.01.2021 г., с което ответникът заявява, че извършва прихващане на вземането на ищеца за възнаграждение с насрещните си вземания както следва: за сумата от 3000 лв., представляваща неустойка за забава в изпълнението на обекта по процесния договор, дължима за периода 12.09.2020г. - 22.12.2020г., и за сумата от 7000 лв. представляваща обезщетение за некачествено изпълнение по договора за строителство.

Посоченото уведомление на ответника има характер на изявление за прихващане по смисъла на чл.104, вр. с чл.103 от ЗЗД. За да се приеме, че е настъпило погасителното действие на компенсацията, е необходимо да се установи наличието на насрещно вземане на ответника, което да е ликвидно и изискуемо.

По отношение на сумата от 3000 лв., представляваща неустойка за забава в изпълнението на обекта по процесния договор, дължима за периода 12.09.2020г. - 22.12.2020г. не е постъпила въззивна жалба, поради което решението в тази част е влязло в сила.

Ответникът е заявил и възражение за намаляване на възнаграждението на ищеца поради недостатъци на изработеното. Претенцията за намаляване на

възнаграждението на ищеца поради недостатъци на изработеното е уредена в чл.265, ал.1, предл.3 от ЗЗД и представлява особено приложение на общото правило на чл.80, ал.1 от ЗЗД, целящо да възстанови равновесието в насрещните престации по договора за изработка. Предвид тази претенция на ответника е необходимо да се отбележи, че във всички случаи след откриване на недостатъци - явни или скрити - възложителят трябва незабавно да уведоми изпълнителя за тях. Няма значение кога са открити недостатъците - веднага, понеже са явни, или по-късно, понеже са скрити и не са могли да бъдат забелязани веднага. Същественото в разпоредбата на чл. 264, ал.2 ЗЗД е задължението за незабавно уведомяване, тъй като ако уведомяването не е незабавно, правата на възложителя се преклудират.

В случая с уведомление от 05.01.2021 г. ответникът е съобщил на ищеца за множество течове от открити тераси на последен жилищен етаж, преминали през 4 жилищен етаж и достигнали до 3 жилищен етаж, частична липса на шпакловки, липса на хидроизолация в баните и мокрите помещения, наличие на дупки под ел. табло на ап. № 7 на ет.3, дупки над входна врата, невъзможност да се затваря вратата на терасата на жилището, нешпакловани и небоядисани общи части на сградата, незалепени плочки - гранитогрес на първия етаж, неположен фугинат около повечето входни врати.

Същевременно по делото е представен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 17.12.2020 г., в който е отразено, че подписалите го лица приемат, че строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл.169, ал.1 и 2 ЗУТ, условията на договора за строителство, и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство. Този документ е подписан и от ответника в качеството на възложител.

От заключението на назначената по делото съдебно-почеркова експертиза се установява, че подписът, положен от името на З. И. Т. срещу цифра 2, под реквизита "Съставили" на констативен акт от 17.12.2020 г., е изпълнен от З. И. Т.. С оглед на това следва да се приеме, че оспореният документ се явява автентичен.

Съдът намира, че описаните в уведомление от 05.01.2021 г. недостатъци представляват явни такива, тъй като са могли да бъдат установени при обикновен преглед на изработеното. Касае се за недостатъци при строителството на сградата, които са били налице още към датата на приемане на строежа - 17.12.2020 г., а не са се проявили впоследствие. Това е видно от показанията на свидетелката М.З.Т.-К. /дъщеря на ответника/, която сочи, че проблемите при строителството са съществували още преди приемането на сградата, поради което ответникът първоначално отказал да подпише приемането на сградата заради некачествено строителство. Свидетелят Н.И.Т., собственик на ап.9 в сградата, също сочи, че течовете в

апартаментата на ответника са били констатирани преди издаването на имота.

Ответникът е подписал констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 17.12.2020 г., без да направи никакви възражения за недостатъци на строителството. С оглед на това съдът намира, че поради неизпълнение от ответника на задължението му за незабавно уведомяване по чл.264, ал.2 ЗЗД в негова полза не е възникнало субективното притезателно право по чл.265, ал.1, предл.3 от ЗЗД да иска намаляване на цената по договора за строителство от 31.08.2018 г.

При тези обстоятелства се налага изводът, че не е налице ликвидно и изискуемо насрещно вземане на ответника за сумата 7000 лева, поради което и не е настъпил правният ефект на компенсацията с тази сума.

Въззивният съд намира за неоснователно възражението което се прави във въззивната жалба, че съдът е постановил своя съдебен акт на основание само едно доказателство, а именно Акт обр. 15. Напротив съдът е обсъдил съвкупно събраните по делото доказателства. Акт 15 е издаден на 17.12.2020г. До 29.12.2020г. задължението не е изплатено, съгласно срока, упоменат в нотариалния акт за учредяване на право на строеж. Всички собственици са се нанесли, включително и ответника. Описаните недостатъци са явни и за това е било необходимо да се уведоми строителя. Ответникът не е изпълнил задължението си за незабавно уведомяване на строителя по чл.264 ал.2 от ЗЗД и в негова полза не е възникнало субективното притезателно право да иска намаляване на иска. С оглед на това и първоинстанционният съд правилно не е обсъждал останалите събрани по делото доказателства, за които се прави оплакване във въззивната жалба от въззивника.

По изложените съображения съдът намира, че предявеният иск по чл.415, ал.1, т.1 от ГПК е основателен и правилно е уважен, като е признато за установено по отношение на ответника съществуването на вземането на ищеца за сумата 7000 лева, представляваща неизплатено възнаграждение по договор за строителство, обективиран в нотариален акт за учредяване /отстъпване/ на право на строеж № 78, том III, рег. № 4770, дело № 369/31.08.2018г. на нотариус рег.№ 406, и законната лихва от 04.01.2021 г. до изплащане на вземането, присъдени със заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК № 260064/11.01.2021 г. по ч.гр.д.№ 69/2021 г. по описа на Старозагорския районен съд.

Правилно са определени и направените разносики пред първата инстанция с оглед изхода на делото.

Предвид гореизложеното въззивният съд намира, че решението в обжалваната му част следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. При постановяването му не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закони, изводите съответстват на събраните по делото доказателства.

Пред въззивната инстанция въззиваемият е направил искане за присъждане на направените разноски пред въззивната инстанция. С оглед неоснователността на въззивната жалба следва да бъде уважено това искане, поради което въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия направените разноски пред настоящата инстанция, които са общ в размер на 1000 лв. – адвокатски хонорар.

Водим от горните мотиви, Старозагорския Окръжен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260066 от 19.10.2022г., постановено по гр.д. № 1047/2021г. по описа на Районен съд – Стара Загора в обжалваната му част.

ОСЪЖДА З. И. Т. от гр.С.З., \*\*\* да заплати на „Р.-\*“ ЕООД, гр.С.З., \*\*\*, ЕИК \*\*\*, представлявано от М.Т.П., сумата 1000лв. /хиляда лева/, представляваща направените разноски пред въззивната инстанция.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_