

РЕШЕНИЕ

№ 694

гр. София, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 79 СЪСТАВ, в публично заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цв. М.

при участието на секретаря Т. Ц.
като разглежда докладваното от Цв. М. Гражданско дело № 20211110160083 по описа за 2021 година

Предявен е установителен иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92, ал. 1 ЗЗД за признаване за установено съществуването на парично задължение в размер на сумата от 19 500 лв., представляваща неустойка за забава за периода от 01.03.2020 г. до 09.03.2021 г., дължима на основание т. 5 от нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 417 ГПК – 27.04.2021 г. до окончателното плащане, за която сума по ч. гр. дело № 23895/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, е издадена заповед за незабавно изпълнение по чл. 417 ГПК от 21.06.2021 г. и въз основа на нея изпълнителен лист от същата дата.

Ищците П. И. К. и Т. Н. К. твърдят, че на 31.01.2019 г. са сключили с ответника „.....“ договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г., по силата на който са закупили следните недвижими имоти: апартамент № 33, находящ се в крило „Б“ на сградата, на трети етаж, кота + 6,30 м., със застроена площ по таблица за площоразпределение от 88,90 кв. м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, тераса, две спални, баня с тоалетна, при съседни по архитектурен проект: коридор на сградата, апартамент № 34, от две страни – двор, апартамент № 32, заедно с прилежащото към апартамента мазе № 33 в подземния етаж на сградата; апартамент № 45, находящ се в крило „Б“ на сградата, на пети етаж кота + 12,00 м., със застроена площ по таблица за площоразпределение от 88,90 кв.м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, тераса, две спални, баня с тоалетна, при съседни по архитектурен проект: коридор на сградата, апартамент № 46, от две страни – двор, апартамент № 44, заедно с прилежащото към апартамента мазе № 45 в подземния етаж на сградата и 6,530 % идеални части, равняващи се на 39,79 кв. м. от подземен гараж № 2 и 6,515 % идеални части, равняващи се на 39,69 кв. м. от подземен гараж № 2. Поддържат, че съгласно т. 5 от нотариалния акт за покупко-продажба ответникът се е задължил в срок до 30.06.2019 г. да предаде недвижимите имоти с разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, в която се намират, като в случай на забава след този срок същият

дължи на купувачите неустойка за забава в размер на 1 500 лв. за всеки следващ месец до датата на изпълнение на поетото задължение. Сочат, че едва на 09.03.2021 г. ответникът се е снабдил с разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация № СТ-05-184/09.03.2021 г. по отношение на многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, находяща се в УПИ IV-2994 от кв. 28а по плана на, в която се намират закупените от тях недвижими имоти, поради което за периода на забавата от 01.03.2020 г. до 09.03.2021 г. той им дължи предвидената в т. 5 от нотариалния акт за покупко-продажба неустойка за забава в общ размер на 19 500 лв., която претендират при условията на солидарност. Претендират и разноси.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът „.....“ е подал отговор на исковата молба, с който оспорва иска по основание и размер. Не оспорва сключването на договора за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г., по силата на който ищите П. И. К. и Т. Н. К. са станали собственици на описаните в исковата молба недвижими имоти. Сочи, че владението на същите им е предадено на 07.03.2019 г., считано от когато те са имали достъп до тях и са ги ползвали изцяло. Не оспорва, че сградата, в която те се намират, е въведена в експлоатация и е получила разрешение за ползване едва на 09.03.2021 г., но въпреки това счита, че не дължи претендираната неустойка, тъй като забавата му се дължи на непредвидени обстоятелства, представляващи непреодолима сила по смисъла на чл. 306, ал. 2 ТЗ, на които дружеството не е могло да влияе. В тази връзка посочва, че за въвеждане в експлоатация с разрешение за ползване на сградата, в която имотите се намират, е било необходимо преди това да въведе в експлоатация с разрешение за ползване строеж „Улица по действащата улична регулация за транспортно обслужване на УПИ IV-2994 от кв. 28, м., който да нанесе в кадастралните регистри на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/ като площен обект за второстепенна улица, като преди това е било необходимо да се предприеме процедура по промяна на статута на земята от земеделска в урбанизирана, което е сторено с решение № К33-04/24.02.2021 г. на Комисия за земеделски земи - Министерство на земеделието, храните и горите. Твърди, че процедурата по нанасяне на строеж „Улица по действащата улична регулация за транспортно обслужване на УПИ IV-2994 от кв. 28, м. в кадастралните регистри на АГКК е приключена от едва през м. март 2021 г., след което са издадени Разрешение за ползване № СТ05-183/09.03.2021 г. и Разрешение за ползване № СТ-05-184/09.03.2021 г., от който момент е започнал да тече и срокът за изпълнение на задължението му т. 5 от нотариалния акт. Пзовава се и на обявеното с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г. извънредно положение, действащо в периода от 13.03.2020 г. до 14.05.2020 г., също представляващо форсмажорно обстоятелство, по време на действието на което сроковете за изпълнение на договора не следва да текат. Навежда неконкретизирано твърдение за липса на съдействие от страна на ищите за изпълнение на задължението му за въвеждане на сградата в експлоатация. Допълва, че е заплатил в тяхна полза неустойка за забава за периода от 01.07.2019 г. до 29.02.2020 г. в общ размер на 12 000 лв., за което те са издали 2 броя разписки съответно от 08.01.2020 г. и от 18.02.2020 г. Прави възражение за нищожност на клаузата за неустойка по т. 5 от нотариалния акт поради противоречието □ с добрите нрави, тъй като е уговорена без краен срок, до който може да се начислява, поради което излиза извън присъщите □ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Оспорва за ищите да са настъпили вреди вследствие на твърдяното неизпълнение, които претендираната неустойка да репарира. При условията на евентуалност, прави възражение за прекомерност на неустойката, която следва да бъде намалена до размера на вече заплатената на ищите сума от 12 000 лв., отнасяща се за предходен период. Изяснява, че тя се дължи на месечна база, т. е. за срок от 12 месеца, поради което намира претенцията за неоснователна за сумата над 18 000 лв. /разликата между 19 500 лв. и 1 500 лв./. С тези съображения отправя искане за отхвърляне на предявения иск. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на

на срещната страна. Претендира и разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

С определение от 11.02.2022 г. като безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване са отделени обстоятелствата относно сключването на процесния договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 31.01.2019 г., обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/2019 г. на нотариус на НК, с твърдяното съдържание, по силата на който ответникът „.....“ е продал на ищите П. И. К. и Т. Н. К. описаните в исковата молба недвижими имоти.

От предметното съдържание на нотариалния акт, представен и приет като писмено доказателство по делото, се установява, че продавачът следва да предаде владението върху недвижимите имоти, предмет на покупко-продажбата, при заплащане от страна на купувачите по нея на пълния размер на уговорената продажна цена, а именно: 406 800 лв., като в т. 5 от същия е предвидено и задължението за ответното дружество да предаде сградата и недвижимите имоти в нея с Разрешение за ползване /Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата/ в срок до 30.06.2019 г. Като санкция за евентуално допусната забава при изпълнение на посоченото задължение е уговорена и неустоечна клауза, съгласно която „.....“ следва да заплати на П. И. К. и Т. Н. К. мораторна неустойка в размер на 1 500 лв. на месец, като изрично е предвидено, че при наличието на обстоятелство, представляващо непреодолима сила по смисъла на чл. 306, ал. 2 ТЗ, строителят се освобождава от отговорност за забава, като срокът за изпълнението се продължава за периода, през който е било налице форсмажорното обстоятелство.

По делото са представени 2 броя разписки съответно от 08.01.2020 г. и от 18.02.2020 г., с които ищите П. К. и Т. К. са удостоверили получаването от К. Р. на сумите съответно от 9 000 лв. и от 3 000 лв., представляващи дължимата неустойка по нотариален акт, за закупени от двамата съпрузи 2 броя апартаменти, отнасяща се за периода от 01.07.2019 г. до 21.12.2019 г. и от 01.01.2020 г. до 29.02.2020 г. включително.

С решение № К33-04 от 24.02.2021 г. на МЗХГ – К33 на основание чл. 24, ал. 2 от ЗОЗЗ и чл. 45, ал.1 от ППЗОЗЗ е допусната промяна в предназначението на земеделска земя за държавни и общински нужди, както следва: на 890 кв. м. земеделска земя, трета категория, неполивна, общинска собственост - за изграждане на обект: „улица – тупик от о. т. 52ба до о. т. 526д“, поземлени имоти с идентификатори № 68134.4093.9427, № 68134.4093.9287 и № 68134.4093.9312 по КKKP на, местност „.....“, област София.

Установява се още, че за извършения от ответника строеж на процесната сграда, в която се намират и закупените от ищите недвижими имоти, е издадено разрешение за ползване № СТ-05-184 от 09.03.2021 г., като същото фигурира и в публичния регистър на разрешенията за ползване, издадени от ДНСК, видно от представената по делото справка.

С нотариална покана с рег. № 841/13.04.2021, том 1, № 62 на нотариус, отправена до ответното дружество, ищите са поканили същото да им заплати сумата от 18 387 лв., представляваща неустойка по т. 5 от нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/2019 г., начислена за периода от 01.03.2020 г. до 08.03.2021 г. В документа е обективирано и изявление на ищите, съгласно което считат, че ответникът им дължи неустойка за периода от 01.07.2019 г. до 08.03.2021 г., част от която вече им е била заплатена от страна на ООД.

Като писмено доказателство по делото е приобщено и удостоверение с изх. № 25-287428-08.09.2022 г. на АГКК – СГКК – гр. София, видно от което поземлен имот с идентификатор № 68134.4093.9448 с площ от 891 кв.м., начин на трайно ползване – „за второстепенна улица“ по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на е

образуван от съединяване на поземлени имоти с идентификатори № 68134.4093.9287, № 68134.4093.9312 и № 68134.4093.9427.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите К. Христова Р. и Н. Д. Д..

Свидетелката К. Р. /управител на ответното дружество до началото на 2021 г./, разказва, че към 2019 г. процесната сграда е била изградена напълно с достъп до електрозахранване, водопровод, отводнителен канал. Сочи, че сградата имала прозорци и врати и била годна да бъде използвана за живеене, като още през 2018 г. е уведомила представляваното от нея дружество, че следва да осигури достъп до подземните гаражи чрез изграждането на път – улица тупик, общинска собственост. Изяснява, че общината отказала да изгради пътя, тъй като нямала възможност, поради което поискала това да стори „.....“, за което дружеството поело инициативата. Разказва още, че съответната процедура била спазена, като първо още през 2018 г. сключили договор с общината, а след това изчакали получаването на разрешение за строеж на пътя, което било издадено през 2019 г., през която година започнало и неговото изграждане. Поддържа, че забавянето за издаване на разрешението за строеж се дължи на виновното поведение на общината, а не на представляваното тогава от нея дружество. Свидетелката посочва, че разрешението за ползване на пътя е получено през 2021 г., отричайки ответникът да е знаел, че общината е разрешила изграждането на процесната сграда върху неурегулиран поземлен имот, вследствие на което впоследствие е възникнал и проблемът. Излага още, че през м. юни, юли 2020 г. приемателни комисии на ДНСК са съставили акт - образец № 16, удостоверяващ, че сградата и улицата са годни за ползване, но впоследствие при издаване на разрешителното от ДНСК се установило, че пътят е изграден върху неурегулиран поземлен имот със статут на нива. Допълва, че процесните имоти са продадени на ищците и владението върху тях им е предадено още същата година, спомняйки си да е виждала там техните автомобили, както и тях самите, за да свалят техника, но без да знае какъв е бил конкретният им повод за влизане и излизане от сградата. Свидетелката заявява още, че не знае кой е конкретният имот, ползван от тях, нито кога е бил обитаван, но твърди, че ищците са потребявали електроенергия и вода в него, като разходите си са заплащали на ответника, тъй като първоначално партидите са се водили на името на дружеството.

Свидетелят Н. Д. разказва, че работи във фирмата, осъществила строителния надзор за изграждане на процесната сграда, но не и за пътя, без да знае дали ответникът е знаел предварително за поставените изисквания за достъпност на сградата.

При така приетата за установена фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:

По иск с правно основание чл.422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

Основателността на иска се обуславя от установяване от ищците наличието на следните предпоставки: облигационно правоотношение с ответника по силата на твърдения договор за покупко-продажба на недвижими имоти, обективиран в нотариален акт № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г.; валидна клауза за неустойка за забава и осъществяване на предпоставките за начисляване на процесната такава, както и размера на вземането.

В случая, по делото не се спори, че страните са били обвързани от действието на валидно сключен между тях договор за покупко-продажба от 31.01.2019 г., обективиран в нотариален акт № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г., по силата на който продавачът „.....“ прехвърля на купувачите П. И. К. и Т. Н. К. правото на собственост върху недвижими имоти, находящи се във вход 1 от многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи в гр. София, ж. к. „Младост-4“, блок № 469В, а именно: апартамент № 33, находящ се в крило „Б“ на сградата, на трети етаж, кота + 6,30 м., със застроена площ по таблица за площоразпределение от 88,90 кв. м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, тераса,

две спални, баня с тоалетна, при съседни по архитектурен проект: коридор на сградата, апартамент № 34, от две страни – двор, апартамент № 32 ведно с прилежащото към апартамента мазе № 33 в подземния етаж на сградата и припадащите се на апартамента 1,649 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, както и апартамент № 45, находящ се в крило „Б“ на сградата, на пети етаж кота + 12,00 м., със застроена площ по таблица за площоразпределение от 88,90 кв. м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, тераса, две спални, баня с тоалетна, при съседни по архитектурен проект: коридор на сградата, апартамент № 46, от две страни – двор, апартамент № 44 ведно с прилежащото към апартамента мазе № 45 в подземния етаж и припадащите се на апартамент № 1,652 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, както и 6,530 % идеални части, равняващи се на 39,79 кв. м. от подземен гараж № 2 и 6,515 % идеални части, равняващи се на 39,69 кв. м. от подземен гараж № 2.

По делото не се спори, че към момента на осъществяване на придобивната сделка от 31.01.2019 г. купувачите по нея са били съпрузи, в подкрепа на което от една страна е констатираното съответствие във фамилните им имена, а от друга страна и фактът, че като част от приложенията към договора за покупко-продажба е описано и удостоверение за сключен граждански брак.

Не е спорно, че в т. 5 на нотариалния акт, обективиращ договора за покупко-продажба, е инкорпорирана клауза за неустойка, санкционираща забавеното изпълнение на задължението на продавача да предаде на купувачите сградата и находящите се в нея недвижими имоти с разрешение за ползване /удостоверение за експлоатация/ в срок до 30.06.2019 г.

Също така по делото се установява, че „.....“ е въвело в експлоатация процесната „многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“, находяща се в УПИ IV- 2994 от кв. 28а по плана на едва на 09.03.2021 г., т. е. след 30.06.2019 г., в подкрепа на което е представеното разрешение за ползване № СТ-05-184/09.03.2021 г., издадено от ДНСК, МРРБ, поради което може да се направи извод, че ответното дружество действително е допуснало забавено изпълнението на поетото с т. 5 от нотариалния акт от 31.01.2019 г. задължение за предаване на същата с разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация, т. е. принципно обстоятелствата, обуславящи начисляването на процесната неустойка са налице.

Ето защо, с оглед релевираните от ответника „.....“ възражения съдът намира, че най-напред следва да бъдат разгледани заявените от него такива за нищожност на неустоечната клауза по т. 5 от горния нотариален акт.

В случая, съгласно уговореното между страните, неустойката по т. 5 от същия има характер на мораторна такава. Размерът □ зависи от периода на допуснатата от ответника забава, като страните са постигнали съгласие за всеки месец просрочие да се дължи сумата от 1 500 лв., с оглед на което съдът намира, че процесната неустойка е уговорена без краен предел. С ТР № 1/15.06.2010 г. по т. д. № 1/2009 г., ОСТК, ВКС се приема, че не е нищожна неустойка, уговорена без краен предел или без фиксиран срок, до който може да се начислява (тъй като преценката за накърняване на добрите нрави поради свръхпрекомерност не може да се направи към момента на сключване на договора), а за нищожна следва да се приеме онази неустойка, чиято цел излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Изхождайки от тези тълкувателни разяснения, съдът приема, че процесната клауза не е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Поради липсата на императивни норми за определяне размера на неустойката и с оглед свободата на договаряне между страните, уговарянето на неустойка в размер на 1 500 лв. месечно е допустимо от гледна точка на добрите нрави и обезпечава изпълнението на конкретното задължение. Това е така, тъй като същата има за цел да стимулира ответника да изпълни в

срок поетото с договора задължение да предаде продадените на ищците имоти с разрешение за ползване, издадено по надлежния ред, тъй като в противен случай за тях ще настъпят неблагоприятни последици, изразяващи се в правната невъзможност да ги ползват, предвид изричната забрана, установена в чл. 178, ал. 1 ЗУТ. Наред с това, неустойката преследва и обезщетителна цел, тъй като с нейното заплащане се цели възмездяване на ищците за вредите, които настъпват за тях от неизпълненото от ответника задължение, като в този случай фактът на настъпване на вредата и нейния размер не подлежи на доказване. Освен това несъмнено при предаване на имотите с разрешение за ползване след уговорения между страните срок се касае до неточно /забавено/ изпълнение на договорно задължение, от което за изправната страна биха могли да възникнат вреди – в този смисъл е Решение № 191 от 22.11.2013 г. по т. д. №729/2011 г. на ВКС. Нещо повече, определеният от страните месечен размер на неустойката, при съобразяване на уговорената продажна цена от 406 800 лв., съдът приема за справедлив, защото не сочи за наличието на драстична неравностойност на престациите, приравнена на липса на насрещна престация, която да нарушава добрите нрави и принципите на справедливост и равнопоставеност на участниците в договорната обвързаност. Съгласявайки се с посочените неустоечни клаузи, страните са целяли постигането на точно определен резултат, изразяващ се в осигуряване на купувачите на правна възможността да използват имотите си след крайния срок за въвеждане на сградата в експлоатация, а продавачът е поел задължението, ако изпадне в невъзможност да я осигури, да ги обезщети със сумата от 1 500 лв., начислявана за всеки месец допуснатата забава. Да се приеме, че липсата на изрично посочен краен предел за неустойката влече като последица нищожност на процесната клауза, води до стимулиране на неизправния длъжник да продължи неизпълнението си неограничено във времето без възможността да бъде санкциониран за това. В случая, по делото не се доказва да са налице и други обстоятелства, които да доведат до преценка за нищожност поради накърняване на добрите нрави на така обсъдената клауза за неустойка. Няма твърдения и данни вредите от неизпълнението на обезпеченото с неустойка задължение да подлежат на компенсиране и по друг начин. Ето защо, съдът намира за неоснователно възражението на ответника „.....“ за нищожност на клаузата, уговорена в т. 5 от нотариалния акт от 31.01.2019 г.

На следващо място неоснователно се явява и възражението за недължимост на претендираната неустойка, обосновано с доводи, че допуснатата забава в изпълнение на задължението за предаване на сградата с разрешение за ползване се дължи на действията на трето за спора лице –

Изграждането на недвижим имот при спазване условията и реда на ЗУТ и издадените въз основа на него подзаконовни нормативни актове приключва с въвеждане на имота в експлоатация. Въвеждането на една сграда в експлоатация се извършва с разрешение за ползване, издадено от съответния компетентен орган съгласно чл. 177, ал. 2 и сл. ЗУТ. До въвеждане на сградата в експлоатация по предвидения в действащото законодателство ред ползването ѝ е изрично забранено, съгласно разпоредбата на чл. 178, ал. 1 ЗУТ, като при нарушение на тази забрана съответният компетентен орган съобразно категорията на строежа или упълномощено от него длъжностно лице има право да забрани обитаването, съответно ползването на строежа и да разпреди прекъсване на захранването му с електрическа и топлинна енергия, вода, газ и други консумативи. При уговорена между страните клауза за предаването на закупените имоти на купувачите със съответните актове продавачът, който е и изпълнител на строежа, е длъжен да довърши сградата, така че същата да бъде годна за експлоатация, съгласно изискването на чл. 177, ал. 2 и сл. ЗУТ – в този смисъл е вече цитираното по-горе Решение № 191 от 22.11.2013 г. по т. д. № 729/2011 на ВКС. Така поето, това задължение не е обещание за действие на трето лице по чл. 23 ЗЗД, а задължение да бъдат изпълнени зависимите от изпълнителя предпоставки за издаването на необходимия акт от съответната общинска администрация - в настоящата хипотеза разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация – в този смисъл е

В случая, по делото не се спори, че ответното дружество освен продавач по сделката от 31.01.2019 г., е и лицето, извършило строежа на сградата, в която се намират закупените от ищците имоти. Както вече се посочи по-горе, видно от представеното разрешение за ползване, ответникът е изпълнил задължението си за предаване на същите с надлежен акт, удостоверяващ въвеждането в експлоатация на сградата, едва на 09.03.2021 г., т. е. след уговорения с договора за покупко-продажба от 31.01.2019 г. падеж – на 30.06.2019 г. В същото време от събраните по делото гласни доказателства чрез разпит на свидетелката К. Р., която към момента на сделката е била управител на „.....“, се установява, че визираната от ответното дружество пречка за изпълнение в срок на задължението за получаване на разрешение за ползване, а именно: установяването на липса на достъпност до подземните гаражи в сградата и необходимостта от изграждане на път, задължението за което лежи върху „.....“, е била известна на продавача поне от 2018 г., когато „.....“ и общината са сключили договор, по силата на който дружеството е поело задължение да построи улицата със собствени средства. Изясни се също така, че строежът е започнал през 2019 г., през която година е сключена и процесната прехвърлителна сделка от 31.01.2019 г. Нещо повече, в показанията си свидетелката Р. заявява още, че комисия от ДНСК - органът, издаващ разрешението за ползване на сградите, е извършила проверка и е съставила акт - образец №16 едва през 2020 г. Следователно, анализът на данните, които се извличат от показанията на свидетелката, дава основание да се приеме, че строежът на проблемната улица е приключил в момент, следващ 30.06.2019 г., вследствие на което е забавена и процедурата по проверка на съответствието на сградата с изискванията на ЗУТ и издаване на удостоверение за въвеждането ѝ в експлоатация. По делото не са наведени никакви твърдения от страна на ответното дружество, в чиято доказателствена тежест е да установи точното изпълнение на задължението си по договора, за установяване на причините, водещи до извършване на проверка от органите на ДНСК след 30.06.2019 г., поради което съдът прави извод, че това се дължи на виновното поведение на длъжника. В случая, неоснователни са твърденията за наличието на причинна връзка между допуснатото забавено изпълнение и възпрепятстващо противоправно поведение на третото за спора лице – В тази връзка следва да се съобрази, че трайното предназначение на земята, представлява част от основните кадастрални данни за всеки поземлен имот, вписани в кадастъра, който съгласно чл. 8, ал. 1 ЗКИР е публичен. Предвид това, съдът счита, че при полагане на дължимата грижа ответното търговско дружество е могло чрез извършване на справка в публичния регистър да установи трайното предназначение на земята, върху която е започнал строежът на улицата, както и липсата на нанасяне в кадастралните регистри на строеж „Улица по действащата улична регулация от О.Т 526а-О.Т 526б-О.Т 526в-О.Т 526г-О.Т 526д за транспортно обслужване на УПИ IV-2994, кв. 28, м. „.....“. Посочената информация не е такава, достъпът до която да е бил ограничен, поради което и при полагане на минимални усилия от страна на ответника същият е могъл да констатира описания от него проблем, довел до допускане на забава в изпълнението на задължението му за предаване на сградата с разрешение за ползване. Доколкото „.....“ е търговец, по отношение на него се изисква по-висок стандарт за дължимата грижа от общия - това е грижата на добрия търговец, съгласно чл. 302 ТЗ. Грижата на добрия търговец се разбира като степенята на грижа на професионалната група, към която лицето принадлежи. Тя поставя по-високи изисквания към адресата от грижата на добрия стопанин, тъй като следва да се полага от професионалист. Ето защо, съдът намира, че неизвършването на справки в публични регистри относно обстоятелства, влияещи пряко на качеството на предоставяната от търговеца услуга, в случая: строителството на недвижим имот и осигуряване изпълнението на изискванията за въвеждането му в експлоатация в срок, представлява неполагане на дължимата грижа, поради което и неизпълнението се дължи на виновното и противоправно поведение на длъжника. Следва да се отбележи още, че в сключения между страните

договор за покупко-продажба от 31.01.2019 г. по никакъв начин не е препратено към твърдяното правоотношение между ответника ивъв връзка с изграждането на улицата, а още по-малко изпълнението на задълженията на продавача да е поставяно в зависимост от изпълнението на задължението на третото лице по него. Проявената от „..... небрежност при изпълнение на задълженията му за проверка на наличието на необходимите условия за изграждането на улицата не представлява обстоятелство по чл. 81, ал. 1 ЗЗД, водещо до освобождаване на длъжника от отговорност. Същото би могло да има отношение към сключения между продавача и третото лице договор за строителство, който има различен предмет от договора за покупко-продажба, а и страните по двата договора са различни. Затова неизпълнението за задълженията на третото лице по договора за строеж, независимо от причините за това, не може да освободи продавача от задълженията му по договора за покупко-продажба от 31.01.2019 г., сключен с ищците, както и от отговорността за неизпълнение на същите – в този смисъл е Решение № 322 от 04.04.2017 г. по гр. д. № 1410/2016 г., IV г. о., ВКС.

В тази връзка, следва да се отбележи още, че получаването на разрешение за ползване на сградата не е препятствано от обстоятелство, представляващо непреодолима сила по смисъла на чл. 306 ТЗ. Напротив, както се изясни по делото, издаването на този акт не е следствие от непредвидимо или непредотвратимо събитие от извънреден характер, доколкото при своевременно полагане на дължимата грижа ответникът е могъл да установи описания от него проблем и съответно да инициира необходимата административна процедура за отстраняването му. Не се установява също така и продавачът да е уведомил писмено купувачите за наличието на форсмажорно обстоятелство, което да му е попречило да изпълни задължението си по т. 5 от договора, поради което съдът намира възражението му в този смисъл за неоснователно.

Независимо от това, дори да се възприеме тезата на „....., че неизпълнението на задължението му, произтичащо от т. 5 от процесния договор, се дължи на действията на трето лице, съдът намира, че е налице хипотезата на чл. 85 ЗЗД, съгласно която когато длъжникът е в забава, той дължи обезщетение дори ако изпълнението стане невъзможно поради причина, за която преди това не би отговорял, освен ако докаже, че кредиторът би претърпял вредите и при своевременно изпълнение. Съобразно установеното по делото, завършването на строежа на процесната улица е приключило в момент, следващ 30.06.2019 г., вследствие на което е забавена и процедурата по проверка на съответствието на сградата с изискванията на ЗУТ и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. В този смисъл, дори хипотетично да не е било констатирано несъответствие на действителното трайно предназначение на земята с изискваното такова за извършване на строежа на улицата, то това не променя факта на вече допусната от ответника забава. Независимо от това, предвид обстоятелството, че земята, върху която е построена улицата, не отговаря на изискваното трайно предназначение, е констатирано в момент, следващ падежа на задължението на ответника по т. 5 от нотариалния акт, към който същото не е било изпълнено, и доколкото не се твърди и не се установява, че кредиторът би претърпял вредите и при своевременно изпълнение, то за ответника липсва възможност да се освободи от отговорност на основание посочената по-горе разпоредба.

На следващо място, по аналогични съображения съдът намира за неоснователно и възражението на „..... за наличие на форсмажорно обстоятелство – пандемия от инфекцията „Covid-19“, обосноваващо изключване на отговорността му. Съгласно чл. 306, ал. 2 ТЗ, непреодолима сила е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора. Непредвидимостта на събитието е свързана с извънредния му характер и се изразява в невъзможността при сключване на търговската сделка страните да са допускали настъпването му, което събитие да осуети изпълнението на поетото задължение, а непредотвратимостта - с извънредния му характер, но последиците му не могат да бъдат преодолені и при полагане на дължимата грижа за изпълнение на

задължението – в този смисъл е Решение № 6 от 27.02.2013 г. по т. д. № 1028/2011 г., ТК, I т. о., ВКС и др. С оглед изброените характеристики настъпването на събитие от такова естество обуславя невиновна невъзможност за изпълнение на длъжниковите задължения, като за длъжника възниква възможността да нотифицира контрагента си за невъзможността за изпълнение, да спре изпълнението на задълженията си, произтичащи от съглашението за периода, през който трае непреодолимата сила, или да прекрати договора на основание чл. 306, ал. 5 ТЗ. Упражняването на някоя от така посочените възможности обаче е предпоставено от изправност на длъжника до момента на настъпване на непреодолимата сила. Виновното поведение на длъжника не може да бъде оправдано поради обстоятелства, настъпили след падежа – арг. чл. 306, ал.1, изр. 2 ТЗ.

В случая, без съмнение пандемията от „Covid-19“ представлява събитие, което носи белезите на форсмажор. Нещо повече, тъкмо поради разпространението на заразата с решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България /обн. ДВ, бр. 22/2020 г./ на територията на цялата страна е обявено извънредно положение, чийто срок е бил удължен до 13.05.2020 г. с решение от 03.04.2020 г. /обн., ДВ бр. 22/2020 г./. Независимо от това обаче, съдът намира възражението на ответника за наличие на форсмажорно обстоятелство, оправдаващо допуснатото от него забавено изпълнение на задължението му за предаване на сградата с разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация за неоснователно, доколкото от събраните по делото писмени доказателства – разрешение за ползване от 09.03.2021 г., безспорно се установява, че длъжникът не е престира на уговорения между страните падеж, а именно: 30.06.2019 г., а това означава, че същият е бил в забава месеци преди обявяване на извънредното положение – още от 01.07.2019 г., поради което отговорността му за неизпълнение не може да бъде изключена.

На следващо място, извод в обратната посока не може да се направи и въз основа на бланкетното възражение на ответника за наличието на хипотезата на чл. 95 ЗЗД. Това е така, тъй като предвид липсата на наведени по делото твърдения и ангажирани доказателства за конкретните действия, които ищците е следвало да извършат с цел оказване на необходимото съдействие за изпълнение на задължението на ответника в срок, то не би могло да се приеме, че поведението им е каузално по отношение на допуснатото от „.....“ забавено изпълнение.

Също така съдът намира за неоснователно и възражението за липса на претърпени от ищците вреди от забавеното изпълнение. Съгласно установената съдебна практика по приложението на чл. 92, ал. 1 ЗЗД, задължението за неустойка се поражда от факта на неизпълнение на това договорно задължение, което тя обезпечава и обезщетява. Затова неустойка се дължи от неизправната страна по договора когато е налице онази форма на неизпълнение, за която тя е уговорена – в този смисъл са Решение № 111 от 28.07.2009 г. по т. д. № 714/2008 г. II т.о., ВКС и решение № 240 от 15.01.2014 г. по т. д. № 959/2012 г. II т.о. ВКС). Страните са свободни да уговарят различни последици от поведението си при сключването на всеки договор, както и от неизпълнението на всяко отделно поето задължение по него, като единственото ограничение при неустойката е да съобразяват повелителните норми на закона и добрите нрави. В случая, няма съмнение, че уговорената в т. 5 от нотариалния акт неустойка има характер на мораторна такава, като безспорно по делото се установи, че падежът на задължението, изпълнението на което същата обезпечава, е настъпил, а длъжникът е престира в по-късен момент. С оглед на това, съдът намира, че са налице предпоставките за ангажиране отговорността на ответника, като ищците безспорно са претърпели вреди от забавеното изпълнение на задължението му. За пълнота следва да се отбележи още, че по делото не се установяват при условията на пълно и главно доказване, че действително ищците са ползвали закупените от тях имоти, както се твърди от ответника. В подкрепа на това обстоятелство са ангажирани единствено показанията на свидетелката Р., която заявява, че неколkokратно е виждала ищците да влизат и излизат от

процесната сграда. Въпреки това обаче изрично свидетелката признава, че нито знае по какъв повод купувачите са се намирали там, нито кой от придобитите от тях недвижими имоти са използвали те, както и, че партидите за отчитане на потребената вода и електрическа енергия са открити на името на „.....“, а те са му заплащали начислените суми за потребените от тях количества. В подкрепа на така разказаното от нея обаче не са ангажирани никакви други доказателства по делото, установяващи твърдяните плащания, като до обратния извод не може да се достигне и въз основа на представените от ответника 2 броя касови ордера от 04.09.2019 г., доколкото не става ясно в полза на кого са извършени плащанията по тях. По изложените съображения, съдът намира, че по делото не се доказва по категоричен начин фактическото ползване на процесните имоти от страна на ищите през процесния период, в какъвто смисъл са изложените с отговора на исковата молба оспорвания. Нещо повече, само по себе си съгласието на ответника за плащане на неустойка за периода от 01.07.2019 г. до 29.02.2020 г., каквито данни се извеждат от представените 2 броя разписки за получени суми съответно от 08.01.2020 г. и от 18.02.2020 г., е в противоречие с поддържания от него довод, че ищите своевременно са разполагали с реален достъп до имотите си.

Ето защо, с оглед на горните правни изводи и предвид безспорно установената по делото забава в изпълнение на задължението на ответника „.....“ по т. 5 от нотариалния акт от 31.01.2019 г., съдът намира, че ищцовата претенция е доказана по своето основание.

Що се отнася до нейния размер, на първо място следва да се отчете фактът, че ответникът, който носи доказателствената тежест да установи възражението си за намаляване на процесната неустойка поради прекомерност, не е ангажирал доказателства за размера на действително претърпените от ищите вреди, като в отговора на исковата молба единствено е посочил конкретна сума /12 000 лв./, до която счита, че неустойката следва да се намали. Не е посочено също така и как е изчислена същата, на какво се базира, както и какви фактори са взети предвид при изчисляването ѝ. В тази връзка съдът намира, че следва да бъдат съобразени неоспорените от страните разписки, обсъдени по-горе, видно от които К. Р. е заплатила в полза на ищите сумата от общо 12 000 лв., представляваща дължима неустойка по нотариален акт, с който са закупени 2 броя апартаменти, изчислена за периода от 01.07.2019 г. до 29.02.2020 г. включително. В случая, по делото не се спори, че платената от управителя на „.....“ сума от общо 12 000 лв. представлява именно процесната неустойка, но отнасяща се за предходен период - от 01.07.2019 г. до 29.02.2020 г. включително, в какъвто смисъл е изявлението на ищите, обективизирано в нотариалната покана до ответника от 13.04.2021 г. Нещо повече, именно на това свое плащане се е позовало и ответното дружество в рамките на заповедното производство, отправяйки до съда искането си по реда на чл. 420, ал. 2 ГПК.

В тази връзка следва да се отбележи, че доброволното изплащане на неустойката в пълен размер при знание, че се изплаща една дължима неустойка поради действително неизпълнение на задължение по договора и при липса на наведени твърдения и доказателства за пороци на волята, съдържа признанието за дължимостта ѝ и изразява отказ от искане за намаляването ѝ по реда на чл. 92, ал. 2 ЗЗД – в този смисъл е ТР № 73 от 25.06.1960 г., ВС, ОСГК. В случая, доколкото по делото се установява, че ответникът е заплатил по 1 500 лв. на месец съгласно уговореното в т. 5 от нотариалния акт, т. е. пълният размер на неустойката, макар и за предходен период, съдът счита, че извънсъдебно той е признал, че тя не е прекомерна, поради което и така заявеното му възражение също е неоснователно.

За основателно обаче съдът приема възражението на „.....“ за неправилно изчисляване на неустойката предвид това, че според нотариалния акт от 31.01.2019 г. определената сума от 1 500 лв. следва да се начислява за всеки месец забава в изпълнение на задължението за предаване на сградата, в която се намират закупените от ищите имоти, с разрешение за

ползване. В случая, неустойката е мораторна, като същата е дължима след настъпване на уговорения между страните падеж на задължението – 30.06.2019 г., като по делото се установи, че разрешението за ползване на процесната сградата е издадено по надлежния ред от компетентните органи едва на 09.03.2021 г. Ето защо, съдът намира, че ответникът е бил в забава в периода от 01.07.2019 г. до 08.03.2021 г. включително, за който той дължи и процесната неустойка в полза на ищите при условията на твърдяната солидарност предвид това, че от тяхна страна се претендира вземане, основано на сключен от тях по време на брака им договор за покупко-продажба от 31.01.2019 г., чийто предмет са имоти, служещи за задоволяване на семейните им нужди. Нещо повече, при тълкуване на съдържанието на договора може да се направи извод, че купувачите по сделката са поели произтичащите от него задължения съвместно, поради което по аналогия на чл. 32 СК следва да се приеме, че по същия начин за тях възникват и произтичащите от него права, в т. ч. и правото да претендират процесното вземане за неустойка по т. 5 от същия.

Тук следва да се отбележи, че няма основание да се приеме, че забавата на ответника трае включително и в рамките на последния ден от исковия период – 09.03.2021 г., тъй като именно на тази дата е издадено и процесното разрешение за ползване № СТ-05-184/09.03.2021 г.

В случая, в рамките на посочения по-горе период - от 01.07.2019 г. до 08.03.2021 г. попада и заявеният от ищите период на претендираното от тях вземане за неустойка - от 01.03.2020 г. до 08.03.2021 г., с изключение на последния ден – 09.03.2021 г., като същият обхваща общо 12 месеца и 8 дни. Няма спор, че за 12-те месеца от м. март 2020 г. до м. февруари 2021 г. включително, дължимата от „.....“ неустойка се равнява на сумата от общо 18 000 лв. (12 x 1 500), като по отношение на последните 8 дни от м. март 2021 г. – от 01.03.2021 г. до 08.03.2021 г. включително, съдът счита, че се дължи такава част от неустойката, уговорена за месец, която е съответна на периода на допуснатата 8-дневна забава. Ето защо, съобразно правомощието си по чл. 162 ГПК и при съобразяване на уговорената стойност на неустойката, дължима за всеки отделен месец – 1 500 лв., то размерът на процесното вземане за неустойка, начислено за периода от 01.03.2021 г. до 08.03.2021 г. включително, се равнява на сумата от 387,12 лв. Следователно, общият размер на претендираната неустойка за периода от 01.03.2020 г. до 08.03.2021 г. възлиза на 18 387,12 лв., като близка до тази сума се явява и извънсъдебно претендираната от ищите такава с представената от тях нотариална покана от 13.04.2021 г., а именно: 18 387 лв.

С оглед на изложеното, предявеният иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92, ал. 1 ЗЗД се явява основателен и следва да се уважи до размера от 18 387,12 лв. и за периода от 01.03.2020 г. до 08.03.2021 г., като следва да се отхвърли за разликата до пълния предявен размер от 19 500 лв., или за размера от 1 112,88 лв., и за 09.03.2021 г.

Посочената сума следва да се присъди ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 417 ГПК – 27.04.2021 г. до окончателното плащане.

По отговорността за разноските:

Съгласно т. 12 от ТР № 4/18.06.2014 г. на ВКС, ОСГТК, съдът, който разглежда иска, предявен по реда на чл. 422, респ. чл. 415, ал. 1 ГПК, следва да се произнесе за дължимостта на разноските, направени и в заповедното производство, като съобразно изхода на спора разпредели отговорността за разноските, както в исковото, така и в заповедното производство. В случая, предвид изхода на спора – частична основателност на предявения иск, право на разноски има всяка от страните, съразмерно с уважената, респ. отхвърлената част. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на заявителя – ищец следва да се присъдят сторените разноски в производството по ч. гр. дело № 23895/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, както и в исковото производство, съобразно уважената част от исковете, които съответно възлизат на 1 292,75 лв. – платена държавна такса и адвокатско възнаграждение, както и на 2 217,76 лв. – платена държавна такса и адвокатско възнаграждение. На

основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да се присъдят сторените разноси в исковото производство, съразмерно с отхвърлената част от исковите, които възлизат на 86,17 лв. – депозити за свидетели, платена такса за издаване на СУ и адвокатско възнаграждение. Релевираните от страните възражения за прекомерност на адвокатските възнаграждения съдът счита за неоснователни, тъй като претендираните такива съответстват на минималните размери, определени по реда на чл. 7, ал. 2, т. 3, вр. ал. 7, пр. посл. от Наредба № 01/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, при съобразяване на начисления върху тях ДДС.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от П. И. К., ЕГН ***** и Т. Н. К., ЕГН *****, и двамата с адрес: срещу „....., ЕИК, със седалище и адрес на управление: установителен иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 92, ал. 1 ЗЗД, че „..... дължи солидарно на П. И. К. и Т. Н. К. сумата от **18 387,12 лв.**, представляваща неустойка за забава за периода от 01.03.2020 г. до 08.03.2021 г., дължима на основание т. 5 от нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 25, том I, рег. № 891, нот. дело № 14/31.01.2019 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 417 ГПК – 27.04.2021 г. до окончателното плащане, за която сума по ч. гр. дело № 23895/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, е издадена заповед за незабавно изпълнение по чл. 417 ГПК от 21.06.2021 г. и въз основа на нея изпълнителен лист от същата дата, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер от 18 387,12 лв. до пълния предявен размер от 19 500 лв., или за размера от 1 112,88 лв., и за 09.03.2021 г.

ОСЪЖДА „....., ЕИК, със седалище и адрес на управление: да заплати на П. И. К., ЕГН ***** и Т. Н. К., ЕГН *****, и двамата с адрес:, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **1 292,75 лв.**, представляваща разноси в производството по ч. гр. дело № 23895/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, както и сумата от **2 217,76 лв.**, представляваща разноси в исковото производство.

ОСЪЖДА П. И. К., ЕГН ***** и Т. Н. К., ЕГН *****, и двамата с адрес: да заплатят на „....., ЕИК, със седалище и адрес на управление:, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **86,17 лв.**, представляваща разноси в исковото производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____