

# РЕШЕНИЕ

№ 489

гр. Бургас, 04.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на осми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева  
Членове: Пламена К. Г. Върбанова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Кристиян Ант. Попов Въззивно гражданско дело № 20232100500190 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК. Образувано е по въззивна жалба подадена от С. Д. Г. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. И. Д. И., против Решение № 2798 от 07.12.2022г. на по гр.д. № 4632, по описа за 2022 г. на БРС, с което е отхвърлен установителен иск с правна квалификация чл.422 ГПК вр. чл.92 ЗЗД, предявен от въззивника срещу “Венто 3“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* за приемане за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от 1600 евро /хиляда и шестстотин евро/, сбор от неустойките от по 200 евро за месеците януари-август 2021г., дължими за неизпълнени задължения и неспазен срок по т.4, на основание т.5 от договор, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот от 14.11.2019г. , което вземане е предмет на заповед за незабавно изпълнение № 8/04.01.2022г. на БРС по ч.гр.дело № 6412/2021г.

Жалбоподателя излага съображения, че първоинстанционното решение е неправилно. Оспорват се правните изводи на районния съд за наличие на форсмажорни обстоятелства. Направена е препратка към нормите, които регламентират етапите, сроковете и изискванията за строителство, за издаване на съответните актове и сключване на съответните договори. Твърди се, че не са налице предпоставките на чл. 306 ТЗ. Моли се за отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявения иск. Претендират се разноски.

В срока по чл.263 ал.1 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба подаден от “Венто 3“ ЕООД. В него се излагат аргументи за правилност на обжалваното решение. Твърди се, че причината за забавянето при изпълнение задължението на ответното дружество за снабдяване на сградата с акт обр. 15 е било поради независещи от ответника обстоятелства — забавяне на „\*\*\*\*\* ЮГ“ ЕАД и РДНСК, както и че ищецът е осуетявал подписването на акт обр. 15. Моли се за потвърждаване на обжалваното решение и се претендират разноски.

Въззивната жалба е допустима, подадена в законовия срок и отговаряща на изискванията на чл. 260-261 ГПК.

При служебната проверка по чл. 269 ГПК, въззивният съд констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо, поради което жалбата следва да бъде разгледана по същество.

*Съдът като прецени материалите по делото, прие следното:*

Производството пред първоинстанционния съд е образувано по искова молба подадена от С. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* срещу “Венто 3“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*.

Твърденията са, че на 14.11.2019г. между ищеца като купувач и ответника като продавач е сключен договор за покупко-продажба на право на строеж на апартамент № 13 в сграда, за изграждане на самостоятелни обекти в бъдеща жилищна сграда, която ще бъде построена в имот с идентификатор \*\*\*\*\* в гр.Бургас. Този договор е обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*\*\* нот. дело № \*\*\*\*\*г. на нотариус Н.М.. В клаузата на т.4 от нотариалния акт длъжникът – продавач се е задължил в срок до 31.12.2020г. да предаде закупения обект в степен на завършеност, подробно описана в т.3 от нотариалния акт и в същия срок да снабди с акт 15 сградата, в която се намира имота. В клаузата на т.5 на нотариалния акт страните са уговорили, че ако дружеството не спази срока по т.4 за предаване на обекта и за снабдяване на сградата с акт 15, то дължи на купувача неустойка в размер на 200 евро за всеки месец просрочие, като в случай, че забавата продължи повече от година дружеството дължи на купувача неустойка в размер на 10000 евро. Ищецът е изпълнил изцяло задълженията си и е изплатил продажната цена. Ответникът обаче не е спазил задълженията си да предаде в срок на ищеца завършения обект и да снабди сградата с акт 15. Сградата и досега не е снабдена с акт 15, а ответникът не е подал пълен комплект документация за снабдяване на сградата с разрешение за ползване. Апартаментът не е годен за ползването му като жилищен обект и ищецът няма достъп до него. Ответникът в уговорения срок /до 31.12.2020г./ не е изпълнил задълженията си да предаде на ищеца обектите в посочената в т.3 степен на завършеност и не е снабдил сградата с акт 15 и затова дължи неустойка по т.5 от договора.

Ответникът е подал отговор, с който оспорва иска. Заявява, че неизпълнението на задължението за снабдяване на сградата с акт 15 се дължи на обстоятелства, които не зависят от него. В договора е предвидено, че сроковете по него се удължават в определени случаи, между които е и забава

от страна на администрацията, когато това не е по вина на строителя. Акт 15 ще се издаде след сключване на договор за присъединяване на сградата към електропреносната мрежа със съответното електроразпределително дружество и електромерното табло на сградата следва да е въведено в експлоатация. В случая ответникът е сключил договор за присъединяване с ЕВН България \*\*\*\*\* на 13.08.2020г., а строежът на съоръженията е бил въведен в експлоатация с разрешение за ползване от 07.04.2022г. Едва след това може да се пристъпи към изготвяне и подписване на акт 15. Ето защо, за периода от 31.12.2020г. до 07.04.2022г. ответникът не дължи обезщетение.

*Съдът като прецени събраните по делото доказателства прие за установено следното от фактическа страна :*

С нотариален акт № \*\*\*\*\*Г. “Венто 3“ ЕООД като продавач и С. Д. Г. като купувач са се договорили продавачът да продаде на купувача правото на строеж за изграждане на самостоятелни обекти в бъдеща жилищна сграда, която ще се изгради в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес гр.Б\*\*\*\*\*, като правото на строеж обхваща апартамент № 13, на пети жилищен етаж от сградата, със застроена площ от 47.70 кв.м., ведно с прилежащия склад № 13 в сутерена, както и 1/7 ид.ч. от подземен паркинг в сутерена, с реално ползване на паркомясто 11, с площ от 15 кв.м. срещу сумата от общо 37700 евро с ДДС, от която 20294 евро с ДДС продавачът е получил към подписването на нотариалния акт по банков път, а остатъкът от 17406 евро с ДДС ще бъде изплатен от купувача на продавача на вноски и срокове, както следва: първа вноска от 9000 евро с ДДС, платима в срок до 7 дни от уведомяване на купувача за снабдяване на сградата с акт обр.14 и представяне на копие от този документ, втора вноска в размер на 5000 евро с ДДС, платима в срок до 7 дни от уведомяване на купувача за снабдяване на сградата с акт обр.15 и представяне на копие от този документ, трета вноска в размер на 3406 евро с ДДС, платима в срок до 7 дни от уведомяване на купувача за снабдяване на сградата с разрешение за ползване и представяне на копие от този документ.

В т.3 от договора е записано, че продажната цена включва и завършването на обектите в следната степен на завършеност: вид на строителството: монолитно, със стоманенобетонова конструкция, с тухлени ограждащи и разпределителни стени, при високо качество на материалите, изпълняващи всички изисквания на нормативните документи за строителство, осигуряващи защита от земетръс и мълниезащита, подови настилки: входни антрета, коридори и стаи – циментова замазка, бани и тоалетни: на тапа, тераси: първо качество мразоустойчив гранитогрес, общи части – завършени на 100% съгласно одобрения проект, стени: тухлени, външни с топлоизолация и минерална мазилка, вътрешни стени и тавани – машинна мазилка, дограми: входни врати – метални блиндирани, вътрешни врати MDF, прозорци – петкамерен PVC със стъклопакет, ВиК инсталация – тръбна мрежа, свързана с ВиК мрежата на града с монтирани индивидуални водомери, електрическа инсталация – изградена напълно съгласно одобрения проект, с изводи за лампи и за електрически ключове и контакти, звънчева инсталация с монтирана домофонна уредба – с табло и звънци, асансьор – монтиран,

завършена строителна телевизионна кабелизация, вентилационни отвори и комини – съгласно проекта, вертикална планировка – места за паркиране съгласно одобрен проект, сутерен – изпълнен съгласно одобрения проект.

Според т.4 от нотариалния акт, продавачът се задължава да завърши и предаде на купувача готовите обекти, в посочената в т.3 степен на завършеност и в следните срокове: снабдяване на сградата с акт обр.15 – в срок до 31.12.2020г., до която дата продавачът трябва да е подал и пълен комплект документация за снабдяване на сградата с разрешение за ползване и апартаментът да е годен за ползването му като жилищен обект. Уговорено е, че сроковете се удължават при наличие на форсмажорни и обективни обстоятелства, а именно природни бедствия, войни, експлозии, национални стачки, безредици, хиперинфлация, поголяма от 100% годишно, промяна на законови или нормативни актове, възпрепятстващи временно изпълнението по проектирането и строителството, при продължителни тежки метеорологични условия, противоречащи на нормите в строителството, включително при извънредно въведен административно определен срок, забраняващ извършването на строително-монтажни работи за определен от съответния орган период от време и забава от страна на администрация, когато това не е по вина на строителя. При тяхното наличие сроковете се удължават със срока за отстраняване и/или преодоляване на някоя от гореизброените пречки, съответно до преустановяване действието на съответната административна разпоредба, забраняваща извършването на СМР за определен период от време.

Според т.5 от нотариалния акт, в случай, че продавачът не спази срока по т.4 или не предаде обектите в степента на завършеност, уговорена в чл.3, той дължи на купувача неустойка в размер на 200 евро за всеки месец просрочие. В случай, че забавата продължи повече от една календарна година, т.е. и след 31.12.2021г., продавачът дължи на купувача неустойка от 10000 евро.

Няма спор, че сградата е била изградена в груб строеж, но срокът за снабдяването ѝ с акт обр.15 /до 31.12.2020г./ не е бил спазен. Данните по делото сочат, че констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, т.е. акт обр.15 по Приложение № 15 към чл.7, ал.3, т.15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, е бил съставен на 05.07.2022г. В изпълнение на чл.176, ал.1 ЗУТ, този акт е бил съставен и подписан от възложителите, проектантите, строителя и консултанта по строителния надзор. Било е решено, че строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл.169, ал.1-3 ЗУТ, условията на договора за строителство и съответните анекси към него и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство. С този акт, в изпълнение на закона, е извършено предаването на строежа от строителя на възложителите. Ищецът също е подписал акта, като е отбелязал, че го подписва именно на 05.07.2022г.

Пред първоинстанционния съд е разпитана св.З., представител на фирмата по строителен надзор, която е заявила, че ЕВН реално са започнали

строежа, т.е. свързването на сградата към електрическата мрежа през ноември 2021г. и са го завършили през март 2022г. Свидетелката заявява, че не е възможно да се подпише акт 15, защото преди да бъде изпълнено храняването на сградата, строителят не може да извърши вертикалната планировка на строежа.

*С оглед така установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи:*

Основателни са възраженията на въззивника, че първоинстанционния съд не е разпределил конкретно доказателствената тежест в доклада си по чл. 146 ГПК. Това процесуално нарушение не съставлява основание за обезсилване на първоинстанционното съдебно решение, а дава процесуална възможност на страните да продължат процеса на съдебно дирене пред въззивния съд, по отношение на обстоятелствата за които първоинстанционния съд не е разпределил доказателствена тежест. Това е възможно при заявени доказателствени искания във въззивната жалба и отговора на въззиваемия, каквито в настоящия случай не са направени, а съдът служебно не събира доказателства. При решаване на спора по същество въззивният съд се ръководи от законоустановената доказателствена тежест.

Съгласно чл. 92 ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. Кредиторът може да иска обезщетение и за по-големи вреди. Релевантно в случая е единствено неизпълнение, за което строителят отговаря, т.е. което е изрично предвидено като форма на неизпълнение.

За да бъде ангажирана пълната отговорност на ответника за заплащане на договорената между страните неустойка за неизпълнение на договора е необходимо длъжниковото неизпълнение да е последица единствено на неговото виновно поведение. Когато такова не е налице, а изпълнението е станало невъзможно по причина, която не може да му се вмени във вина, длъжникът се освобождава от отговорност съгласно разпоредбата на чл. 81, ал. 1 ЗЗД.

Основният спорен въпрос по делото се свежда до причината за изпадане на изпълнителя в забава, с оглед въведеното от него правоизключващо възражение за невиновна невъзможност да изпълни в рамките на уговорения срок, поради забавата на „\*\*\*\*\* ЮГ“ ЕАД да изпълни своите задължения към него за изграждане и въвеждане в експлоатация съоръжението за присъединяване на обекти на потребители към разпределителната електрическа мрежа - арг. от чл. 81, ал. 1 ЗЗД.

По делото е установено, че ответника е сключил договор с електроразпределителното дружество за присъединяване на сградата към електропреносната мрежа на 13.08.2020 г. Въпреки това от показанията на свидетеля З., се установява, че свързването на сградата към електрическата мрежа е започнало през ноември 2021г., като не са налице доказателства какви действия е предприел ответника за срочно изпълнение на задълженията му.

Следователно спорен остава въпросът дали строителят е направил всичко зависещо от него за ограничаване на забавата на третото лице, в случая „\*\*\*\*\* ЮГ“ ЕАД. Доколкото в случая е установено, че изпълнението на договорното задължение е просрочено е налице презумпция, че ответника е действал виновно. Доказателствената тежест досежно полагане на грижата на добрия търговец при изграждане на съоръжението за ел.захранване лежи върху ответника, който следва да установи при условията на пълно и главно доказване, че е направил всичко зависещо от него за точно изпълнение във времево отношение.

Съгласно константната практика на ВКС, грижата на добрия търговец по чл. 302 ТЗ е от значение за отговорността на длъжника. Съдилищата еднозначно и безпротиворечиво приемат, че от добрия стопанин не би могло да се очаква да притежава специални познания, за разлика от добрия търговец, които да му позволяват, във всеки отделен случай, да преценява с кое свое поведение в най-висока степен би удовлетворил онези конкретни изисквания, отнасящи се до качеството, с което следва да бъде извършена дадена работа или услуга. Търговецът по дефиниция е професионалист и е носител на специални знания в съответната търговска област. (Решение № 200 от 11.04.2014 г. по търг. д. № 545/2012 г. на ВКС). Безспорно ответникът, сега въззиваем, е строител по занятие, т.е. би следвало да притежава достатъчно опит и знания за действията на електроразпределителното дружество при изграждане и въвеждане в експлоатация на подобни съоръжения.

Едва тогава /ако е положил грижата на добър търговец/ може да се приеме, че строителните работи са забавени по причини, които не зависят от продавача-строител и не могат да му се вменят във вина, поради което срокът за построяване се увеличава автоматично с времето на забавата, именно поради тези причини.

В настоящия случай е налице последната хипотеза на т. 4 от сключения между страните договор, според която при забава от страна на администрацията, неизпълнението в срок следва да не е по вина на строителя. Административното разрешение за ползване № ДК-07-Б 72 от 07.04.2022 г. за електромерното табло се издава от орган на ДНСК и именно забавянето на издаването на такъв акт визирана горепосочената уговорка в т. 4 от нотариален акт № \*\*\*\*\*Г.

Уговорката в прцесния договор съответства на режима предвиден в закона и не налага отклонения от него, тъй като според текста на договора сроковете се удължават при форсмажорни и обективни обстоятелства, но при забава на администрацията се изисква да липсва и вина от страна на строителя.

Настоящата съдебна инстанция намира, че в случая не може да бъде приложен състава на чл. 81, ал.1 ЗЗД, освобождаващ длъжника от отговорност за неизпълнението му, тъй като при сключването на процесния договор той не само е могъл, но е бил длъжен да предвиди обстоятелствата, които биха попречили за въвеждане на новопостроената сграда в

експлоатация, поради липсата на електрозахранване, и след като е сключил договора, същият е действал със съзнанието, че тези пречки биха могли да бъдат преодолені, т. е. не е положил грижата на добрия търговец, задължил се е въпреки риска и поради това е длъжен да понесе отговорността от неизпълнението.

По отношение на нормата на чл. 306 ТЗ същата е неприложима за настоящата хипотеза, тъй като обстоятелството, на което длъжникът се позовава - бездействие от страна на електроразпределителното дружество за електрозахранване на сградата - не представлява непреодолима сила по смисъла на цитираната норма, доколкото не е форсмажорно обстоятелство, изначално непредвидимо от страните по договора, настъпващо без човешка намеса. Необходимостта от електрозахранване на обекта и действията на „\*\*\*\*\* ЮГ“ ЕАД за строителя, действащ като такъв по занятие, не са били нито непредвидими при пораждање на задължението му, нито непреодолими, поради което не могат да бъдат третирані като "обективна невъзможност", обуславяща освобождаването му от отговорност за обезвреда.

При това положение въззивният съд намира, че ответното дружество, явяващо се строител и търговец, носи отговорност за вредите от неизпълнение, в случая неточно, забавено изпълнение, независимо дали същите са настъпили поради поведението на трето лице, с което се намира, също, в договорни отношения по повод инфраструктурно обезпечаване на сградата – в случая присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа или забава на администрацията – издаване на разрешение за ползване относно електромерното табло на сградата. Ответника не е доказал обстоятелства, които да са свързани с форсмажорни събития, при които дори при грижа на добрия търговец последиците от тях не биха могли да бъдат избегнати.

Налага се извод, че предявеният иск е основателен, поради което обжалваното решение следва да бъде отменено.

Разноските сторени от въззивника-ищец пред двете съдебни инстанции следва да му бъдат присъдени, заедно с разноските в заповедното производство.

Мотивиран от горното и на основание [чл. 271 ГПК](#), Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 2798 от 07.12.2022г. на по гр.д. № 4632, по описа за 2022 г. на БРС, като

вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл.422 ГПК вр. чл.92 ЗЗД, че “Венто 3“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, дължи на С. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1600 евро /хиляда и шестстотин евро/, сбор от неустойките от по 200 евро за месеците януари-август 2021г., дължими за неизпълнени

задължения и неспазен срок по т.4, на основание т.5 от договор, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот от 14.11.2019г. , което вземане е предмет на заповед за незабавно изпълнение № 8/04.01.2022г. на БРС по ч.гр.дело № 6412/2021г.

**ОСЪЖДА** “Венто 3“ ЕООД с ЕИК \*\*\*\*\*, да заплати на С. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1744 лв. (хиляда седемстотин четиридесет и четири лева) представляваща разноски за исковото производство пред двете съдебни инстанции и заповедното производство.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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