

РЕШЕНИЕ

№ 282

гр. Провадия, 27.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПРОВАДИЯ, IV-ТИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галя Алексиева

при участието на секретаря П.Г.

като разгледа докладваното от Галя Алексиева Гражданско дело № 20233130100158 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявен от „Мибс Транс“ ЕООД, ЕИК 200920335 със седалище и адрес на управление ***** срещу „Пенемат“ ЕООД, ЕИК 148096171 със седалище и адрес на управление ***** за признаване за установено в отношенията между страните, че в полза на ищеца съществува вземане за сумата от 25000лева, част от вземане цялото в размер на 44137,80лева, представляваща неустойка по чл.5, ал.3 от сключен между страните предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот № 14/28.11.2019г., начислена за периода 26.07.2021г. до 03.10.2022г.,ведно със законната лихва считано от подаване на заявлението в съда- 03.10.2022г., за което вземане е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 890/01.12.2022г. по ч.гр.д. № 1310/2022г. по описа на ПРС.

Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения изложени в обстоятелствената част на исковата молба: На 28.11.2019г. между ищеца като купувач и ответника като продавач е бил сключен предварителен договор за строителство и довършителни работи на следните обекти, които следва да бъдат изградени в сграда- блок 4 в ПИ 10135.73.590- апартамент 2 на етаж – 1, вх. Б, подземен гараж № 93 на подземно ниво, помещение за велосипеди № 2 на първо подземно ниво, етаж -1. Продавачът е следвало да извърши строителството и довършителните работи в срок от 22месеца, считано от датата на съставения на 26.08.2019г. протокол образец № 2 за строителна линия и ниво на сградата, т.е до 26.06.2021г. Обектите е следвало да бъдат предадени на купувача в срок от един месец от издаване на разрешение за ползване на сградата при степен на завършеност описана в приложение № 2 към предварителния договор. В чл. 5, ал. 3 от него, страните били уговорили, че при забава на продавача за въвеждане сградата в експлоатация

с повече от три месеца от изтичане на уговорения срок, същият дължи неустойка в размер на 0,1% на ден върху общата стойност на договора за срока на забавата. С договор за покупко- продажба по НА от 18.03.2022г. и след заплащане на цялата продажна цена, ответникът е прехвърлил правото на собственост върху обектите по предварителния договор изградени във вече построената сграда на етап груб строеж и с различна степен на довършителни работи. Уговорено е изрично, че владението върху тях ще бъде предадено след въвеждане сградата в експлоатация. Твърди се, че продавачът е в неизпълнение на поетите от него задължения за строителство и довършителни работи съгласно сключения предварителен договор, което неизпълнение продължава и към датата на подаване на исковата молба. Счита, че крайният срок за тяхното изпълнение е била дата 26.06.2021г., към която сградата не е била въведена в експлоатация, нито владението върху обектите му е било предадено от продавача. Твърди, че считано от 26.07.2021г. ответникът е в забава, която към 03.10.2022г. е 434дни, за който период общият размер на дължимата неустойка е 44137,80лева. За събиране на вземането си, заявено в частичен размер ищецът се снабдил със заповед по чл. 410 ГПК, срещу която ответникът възразил, с което обосновава и правния си интерес от предявяване на настоящия иск. Молбата е за уважаване на исковата претенция. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника. Искът се оспорва като неоснователен.

Не оспорва сключването между страните на процесния предварителен договор № 14/28.11.2019г.

Прави възражение за унижощаемост на уговорката на чл. 5, ал. 3 постигната в него. В тази връзка твърди, че волята на представляващия дружеството Е.П. е била опорочена поради осъществена измама от управителя на ищцовото дружество С.С., който към датата на сключване на договора е работил в ответното дружество и му е било известно за строителството на големия брой обекти- четири блока с по над 250жилища, гаражи, магазини и пр., осъществявано от ответника. Наясно е бил, че сключваните договори нито се изготвят лично от управителя, нито се преглеждат лично от него, а че тази техническа работа се върши от назначено за целта лице. С купувачите, управителят Е.П. договарял само кой обект ще се продава, при каква цена и как ще се плаща. Така договореното е било нанасяно в изготвен образец на договора, след което е подписван от управителя П., който е бил със съзнанието, че написаното не съдържа отклонение от образца и коректно са попълнени договорените от него параметри за обект и цена. Злоупотребявайки с това доверие се твърди, че С.С. е организирал чрез лицето, което тогава е изпълнявало техническа дейност по подготовка на договорите, промяна в клаузата на чл. 5, ал. 3 и вместо неустойката да е 0,01%, както е договаряна в останалите договори, тя да е 0,1%.

През м. 02.2022г. управителят Е.П. е починал, а впоследствие С.С. е напуснал ответното дружество. Индиция за измамата счита, че са: поведението на ищеца по изчакване претендиране на неустойката за забава, въпреки дългия период на забава; обстоятелството че размерът ѝ е договорен десет пъти по- голям от този, в който би се дължала от купувача

при забава, вкл. на фона на останалите сключени договори, където подобно нерещипрочно договаряне нямало; фактът, че след напускане на ответното дружество С.С. е прибрал със себе си карта служеща за разплащания в Европа при зареждане на гориво и плащане на пътни такси, с която в периода до 25.01.2023г. било злоупотребявано за сметка на ответното дружество.

На второ място, възразява посоченият размер на неустойката да е резултат на допусната техническа грешка при изписването, доколкото в останалите подписвани от дружеството договори, размерът на неустойката е посочен да е 0,01%, а не 0,1%.

На последно място, оспорва периода на забавата. Твърди, че в приложение № 2 към договора липсва уговорка, че следва да е налице административно разрешение за ползване на сградата, поради което и възраженията на ищеца за неспазен срок по чл. 1, ал. 2 счита за неоснователни. Посочва, че в приложението не било разписано дори, че в този срок следва да е съставен акт образец 16, а работите посочени в приложението твърди да са били извършени в срока по договора. С това обяснява и обстоятелството, че при прехвърляне на собствеността в нотариална форма, ищецът не е имал никакви претенции.

Искането е за отхвърляне на исковите претенции и присъждане на разноски.

В открито съдебно исковата молба и отговора се поддържат от процесуалните представители на страните. В предоставения срок, ищецът ангажира писмена защита.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, съобрази становищата на страните и въз основа на приложимия закон, намира за установено следното от **фактическа и правна страна**:

Предявен е иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД.

Предмет на исковата претенция е вземане на ищеца за мораторна неустойка уговорена в сключен между страните предварителен договор за строителство и покупко-продажба на недвижим имот, заявено понастоящем в частичен размер.

Правният интерес от търсената защита се извежда от предходно развило се заповедно производство по ч.гр.д. № 1310/2022г. по описа на ПРС, по което е била издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, срещу която ответникът надлежно е възразил.

По делото са приобщени материалите по ч.гр.д. № 1310/2022г. по описа на ПРС, от което се установява, че в полза на ищеца в настоящото производство е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК срещу ответника за заплащане на сумите, предмет на настоящата искова претенция. Вземането по заповедта е съответно на това по иска по чл. 422 ГПК.

Основателността на заявената претенция, съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, възлага на ищеца при условията на пълно и главно доказване следва да установи следните факти от фактическия състав на правото му, а именно: наличие на валидно сключен договор между страните предварителен договор за покупко-продажба от 28.11.2019г. със соченото съдържание, в т.ч. че ответникът е поел задължение по

въвеждане сградата в експлоатация в сочения срок- до 26.06.2021г.; уговорена между страните неустойка и нейния размер. 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. възраженията си че уговорката на чл. 5, ал. 3 от договора страда от сочените пороци.

От ангажираните по делото писмени доказателства се установява следното:

На 28.11.2019г. между ищцовото и ответното дружество е сключен предварителен договор за строителство и покупко- продажба на отделни обекти в новострояща се жилищна сграда подробно описани в чл.1, ал. 1 от договора. Уговорена е продажна цена, както следва- за апартамент № 2- 44000евро; за подземен гараж- 6000евро; за помещение за велосипеди- 2000евро, или общо 52000евро /101703,16лева/. Съгласно чл. 1, ал. 2 строителството и довършителните работи е уговорено да се извърши в срок от 22месеца от датата на съставяне на протокол образец 2 за строителна линия и ниво на сградата- 26.08.2019г., в степен на завършеност описана в приложение № 2 към договора. Предаването на обектите следва да се извърши в срок от един месец от издаване разрешение за ползване на сградата с приемо- предавателен протокол при степен на завършеност съгласно приложение № 2. Прехвърлянето на правото на собственост върху самостоятелните обекти в нотариална форма е уговорено да се извърши в тримесечен срок от поканата на продавача след изплащане на уговорената продажна цена и представяне на удостоверение за ползване от РДНСК, а в тримесечен срок от съставяне на акт образец 16, продавачът следва да представи на купувача разрешение за ползване на продаваните обекти /чл. 1, ал. 4 и ал. 5/.

Сред задълженията на продавача по чл. 3 са да прехвърли правото на собственост върху обектите по нотариален ред при заплащане на уговорената цена и владението върху тях в деня на прехвърлянето им по нотариален ред.

В чл. 5 страните са уговорили последиците от неизпълнение на задълженията си по договора и основания за освобождаване от отговорност при забава. Съгласно чл. 5, ал. 3- при забава на продавача за въвеждане сградата в експлоатация с повече от три месеца от изтичане на уговорения срок, същият дължи неустойка в размер на 0,1% на ден върху общата стойност на договора за срока на забавата. В ал. 4 са уговорени последиците от забава на купувача в плащанията на вноските за продажната цена с повече от пет работни дни, при което същият дължи неустойка за забава от 0,01% на ден върху дължимата сума за срока на забавата.

В изпълнение на задължението си по чл. 3 от коментирания договор, на 18.03.2022г. между страните е бил сключен в нотариална форма договор за покупко- продажба, с който ищцовото дружество е прехвърлило собствеността върху обектите на предварителния договор в сграда изградена на етап груб строеж с различна степен на довършителни работи. В този договор вече страните са уговорили, че владението върху имотите ще бъде предадено на купувача след въвеждане на сградата в експлоатация.

Въз основа на така коментираните доказателства налага се извод, че на 28.11.2019г.

между страните са били сключени два договора- единият за строителство, а другият за прехвърляне право на собственост върху обекти, които следва да се построят.

Възраженията на ответника за опорочаване волята на представляващия ответното дружество по повод договаряне клаузата на чл. 5, ал. 3 поради измама, не могат да бъдат споделени.

За доказване на тези си твърдения, ответникът е представил препис от сключвани от него през 2019г., 2020г. и 2021г. предварителни договори за покупко- продажба и строителство в същия поземлен имот. Действително, запознавайки се със съдържанието на тези от 2020г. и 2021г., същото може да се определи като съдържащо типови клаузи, в т.ч. клаузата на чл. 5, ал. 3 регламентираща неустойка при допусната забава на продавача да въведе сградата в експлоатация изчисляема в размер на 0,01% на ден върху общата стойност на договора за срока на забава, но не повече от 10% от стойността на договора. В размер на 0,01% е уговорена неустойката и в сключените през 2019г. договори № 5/09.10.2019г. /л.333/ и № 6/10.10.2019г./л.213/. Т.е, уговорката в тях е различна от тази уговаряна в процесния и идентична на тази в сключения през 2019г. договор под № 4/09.10.2019г. /л.189/.

Установява се и че в периода 01.08.2016- 03.05.2022г. С.С., представляващ ищцовото дружество, е бил в трудово правоотношение с ответника и е заемал длъжност „организатор автомобилен транспорт”.

Все в тази връзка, по делото са събрани и гласни доказателства- показанията на свидетелите В.В. и Д.А. От техните показания се установяват следните релевантни за спора факти: И двете свидетелки са работили при ответното дружество, като в рамките на извършваната от тях работа е била тази по подготовка на сключваните от дружеството договори за продажба на обекти в строителство. Св. В. се е занимавала с тази дейност от м.09.2019г. до лятото на 2021г., а св. А. от 09.12.2020г. и понастоящем. Подписваните договори са били типови бланки разработени от дружеството и неговите адвокати. С клиентите е договаряно индивидуално обекта на продажба, цена и начин на плащането й. Останалите клаузи не са били дискутирани. След подготвяне на договора, той е изпращан на клиента и в случай на корекции, те са отразявани от него в различен цвят, за да може да бъдат обсъдени с управителя г- н П.. След това договорите са подписвани в офиса на дружеството. Предвид големия обем на работа, проверявани са били само корекциите отразявани в различен цвят, а останалите клаузи не се четели от управителя. По спомен на св. В., С.С. е закупил два от обектите строени от ответното дружество. По него време, Стоименов е работил в дружеството и се занимавал с камионите, бил управител на базата и се ползвал с доверието на управителя г- н П.. Управителят държал всички договори да са еднотипни, за да нямамо ошетени. Неустойките за купувача и продавача били уговорени в един и същ размер- 0,01% на ден, но изчисляеми на различна база- върху стойността на договора за продавача и върху стойността на останалата цена за купувача. Св. В. няма спомен да е договаряно нещо различно по договора с ищцовото дружество, щяло да й направи впечатление, тъй като всички договори минавали през нея.

Анализирайки горните доказателства, налага се извод, че в действителност ответното

дружество при осъществяване на търговската си дейност е ползвало типови договори, предварително изготвени и чийто отделни клаузи са били обект на индивидуално договаряне. Като такива и в рамките на свободата на договарянето прогласена в чл. 9 ЗЗД, обстоятелството че единици от тях, в частност сключвани през 2019г., съдържат различна уговорка касателно договаряната неустойка, не може да обоснове само по себе си извод, че това е станало при измама. Тези възражения принципно са основани на съществуващото доверие между управителя на ответника и негов служител- С.С., сега управител на ищцовото дружество, и това че последният се е възползвал от знанието, че управителят на ответното дружество не е четял всички клаузи на подписваните от него договори, извън тези отбелязани в различен цвят. Тези твърдения обаче не покриват фактическия състав на измамата регламентирана в чл. 29 ЗЗД и изискваща умишлено въвеждане в заблуждение на едно лице с цел мотивирането му да сключи определена сделка. Както е разяснено в съдебната практика и теория фактическият състав на това основание за унищожаемост се свежда до установяване на определени осъществени юридически факти, а именно – формирана невярна представа за действителното положение у лицето, което като страна по сделката, следва да направи волеизявление за сключването ѝ. Тази невярна представа може да се отнася до всички елементи на сделката – т.е. до нейното съдържание- съществени елементи или модалитети, а може да е насочено към мотивиране за сключване на сделката. Авторът на измамата следва да съзнава, както действията си и тяхната насоченост, така и правните последици от тези действия, а сделката следва да е извършена в пряка причинна връзка с това поведение т.е. да е сключена в резултат на измамата. Като основен критерий за наличие на предпоставките по чл.29 ЗЗД се определя това, че измамата като основание унищожаемост на сделките, следва така да е опорочила волята на лицето, че ако последното би действало съзнавайки действителното положение никога не би сключило такава сделка. Наличие на подобен механизъм на въздействие не е установено. Твърди се в случая, че реално представляващия дружеството ответник е подписал договора, без да е прочел тази клауза от него, т. е при липса на целенасочени и мотивиращи го действия от страна на ищеца. Ответното дружество е търговец и извършва тази дейност по занятие. Разпоредбата на чл. 302 ТЗ изисква императивно, той да полага „грижата на добър търговец” в делата си, която е по- голяма от обичайната и от грижата на добрия стопанин по чл. 63, ал. 2 ЗЗД. Т.е обстоятелството, че е влязъл в правоотношение със соченото съдържание, поради собствената си небрежност, не може да отрече обвързващия за него характер на договорената клауза в договора.

Основателно е обаче второ възражение на ответника, относно липсата на уговорен падеж на задължението за въвеждане сградата в експлоатация.

Анализът на постигнатите между страните договорки и срокове за тяхното изпълнение, налага извод, че с уговорката на чл.1, ал. 2 страните реално са уговорили единствено срок за извършване на строителството в определена степен на завършеност- с довършителни работи описани в приложение 2. В приложение 2, степента за завършеност касае технически характеристики на индивидуалните обекти. Извършването на

строителството и довършителните работи като уговорка не е тъждествено с етапа на строителството- въвеждане сградата в експлоатация, свързано с издаването на формален акт от съответната администрация. Тълкувайки двете изречения от уговорката на чл.1, ал. 2, във връзка и с останалите уговорки между страните в чл. 1 и чл. 3, ал. 6, извежда се извод, че с нея страните са уговорили само срок по извършване на строителството в определена степен на завършеност /удостоверен с протокол образец 15 за установяване годността за приемане на строеж/, но не и такъв за следващия и завършващ строителството етап според категорията на строежа по см. на чл. 137 ЗУТ - със снабдяване с протокол за установяване годността за ползване на строежа и разрешение за ползване или с удостоверение за регистриране и въвеждане сградата в експлоатация. Дължимостта на неустойката е уговорена именно за неизпълнение задължение по въвеждане сградата в експлоатация, различно от това по извършване фактическото строителство и довършителните работи описани в приложение № 2. И в подписания впоследствие договор в нотариална форма няма уговорка относно момента на въвеждане на сградата в експлоатация, а единствено такава за предаване владението върху имота, след изпълнение и тази адм. процедура.

В заключение, липсва уговорен падеж на задължението за въвеждане сградата в експлоатация, с настъпване на който би се дължала и уговорената в чл. 5, ал. 3 неустойка.

Претенцията е недоказана по основание и следва да се отхвърли.

На основание чл.78, ал.3 ГПК ответникът имат право на поискани и доказани разноси. Представен е списък по чл. 80 ГПК. Претендира такива от 2000лева за адв.възнаграждение платено по договор за правна защита и съдействие, който следва да се възложат в тежест на ищеца.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на „Мибс Транс“ ЕООД, ЕИК 200920335 със седалище и адрес на управление ***** **срещу** „Пенемат“ ЕООД, ЕИК 148096171 със седалище и адрес на управление ***** за признаване за установено в отношенията между страните, че в полза на ищеца съществува вземане за сумата от 25000лева, част от вземане цялото в размер на 44137,80лева, представляваща неустойка по чл.5, ал.3 от сключен между страните предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот № 14/28.11.2019г., начислена за периода 26.07.2021г. до 03.10.2022г., ведно със законната лихва считано от подаване на заявлението в съда- 03.10.2022г., за което вземане е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК № 890/01.12.2022г. по ч.гр.д. № 1310/2022г. по описа на ПРС, на основание чл.422 ГПК.

ОСЪЖДА „Мибс Транс“ ЕООД, ЕИК 200920335 със седалище и адрес на управление ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Пенемат“ ЕООД, ЕИК 148096171 със седалище и адрес на управление ***** сумата от **2000лева**, представляваща сторени съдебно-деловодни разноси пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

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

Съдия при Районен съд – Провадия: _____