

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 401

гр. Варна, 01.02.2024 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ ТО, в закрито заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Цвета Павлова

Членове: Пламен Ат. Атанасов
Деница Добрева

като разгледа докладваното от Пламен Ат. Атанасов Въззивно гражданско дело № 20243100500043 по описа за 2024 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.259 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на “Мибс-Транс“ ЕООД, с ЕИК 200920335, със седалище и адрес на управление: с.Приселци, ул.“Лале“ №35, комплекс “Приселски манастири“, сграда А, ет.13, представлявано от Светослав Георгиев Стоименов, действащо чрез адв.Д. Михалова, с адрес за кореспонденция: гр.Варна, ул.“Шипка“ №23, против Решение №282/27.10.2023г. постановено по гр.д.№158/2023г. по описа на Районен съд Провадия, с което е отхвърлен предявеният от жалбоподателят иск с правно основание чл.415, ал.4 вр. с ал.1 от ГПК и чл.92 от ЗЗД за признаване за установено, че “Пенемат” ООД, с ЕИК 148096171, със седалище и адрес на управление: с.Ветрино, общ.Ветрино, обл.Варна, ул.“Хан Омуртаг“ №16, представлявано от Т. Ц. П. или П. Т. П., действащо чрез адв.Б. Ж., с адрес за призоваване: гр.Варна, ул.“Сан Стефано“ №10, ст.1, дължи сумата от 25000лв., представляваща част от вземане цялото в размер на 44137.80лв., съставляващи неустойка по чл.5, ал.3 от сключен между страните предварителен Договор за покупко-продажба на недвижим имот №**/**.2019г., начислена за периода 26.07.2021г. до 03.10.2022г., ведно със законната лихва върху претендираната главница, считано от подаване на заявлението в съда-03.10.2022г., за което вземане е издадена Заповед №890/01.12.2022г. за изпълнение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№1310/2022г. по описа на Районен съд Провадия.

В жалбата се излага, че решението на РС Варна, е неправилно, необосновано и незаконосъобразно. Оспорват се изводите на съдът, че в сключеният на 28.11.2019г. между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, не е уговорен падеж на задължение на ответника за въвеждане в експлоатация на сградата, в която се намират имотите предмет на договора, с настъпването на който падеж, би се дължала

неустойката, уговорена в чл.5, ал.2 от договора. Поддържа се, че по силата на чл.1, ал.2 от процесният предварителен договор ответникът, в качеството на изпълнител и продавач, се е задължил да осъществи строителство и довършителни работи на описаните в договора обекти, след което да прехвърли собствеността върху същите на ищеца, в качеството му на възложител и купувач. Твърди се, че строителството и довършителните работи на процесните обекти, е следвало да се изпълнят в срок от 22 месеца, считано от дата на съставения на 26.08.2019г. Протокол обр.2 за строителна линия и ниво за сградата, в степен на завършеност, описана в Приложение №2, което е неразделна част от предварителния договор, т.е. до 26.06.2021г. Твърди се още, че обектите е следвало да бъдат предадени на купувача в срок от 1 месец от издаване на Разрешение за ползване на сградата, при степен на завършеност, описана в Приложение №2 от предварителния договор. Сочи се, че с Нотариален акт, с дв.вх.рег.№****, вх.№**** от 18.03.2022г., Акт№**, том **, дело ****/2022г. на СВ-Варна, продавачът е прехвърлил на купувача собствеността върху процесните недвижими имоти, находящи се във вече построената сграда, изградена на етап след груб строеж с различна степен на довършителни работа. Сочи се още, че в НА изрично е посочено, че владението върху гореописаните имоти ще бъде предадено от продавача на купувача, след въвеждане на сградата в експлоатация. Развити са подробни съображения за начина, съобразен с изискванията на чл.20 от ЗЗД, по който следва да се тълкува заложената в договора действителната обща воля на страните, като се сочи се относима съдебна практика. По конкретно се поддържа, че в случая предвид спецификата на процесният договор, който включва и задължение за строителство, наред с правните последици, чието съдържание е определено от волята на страните, същия поражда и други права и задължения, които по вид и съдържание се определят от закона. Ето защо се поддържа се, че в съдържанието на договора по право са включени и условия-административни задължения, регламентирани от нормите на ЗУТ, чието изпълнение, следва да се счита за мълчаливо уговорено между страните със самото сключване на договора за строителство. Поддържа се, че към групата на мълчаливо уговорените задължения, е и изискването по чл.177 от ЗУТ, предвиждащ че след завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителя подава заявление за въвеждането на обекта в експлоатация като представя окончателен доклад по чл.168, ал.6 от ЗУТ, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за енергийни характеристики на нова сграда и посочва идентификатор на обекта на кадастъра, подлежащ на въвеждане в експлоатация, като неизпълнението им води до поражение на отговорност за строителя. В тази връзка се твърди, че тълкуването на договора, при спазване на визираните в чл.20 от ЗЗД критерии, води до извод, че с чл.5, ал.3 от предварителния договор, страните изрично са уговорили дължимостта на неустойка от продавачът в полза на купувача при забава на изпълнителя да въведе сградата в експлоатация с повече от три месеца от изтичането на договореният срок. Поддържа се, че този извод се подкрепя и от систематичното място на посочената уговорка в съдържанието на договора и от общия му смисъл. Твърди се, че в чл.1, ал.2 от договора не е предвидено изрично задължение за снабдяване с Акт №16,

респективно с разрешение за ползване, а единствено е посочено общото задължение да бъдат предадени обектите от изпълнителя. Поддържа се обаче, че клаузата на чл.1, ал.2 от договора тълкувана обвързано с чл.1, ал.2, пр.2 и ал.3 на чл.1 от договора, води до извод, че задължение на изпълнителят, е да предаде владението на обектите в степен на завършеност, отговаряща на Приложение №2 от договора, т.е. съобразно изискванията на ЗУТ и актовете по прилагането му. Сочи се, че актовете и протоколите в строителството, удостоверяват спазване на изискванията към строежите, предвидени в ЗУТ, като разрешението за ползване-Акт №16, е последният акт, с който приключва строителството. Твърди се, че съгласно Наредба №3 от 31.07.2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, с Акт №16 се установява годността за ползване на строежа и се въвежда обекта в експлоатация, т.е. с издаването на акта се удостоверява, че са спазени изискванията на ЗУТ. В този смисъл се поддържа, че страните са се съгласили процесните обекти да бъдат предадени, след издаване на разрешението за ползване на обекта. Поддържа се още, че задължението на изпълнителят за предаване на обекта, е обвързано със срока, посочен в чл.1, ал.2 от договора, респективно като част от задължението за строителство и предаване на обекта, ответникът се е задължил да снабди възложителя с Акт-приложение №16. В заключение се поддържа, че тъй като продавачът не е изпълнил в срок задълженията си по процесният договор, да осъществи строителството и довършителните работи на недвижимите имоти в договорените параметри, то същият дължи предвидената в чл.5, ал.3 от предварителния договор неустойка, поради допуснатата забава за въвеждане на сградата в експлоатация с повече от три месеца от изтичането на уговорения срок, в размер на 0.1 % /101.70 лв./ на ден върху общата стойност на договора, за срока на забавата. Поддържа се, че срокът на забавата, считано от 26.07.2021г. до датата на подаване на заявлението в съда-03.10.2022г. е 434 дни, поради което размерът на неустойката е 44137.80лв. Моли се за отмяна на атакуваният съдебен акт и постановяване на въззивно решение, с което да се уважи предявената претенция, ведно с присъждане на разноски за двете инстанции.

В срока по чл.263 от ГПК въззиваемата страна, е депозирала отговор на въззивната жалба, с който се поддържа становище за нейната неоснователност. Поддържа се, че правилни и законосъобразни са изводите на съдът, че предметът на предвиденото в процесният договор задължение за фактическо извършване на строителството в степента на довършване посочена в приложение към договора, не е идентичен с този на поето задължение за издаване на административен акт за въвеждане на сградата в експлоатация. Сочи се, че фактическото извършване на строителството в уговорена степен на завършване, е само една от предпоставките за съставяне на Протокол-обр.16 по чл.7, ал.3, т.16 от Наредба №3 за съставяне на актове и протоколи по време на строителство, както и за последващите този протокол окончателен доклад на строителния надзор по чл.168, ал.6 от ЗУТ и разрешение за ползване, издадено от компетентния орган по чл.177 от ЗУТ. Поддържа се, че извършеното от страна на въззивника разширително тълкуване на договорът, не намира никаква опора в закона и се опровергава от обстоятелството, че съставянето на разрешението за ползване, на Акт обр.16, вкл. и на доклада на строителния надзор, не е във властта на изпълнителя на строежа или на възложителя, поради което е нелогично да се

поема такова задължение. Сочи се, че в съдържанието на Приложение №2 към договора, не се казва нищо за степента на завършеност на общите части на сградата, за терена и изпълнената вертикална планировка и пр. дейности, пълното извършване, на които е необходимо за въвеждане на сградата в експлоатация. Сочи се, че при прехвърлянето на процесният имот с нотариален договор, е препотвърден ангажимента за предаване на владението, след издаване на разрешение за ползване, без към този момент ищецът да е направил изявления за осъществена забава и за дължима неустойка от изпълнителя. Поддържа се, че въпросното поведение на купувачът, е съобразено със съдържанието на договора, където срокът за издаване на разрешение за ползване, е определен като функция от съставянето на Акт обр.16, който не се съставя от строителя или възложителя. На следващо място се поддържа, че клаузите уреждащи неустойки могат да се тълкуват само стриктно, съответно че е недопустимо предметът на задължението, пораждащо неустойка да се извежда свободно и въз основа на съображения за мълчаливо, а не изрично договаряне между страните. На последно място се поддържа, че доводите предмет на въззивната жалба, следва да се основават единствено на наведени от страната твърдения в исковата молба и такива, направени най-късно в първото съдебно заседание в отговор на изложеното в отговора на исковата молба, т.е. на твърдения включени в доклада по делото направен в първоинстанционното производство. Поддържа се, че в случая ищецът не е навел твърдения за наличие на забава, свързани с неспазване на срока за изготвяне на Акт обр.16 за строежа. В този смисъл се поддържа, че с въззивната жалба се прави недопустим опит в предмета на спора да се включват и ненаведени досега твърдения и доводи под предлог, че договорът трябвало да се тълкува в посочена от въззивника насока. В допълнение се поддържат всички възражения, срещу иска изложени пред първоинстанционният съд. Моли се за потвърждаване на решението и присъждане на разноски.

Страните не са обективирали искания по доказателствата.

В хода на проверката въззивният съд констатира, че постъпилата въззивна жалба е редовна и отговоря на изискванията на чл.260 от ГПК, тъй като е подадена в срок от надлежна страна, срещу подлежащ на обжалване акт и съдържа останалите необходими приложения. Представени са и доказателства за внесена държавна такса.

Съобразно преценката за допустимост на производството и на основание чл.267 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА за разглеждане въззивната жалба на “Мибс-Транс“ ЕООД, с ЕИК 200920335, против Решение №282/27.10.2023г. постановено по гр.д.№158/2023г. по описа на Районен съд Провадия, с което е отхвърлен предявеният от жалбоподателят иск с правно основание чл.415, ал.4 вр. с ал.1 от ГПК и чл.92 от ЗЗД за признаване за установено, че ”Пенемат“ ООД, с ЕИК 148096171, дължи сумата от 25000лв., представляваща част от вземане цялото в размер на 44137.80лв., съставляващи неустойка по чл.5, ал.3 от сключен

между страните предварителен Договор за покупко-продажба на недвижим имот №**/**.2019г., начислена за периода 26.07.2021г. до 03.10.2022г., ведно със законната лихва върху претендираната главница, считано от подаване на заявлението в съда-03.10.2022г., за което вземане е издадена Заповед №890/01.12.2022г. за изпълнение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№1310/2022г. по описа на Районен съд Провадия.

НАСРОЧВА производството по в.гр.д.№43/2024г. на ОС Варна в открито съдебно заседание **на 13.03.2024г. от 13.30 часа**, за която дата и час да се призоват страните, ведно с препис от настоящото определение.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____