

РЕШЕНИЕ

№ 121

гр. Варна, 30.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева
като разглежда докладваното от Мария К. Терзийска Търговско дело № 20233100900601 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от А. Ж. К. срещу „Стинекс Инвест” ЕООД обективно кумулативно съединени иски за осъждането на ответника да заплати на ищцата:

1. на осн. чл. 92, ал. 1 ЗЗД, сумата от 72 000 евро, представляваща неустойка за периода 09.03.2021г. - 28.02.2023г., по т. VI.30 от договор за строителство от 12.09.2018 г., произтичаща от забавеното изпълнение на задължението на ответника по т. II.2 от сключените помежду им на 12.09.2018г. договор за учредяване на право на строеж и строителство на сграда вр. т. III.5 от договор за учредяване на право на строеж, обективиран в нотариален акт № 172, том I, дело № 146/2018г. на нотариус с рег. № 391 в НКРБ, вписан в ИР при СВ - гр. София под № 143, том СХХХVI, дело № 42991;
2. на осн. чл. 92, ал. 1, изр. 2 вр. чл. 82 ЗЗД, сумата от 9 200 евро, представляваща обезщетение за пропусната полза – неполучаването на част от цената за продажбата на апартамент № 8 и склад № 3 от същата сграда по силата на сключен между ищцата и Т.Б.Д. договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 131, том IX, дело 15010 от 29.10.2021г. на нотариус И.Н. с район на действие - СРС, вписан в СВ – гр. София под акт № 163, том ССVIII, дело 62256, претърпяна вследствие неизпълнението на същото задължение от страна на ответника, **ведно със законната лихва върху двете главници**, считано от депозирането на исковата молба – 26.10.2023г. до окончателното им заплащане.

В исковата молба се излага, че ищцата А. К. е учредила право на строеж в полза на ответното дружество, върху неин собствен поземлен имот с идент.

№ 68134.512.424 по КККР, находящ се в гр. София, район Сердика, *****, въз основа на сключен с ответника на 12.09.2018г. договор за учредяване на право на строеж, обективиран в нотариален акт № 172, том I, дело № 146/2018 г. на нотариус с рег. № 391 в НКРБ, вписан в ИР при СВ - гр. София под № 143, том СХХХVI, дело № 42991 и сключен на същата дата между ищцата, в качеството ѝ на възложител, и ответното дружество, в качеството му на изпълнител договор за строителство на сграда.

Твърди се, че наред с останалите постигнати договорености, ответникът е поел задължение да построи, съгласно одобрен инвестиционен проект и предаде на ищцата в уговорения срок, част от обектите в сградата, за които тя е запазила за себе си правото на строеж, а именно: апартаменти № 7, 8 и 11, складове № 1, 2 и 3 и гараж 1-2, заедно със съответните ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, както и 25,40 ид. ч. от урегулirания поземлен имот, обособени за използване като паркомясто 2-3.

Ищцата заявява, че на основание т. III.2. и т. III.5 от нотариалния акт във връзка с т. II.2 от договора за строителство, ответникът се задължил да построи и въведе в експлоатация сградата до 08.03.2021г. Това обаче било сторено едва на 28.02.2023г., т. е. със забава от 720 дни. Доколкото съгласно т. VI.30 от договора за строителство, вр. т. III.2. и т. III.5 от нотариалния акт, за всеки просрочен ден е дължима неустойка от 100 евро, ищцата претендира вземане в заявения размер. Твърди, че с нотариална покана, получена от ответника на 22.06.2023г., е отправила изявление да ѝ заплати въпросната сума, но това не било сторено.

Ищцата заявява още, че тъй като на 09.04.2021г. е бил съставен констативен акт образец 15 за установяване на годността за приемане на строежа, на 29.10.2021г. по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 131, том IX, дело № 15010 от 29.10.2021г. на нотариус И.Н., с район на действие СРС, вписан в СВ – гр. София под акт № 163, том ССVIII, дело № 62256, продала на Т.Д., в степен на завършеност „груб строеж“, апартамент № 8 и склад № 3, заедно със съответните ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот.

Сумата от 9 200 евро – част от общата цена по договора, посочен в предходния абзац, била вложена по сметка на нотариуса, въз основа на сключен между страните по сделката и нотариуса, тристранен договор за доверителна сметка. Същата е следвало да бъде заплатена на ищцата в двудневен срок след представяне от нейна страна пред нотариуса, на удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация. Съгласно договора за продажба и тристранния договор, в случай че в срок до 30.08.2022г. такова не бъде представено, нотариусът следва да върне сумата на купувача. Тъй като сградата не била въведена в експлоатация преди тази дата, нотариусът не превел на ищцата въпросната сума, което тя разглежда като пропусната полза, пряко следваща от срочното неизпълнение на задължението на ответника. Въпреки отправената му нотариална покана за заплащане на сумата, получена на 24.03.2023г., ответникът е отказал да стори това.

В срока по чл. 367, ал. 1 ГПК, от „Стинекс Инвест“ ЕООД е постъпил отговор на исковата молба, в който се изразява становище за допустимост, но неоснователност на исковете. Възражава се, че неправилно ищцата смесва строителните етапи „построяване на сграда“ и „въвеждане на сградата в експлоатация“. Съгласно одобрения инвестиционния проект, част „ОВК“, в зданието е следвало да бъде изградена вътрешна топлоснабдителна и

отоплителна инсталация, за използването на която е трябвало да бъде присъединена към топлопреносната мрежа на града. Процесът по присъединяване, според ответника, представлява комплексна процедура, в която участие взема не само той, но и множество трети лица, върху чието поведение той няма контрол. Доколкото в процеса основно участие има „Топлофикация София“ ЕАД, която следва да изгради и въведе в експлоатация присъединителен топлопровод и абонатна станция, то ответникът твърди, че преимуществено вина за невъвеждането на сградата в експлоатация в срок, носи именно топлофикационното дружество, доколкото макар да е иницирал процедурата по присъединяване още на 21.10.2019г., до депозирането на отговора по делото – 25.01.2024г., присъединяването не било завършено. По тази причина страната счита, че е налице хипотезата на невиновна невъзможност за изпълнение по смисъла на чл. 81, ал. 1 ЗЗД. Позовава се и на разпоредбата на т. 3 от раздел III от нотариалния акт с оглед спирането на договорните срокове при настъпването на независещи от него обстоятелства.

Ответното дружество излага и че по негова инициатива, поради неочакването на необходимото съдействие от „Топлофикация София“ ЕАД, е било извършено допълнително обследване на вече изградената ел. инсталация на сградата, на база на което е било издадено становище от проектанта по част „електро“, според което апартаментите в сградата може да бъдат отоплявани посредством ел. уреди.

Ответното дружество твърди, че забавата се дължи и на бездействието на упражняващия строителен контрол „Коникс-Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, което не е предоставило на компетентните органи поисканите му документи и информация по подаденото на 10.08.2022г. заявление за издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Ответникът твърди, че ищцата е знаела за бездействието на „Коникс-Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, тъй като именно тя, като възложител по смисъла на ЗУТ, е сключила договора с предложеното от ответника друго дружество „Строй Консулт 05“ ЕООД, което да осъществява строителен контрол.

В отговора се оспорва и че в сключените между страните два договора е бил уговорен конкретен срок за въвеждане на сградата в експлоатация. Ответникът счита, че посоченият в раздел II, т. 2 от договора за строителство срок от 24 месеца се отнася само за построяването на зданието и подаването в същия този срок на документите за въвеждането му в експлоатация, но не и за реалното снабдяване с удостоверение за това. Страната се позовава и на систематичното място на въпросната клауза, тълкувана във връзка с поетите в раздел III, т. 7 и раздел VI, т. 27 от договора за строителство задължения и съответни срокове.

Твърди се, че уговореното в т. VI.30 от договора за строителство, по съществото си не представлява неустойно задължение по смисъла на чл. 92 ЗЗД, защото в случай на договаряне на такова, то следва да бъде формулирано по ясен и недвусмислен начин във връзка с неизпълнението на някое конкретно задължение, а не да бъде извлечено по тълкувателен път. В евентуалност се възразява, че уговорената неустойна клауза е нищожна поради противоречие с добрите нрави – чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД като излизаща извън нейните обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Ответникът счита и че е изпълнил основното си задължение по договора – построяването на сградата, за което е издаден акт образец 15 още на

09.04.2021г., в сравнение с което невъвеждането ѝ в експлоатация представлява незначително неизпълнение.

Във връзка с иска за обезщетяване на пропуснатите ползи, ответникът препраща към вече изложеното относно липсата на уговорен срок за въвеждане на сградата в експлоатация. Настоява, че върнатата на купувача сума не представлява вреда за ищцата. Счита, че е недопустимо кумулирането на искове за заплащане на неустойка и обезщетение за пропуснати ползи, произтичащи от неизпълнението на едно и също задължение и по-конкретно – забавата от въвеждане на сградата в експлоатация. В тази връзка поддържа, че в случай че искът за неустойка бъде уважен, то неустойката ще бъде дължима заедно с разликата до размера на вредите, ако същите я надвишават по размер. Оспорва се и че ищцата е претърпяла каквито и да било вреди, които да са пряка и непосредствена последица от негово виновно забавено изпълнение. Обръща се внимание и че не се твърди да е претърпяла вреди в размер по-голям от този, претендиран като неустойка. Поддържа се, че твърдяното обезщетение за пропуснати ползи не представлява предвидима към момента на сключване на договорите между спорещите страни вреда по смисъла на чл. 82 ЗЗД. Въвежда се и възражение на основание чл. 83, ал. 2 ЗЗД, основано на твърдения, че макар ищцата да е била възложител по смисъла на ЗУТ, тя не е предприела необходимите действия за избягване на вредите.

В отговора си ответникът релевира и възражение за прихващане със сумата от 29 900 евро, представляваща мораторна неустойка в размер на по 100 евро на ден за периода от 01.04.2023г. до 25.01.2024г. дължима му от ищцата на основание т. III.4 от нотариален акт № 172 вр. т. 31 от договора за строителство, тъй като счита, че ищцата не е изпълнила задължението си след въвеждане на сградата в експлоатация да му прехвърли съответните идеални части от процесния поземлен имот, съответстващи на площта на самостоятелните обекти, за които му е било учредено право на строеж върху имота. Доколкото не е бил уговорен падеж на въпросното задължение, ответникът твърди, че ищцата е била поканена устно – от служител на „Строй Консулт 05“ ЕООД - Ж.И., да стори това не по-късно от 31.03.2023г. Твърди обаче, че това тя не е изпълнила и до момента на депозиране на уточнителната молба към отговора – 25.03.2024г.

В срока по чл. 372, ал. 1 ГПК от ищцата е постъпила допълнителна искова молба, с която се поддържа изложеното в първоначалната такава и се оспорват възраженията на ответника по двата предявени иска. За неотнормено счита изложеното във връзка с невъзможността за ангажиране на отговорността ѝ поради поведението на „Топлофикация София“ ЕАД, тъй като тя не е страна по сключения между дружествата договор за присъединяване. Противопоставя се и на становището за нищожност на клаузата, на която основава претенцията си за неустойка, доколкото счита, че сключенията с ответника сделки са търговски по смисъла на чл. 286, ал. 1 и чл. 286, ал. 2 ТЗ, поради което и ответникът, като търговец, не може да се позовава на прекомерността на неустойката с оглед забраната на чл. 309 ТЗ. Оспорва и възражението, че неизпълнението е незначително, тъй като без удостоверението за въвеждане в експлоатация, сградата не е могла да бъде ползвана.

Касателно възражението за прихващане, ищцата оспорва същото по основание и размер. Възразява, че клаузата, на която се позовава ответникът, не съдържа уговорка за заплащане на неустойка в случай на непрехвърляне на

въпросните ид. ч. от поземления имот, а само дължимостта на такава в случаи, в които не е оказала необходимото съдействие на ответника. Оспорва твърдението на насрещната страна, че е била поканена да изпълни задължението си, вкл. и чрез отговора на исковата молба, тъй като счита, че същият не съдържа подобна покана. Доколкото не е била канена оспорва и твърдението, че е отказала изпълнение.

В срока по чл. 373, ал. 1 ГПК, от ответника е постъпил отговор, с който поддържа становището си за неоснователност на предявените искове, въз основа на всички свои вече наведени твърдения и възражения. Счита, че разпоредбата на чл. 309 ТЗ е неотнositима. Настоява, че ищцата не е положила дължимата грижа на добрия стопанин по чл. 83 ЗЗД при сключване на договора за продажба на апартамент 8 от сградата, уговаряйки в него недостатъчен срок за снабдяване с удостоверение за въвеждането в експлоатация, въпреки че е знаела, че „Топлофикация София“ ЕАД не е започнала изграждането на съответните съоръжения.

В съдебно заседание всяка страна, чрез процесуален представител поддържа собствените си аргументи и излага становище по същество на спора. Претендират разноски.

В писмени бележки ищцата, чрез процесуалния ѝ представител, поддържа становището си за уважаване на исковите и излага още веднъж подробни съображения за това.

Ответното дружество не представя писмени бележки.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните, при съвкупна преценка на доказателствения материал по делото и по вътрешно убеждение приема за установено от фактическа страна следното:

Не се спори между страните, че на 12.09.2018г. са сключили договор за учредяване право на строеж и строителство на пететажна жилищна сграда със сутерен от 12.09.2018г., както и споразумение от същата дата за степента на завършеност, вида и обема на довършителните работи на последната. Договорът, в частта за учредяване право на строеж е обективизиран в НА № 172, том I, дело № 146/2018г. на нотариус с рег. № 391 в НКРБ, вписан в ИР при СВ – гр. София № 143, том СХХХVI, дело № 42991.

Видно от т. II.2 на договора, изпълнителят се е задължил да построи сградата в срок до 24 месеца, считано от датата на издаване на Протокол Образец № 2, като в този срок изпълнителят се е задължил да подаде необходимите документи за въвеждане на сградата в експлоатация. Според разписаното в изречение второ на цитираната разпоредба, построяването се отнася включително и до приемането на сградата с Разрешение за ползване.

В т. VI.30 от договора е уговорено, че ако изпълнителят не спазва сроковете, заложиени в настоящия договор, то той подлежи на санкции от 100 евро за всеки просрочен ден.

В т. VI.31 от договора е постигнато съгласие, че при виновно неизпълнение на възложителя и неосказване на съдействие от негова страна, той заплаща на изпълнителя неустойка по 100 евро за всеки просрочен ден.

В т. III.4 от горепосочения нотариален акт е записано, че ищцата се задължава при въвеждане на сградата в експлоатация да прехвърли на ответното дружество прилежащите идеални части от поземления имот, при условия посочени от дружеството приемател.

В т. III.5 от горепосочения нотариален акт е уговорено, че за всички неуредени в него въпроси ще важат разпоредбите на договора от 12.09.2018г.

Представен е договор за строителен надзор и технически паспорт от 29.10.2018г. сключен между ответното дружество и „Коникс Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, с който страните са уговорили последното дружество да осъществява строителен надзор при изграждането на процесната сграда.

От приложения Протокол Образец № 2 се установява, че строителна площадка е открита на 08.03.2019г., като е определена и строителната линия и ниво на строеж.

Сградата е въведена в експлоатация на 28.02.2023г., видно от приложеното от Столична община удостоверение, при спазване на посочените в последното ограничителни условия за ползване на строежа, свързани с топлозахранването и абонатната станция.

Ответната страна не оспорва, че ищцата е изпратила нотариална покана за заплащане на неустойка по т. VI.30 от договора, която е получена от ответното дружество на 22.06.2023г., видно от приложената разписка.

Установява се също, че на 29.10.2021г. ищцата е прехвърлила на Т.Б.Д. апартамент № 8, ведно със склад № 3 от изградената на груб строеж сграда. Договорът за покупко-продажба е обективиран в приложения по делото НА № 131, том IX, дело № 1520/2021г. на нотариус с рег. № 040, вписан в ИР при СВ – гр. София № 163, том CCVIII, дело № 62256. В последния е уговорено, че продавача е получил част от продажната цена в размер на 9 200 евро по банков път по специална доверителна сметка на нотариуса, преди подписването на договора. В приложения договор за доверителна сметка от 29.10.2021г. е уговорено, че ако продавача не представи в срок до 30.08.2022г. удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация, нотариусът се задължава да преведе по банков път горепосочената сума обратно на купувача, което впоследствие е и сторено, видно от платежно нареждане от 01.09.2022г. и Удостоверение № 11427/21.09.2022г.

По делото е представена имейл кореспонденция между ищцата и купувача на Т.Д. (л. 418 по делото), за която ищцата в съдебно заседание на 19.09.2024 г. потвърди, че изхожда от нея. Към датата, на която е съставено писмото – 16.09.2022 г., от съдържанието му се установява, че ищцата е запозната с проблемите по въвеждане сградата в експлоатация както и с усилията на строителя: (цитат) „.... Да довършат сградата и документално...“ (край на цитата).

В тази връзка, не се спори между страните, че ищцата е поканила ответника чрез нотариално удостоверение изявление да заплати сумата от 9 200лв., която е получена от ответното дружество на 24.03.2023г. С телепоща, ответното дружество е уведомило ищцата, че не дължи заплащането на посочената сума.

В приложена справка по чл. 366 ГПК ищцата уточнява размерите на предъявените искове, а именно: 72 000 евро неустойка за периода от 09.03.2021г. до 28.02.2023г. и 9 200 евро, обезщетение за причинена вреда над неустойката, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното им заплащане.

Приложени по делото са и инвестиционния проект на сградата, предмет на изграждане съгласно договора от 12.09.2018г., обяснителна записка,

изчисления топлинен товар, количествена сметка и др. изчисления и схеми във връзка със строителството ѝ.

Според постъпилата документация по реда на чл. 192 от ГПК от трето на спора лице „Топлофикация София“ ЕАД, изграждането на топлозахранване и абонатна станция на процесната сграда е иницирано от ответното дружество със заявление от 21.10.2019г., което не е приложено към преписката, но се установява от адресираното до „Стинекс инвест“ ЕООД писмо, с което „Топлофикация София“ ЕАД представя предварително проучване за присъединяване на потребители, ползващи топлинна енергия за битови нужди № 3299/11.11.2019г. Във връзка с присъединителната процедура са представени редица доказателства, а именно: изготвен инвестиционен проект, обяснителна записка, изчислителна записка, количествена сметка, положително становище от Директора на РИОСВ – София, разрешение за строеж № Б-18/16.06.2021г., договор от 18.06.2021г. сключен между Столична Община и ответното дружество, в който е уговорено какви дейности следва да извърши последното във връзка с изграждането на топлозахранването и абонатната станция на сградата. Приложени по делото са и Правила за присъединяване на клиенти към топлопреносната мрежа на гр. София, Договор за присъединяване на клиент, който ще ползва топлинна енергия за битови нужди от 11.05.2021г., между „Топлофикация София“ ЕАД и ответното дружество, както и други относими строителни книжа, вкл. представено от Столична Община, Район „Сердика“ заверено копие на одобрен инвестиционен проект на процесната сграда вх. № 1758/21.01.2025г. От представената преписка, а и от заключението по СТЕ в тази част (в която коментира действията по изграждане на абонатната станция за топлозахранване на процесната сграда) се установява, че след издаване разрешението ѝ за строеж на 18.06.2021 г., от страна на ответното дружество е депозирано заявление за присъединяване ДП-164/20.09.2021 г. След този момент, други действия по изграждане, въвеждане в експлоатация на станцията не са извършвани до 09.02.2023 г. като със заявление вх. № ДП-164/09.02.2023 г. „Стинекс инвест“ ЕООД депозира пред топлофикационното предприятие нотариално заверено съгласие към договора за присъединяване. След издаване на гореупоменатото удостоверение ищцата е входирила под № ДП-164/29.08.2024 г. заявление, с което е поискала информация във връзка с присъединителната процедура. Не е спорно, че към датата на съдебното заседание по същество на спора, горепосочената присъединителна процедура да е завършила.

Приложен е втори договор за осъществяване на строителен надзор от 13.01.2023г., с който ищцата и ответното дружество възлагат на „Строй Консулт 05“ ООД да предоставя консултантски услуги в областта на строителството и въвеждането на процесната сграда в експлоатация, в частност изготвяне на окончателен доклад по смисъла на чл. 168 ЗУТ.

От първоначалното дружество, което осъществява строителния надзор на процесната сграда „Коникс Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, е представен окончателен доклад за въвеждането ѝ в експлоатация. С оглед забавеното изпълнение на външната топлофикационна връзка за захранване на абонатната станция на сградата от ТЕЦ от страна на „Топлофикация София“ ЕАД е констатирано, че предвидената електрическа мощност за отопляване на всички жилища с климатици е достатъчна. Това се потвърждава и от приложеното по делото на л. 94 становище от инж. В.К., проектант по част „електро“.

Съгласно приетото заключение на СТЕ, при липса на абонатна станция и топлопровод, който да свързва отоплителната инсталация в сградата с топлопреносната мрежа на „Топлофикация София“ ЕАД, сградата може да бъде въведена в експлоатация само при определени условия по ЗУТ. От прегледа на наличните документи вещото лице установява, че сградата, която попада в четвърта категория, е въведена в експлоатация без части „ОВК“ и Енергийна ефективност, отговарящи на реално изпълнената сграда. Изграждането на абонатната станция и топлопровод за присъединяването ѝ към топлопреносната мрежа на „Топлофикация София“ ЕАД е отделен строеж с отделно разрешение за строеж и въвеждане в експлоатация. В съдебно заседание вещото лице посочва, че по първоначалния проект процесната сграда е централно топлофицирана с водно отопление, като топлината се подвежда по топлопроводите на „Топлофикация София“ ЕАД, каквато връзка към м. септември 2024г. обаче продължава да не е изградена. В окончателния доклад е констатирано, че сградата ще се отоплява с климатици без да има проект за тях. Има единствено становище на електроинженер, че сградата ще издържи на натоварването, а дали ще се отоплява достатъчно и колко трябва да са тези климатици, документация няма. От приложените от „Топлофикация София“ ЕАД документи не става ясна причината, поради която не е изградена абонатната станция, но от допълнението към СТЕ вещото лице посочва като вероятна причина липсата на акт образец 2а за откриване на строителна площадка, който документ е изискуем съгласно договора за присъединяване.

Във връзка с установяване датата, на която ищцата е поканена да изпълни задължението си да прехвърли на ответното дружество съответните идеални части от поземления имот, върху който е построена процесната сграда е представена покана, изпратена по електронната поща до ищцата на 23.07.2024г. Ангажирани в тази връзка са и гласни доказателства посредством разпита на свидетелката Ж.И., която не е в трудовоправни отношения с ответника. Излага, че работи в дружество за строителен надзор „Строй Консулт 05“ ЕООД, което за сградата в гр. София, ***** е изготвило единствено окончателния доклад, на база на който е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Знае от ответното дружество, че преди това друго дружество се е занимавало с тази дейност, но поради множество забележки и забавяния е сменено. Споделя, че не познава ищцата, но е разговаряла по телефона с нея във връзка с изготвянето на окончателния доклад. Договорът за строителен надзор е сключен между „Строй консулт“ ЕООД и страните по настоящото дело. Споделя още, че ищцата е била запозната с проблемите и действията на предходния строителен надзор. След въвеждане на сградата в експлоатация свидетелката изпратила удостоверението на ищцата и водила разговори с нея относно „Топлофикация София“ ЕАД като не се стигнало до изпълнение на топлопровода. Ищцата лично се заела с разрешаването на този проблем. По молба на управителя на ответника на 16.03.2023г. свидетелката разговаряла с ищцата за това, че клиент на ответното дружество се обадил да попита кога ще се прехвърли паркомясто в сградата, след като същата вече била снабдена с удостоверение за ползване, в която връзка бил повдигнат и въпросът за прехвърляне на ид. ч. от дворното място в собственост на ответника. Споделя, че е упълномощена от ответника да го представлява пред различни институции по принцип, не само във връзка със строителния надзор. Не е отправяла писмена покана до ищцата във връзка с изпълнение на задължението ѝ по т. III.4 от процесния нотариален акт. В съдебното заседание по изслушване на свидетелката,

ищцата, присъствала лично, отрича да е имало разговор с подобно съдържание, да е била канена, още по-малко да е давала обещание за прехвърляне на ид.ч. от дворното място.

Въз основа на изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Ищцата е предявила два иска по чл. 92, ал. 1 ЗЗД и по чл. 92, ал. 1, изр. второ ЗЗД вр. чл. 86 ЗЗД. Ответното дружество на свой ред е навело възражението за прихващане по чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

Ищцата претендира неустойка по т. VI.30 от сключения между страните договор за учредяване право на строеж и строителство на сграда от 12.09.2018г. за неспазване на срока за построяване на сградата, предмет на договора.

Съгласно чл. 92, ал. 1 ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. На първо място следва да се обсъди наличието на действително уговорено неустоечно задължение по смисъла на цитираната разпоредба, с оглед наведеното от ответника възражение в тази връзка. Няма спор между страните относно действителността на Договора за учредяване право на строеж и строителство на сграда от 12.09.2018г., където в т. VI.30 е уговорено, че ако не изпълни сроковете, заложи в настоящия договор, изпълнителят подлежи на санкции от 100 евро за всеки просрочен ден. Така определена, мораторната неустойка, не е неясна досежно начина на изчисление нито съществува колебание за неизпълнение на кои договорни задължения ще се прилага. Задължения, вменени на строителя и скрепени със срок за изпълнение са тези по т.2, по т.7, по т.27 (която дублира т.7) от договора и други. След като неустоечната клауза не препраща към конкретен текст от договора, в който се съдържа времени диапазон, то тя би се приложила към всяко от гореизброените.

Същественият въпрос, който всъщност се поставя и на който съдът следва да даде разрешение е с кое действие на строителя се обвързва крайната дата на срока по т. II.2 от договора, защото в текста се съдържат противоречиви уговорки и се налага корективното му тълкуване при съобразяване и на други относими разпоредби от договора.

Това на първо място може да е момента на издаване на Акт обр. 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството. Съгласно чл. 7, ал.3 т.15 от Наредбата, констативният акт за установяване годността за приемане на строежа, който се съставя на основание чл. 176, ал. 1 ЗУТ е основание за съставяне на окончателен доклад от лицето, упражняващо строителен надзор; **с този акт се извършва предаването на строежа и строителната документация от строителя на възложителя.** Както е посочено и в разпоредбата на чл. 176 ал.1 от ЗУТ, този акт се съставя след завършване на строежа.

На следващо място – моментът да е този, в който необходимите документи за снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация са депозирани от задълженото лице – изпълнителят, в общинската администрация.

На трето – релевантният 24 месечен срок да е с крайна дата моментът на въвеждане сградата в експлоатация с удостоверението по чл. 177 ал.3 от ЗУТ (доколкото сградата е строеж четвърта категория по чл. 137 ал. 1 т.4 от ЗУТ).

Според дословно разписаното в т. II.2 на договора: (цитат) „Изпълнителят се задължава да построи сградата предмет на договора в срок до 24 (двадесет и четири) месеца, считано от датата на издаване на Протокол Образец № 2 (две), като в този срок изпълнителят се задължава да подаде необходимите документи за въвеждане на сградата в експлоатация. Построяването се отнася включително и до приемането на сградата с Разрешение за ползване.

Началният момент на изчисляване на срока не създава неяснота – това е датата 08.03.2019г., когато е издаден Протокол Образец № 2 по Наредба 3/2003 г., за строителна линия и ниво.

Очевидно е, че двете изречения създават на пръв поглед неяснота относно крайната дата като от една страна договарящите приемат, че в 2 годишния срок изпълнителят трябва да входира документите по чл. 177 от ЗУТ (поддържано от ответника), а в следващия момент, че в този срок общинската администрация трябва да е издала и Удостоверението по чл. 177 ал.3 от ЗУТ (според тезата на ищеца).

От доказателствата по делото, представени по реда на чл. 192 от ГПК от лицето, осъществявало строителен надзор „Коникс Консулт Инженеринг – 2005“ ЕООД и неоспорени от страните се установява, че окончателният доклад, ведно със строителната документация, необходима за снабдяване с документа по чл. 177 ал.3 от ЗУТ е внесена в Столична Община Направление „Архитектура и градоустройство“ и образувана номер преписка САГ22-УВОО-756 от 10.08.2022 г.

Удостоверението за въвеждане в експлоатация на строежа № 220 е от дата 28.02.2023 г.

Съдът счита, че 24 месечният срок следва да се приеме за изтичащ с изпълнението на задължението за внасяне на документите в Столична община – т.е. на 10.08.2022 г, а не с издаването на Акт обр. 15, доколкото в изречение първо на спорната разпоредба, задължението на изпълнителя да входира документацията по снабдяване на сградата с документ за ползване е недвусмислена. Не е краен срок обаче и този по въвеждане сградата в експлоатация. На първо място, изречение второ не се вписва в контекста на останалите релевантни разпоредби, вменияващи самостоятелни срокове за изпълнителя като тези по т.7 и т.27 на договора. Последните (по т.7 и т.27) не са в колизия с изречение първо на раздел II.т.2, защото въвн от общо зададения срок е заложена срочност и касателно конкретни задължения и то свързани единствено със задължението на строителя да подготви и внесе документацията по чл. 177 ал.1 от ЗУТ (като пълномощник на възложителя с оглед разпоредбата на т.13 от договора), а не да снабдява строежа с документ по чл. 177 ал.3 от ЗУТ. На следващо – защото издаването на Удостоверение за експлоатационна годност на строежа не е правомощията на строителя. Очевидно е при това, че страните в изречение второ на раздел II.2 са уточнили какво имат предвид под построяване на сградата документално, но периодът от входиране на документацията в Столична община до издаване на Удостоверението за въвеждане в експлоатация е извън 24 месечния срок в изречение първо, който е следвало да е спазен и изтича на 08.03.2021 г., респективно е просрочен до 10.08.2022 г.

Установява се забавено изпълнение от страна на ответника. По отношение ангажирането на отговорността за заплащане на неустойка, съдът следва да обсъди възражението му за невиновна невъзможност за изпълнение

по смисъла на чл. 81, ал. 1 ЗЗД за построяване на сградата, както и действието на т. III.3 от нотариалния акт, с оглед спирането на договорните срокове при настъпването на независещи от ответника обстоятелства.

За да бъде обективно невъзможно изпълнението на задължението, поето от ответника, то следва да е налице такова конкретно препятствие, възникнало след сключването на договора от 12.09.2018г., което да е фактически или правно непреодолимо и поради своя случаен и непредвидим характер да не може да бъде вменено в негова вина. Според ответника, забавата в снабдяването на построената сграда с удостоверение за въвеждане в експлоатация се дължи на виновното поведение на „Топлофикация София“ ЕАД. Това дружество е следвало, съгласно одобрения инвестиционен проект, част „ОВК“, да изгради и въведе в експлоатация присъединителен топлопровод и абонатна станция, което на свой ред е условие за издаване на експлоатационното удостоверение. Във връзка с дейността по присъединяване са ангажирани множество писмени доказателства по делото. Видно от приложената проектна документация, която е отделна и самостоятелна от тази за строежа на самата сграда, ответникът е инициирал този процес още през м. октомври 2019г., като много трети лица след това са извършвали различни правни и фактически действия, които да доведат до евентуалното присъединяване на сградата към софийската топлопреносна мрежа, което продължава да не е факт и към м. септември 2024г. От приложените от топлофикационното дружество доказателства причината за това не е ясна. Вещото лице посочва, че при липса на абонатна станция и топлопровод, който да свързва отоплителната инсталация в сградата с топлопреносната мрежа на „Топлофикация София“ ЕАД, сградата може да бъде въведена в експлоатация само при определени условия по ЗУТ, които според него не са налице. Оспореното от процесуалния представител на ответника допълнително заключение по допуснатата СТЕ е неоснователно. Вещото лице е категорично, че липсват всички относими документи, не е избран изпълнител от „Топлофикация София“ ЕАД, респ. не е издаден акт образец 2а за откриване на строителна площадка, който документ е изискуем съгласно договора за присъединяване. Отговорите му не са вероятни, а на база приложената по делото документация. Становището на електроинженера за възможността сградата да се отоплява с климатици не е достатъчно условие. Въпреки изложеното, удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация е издадено и подписано от главния архитект на Столичната община. Всички тези административни пречки по изграждането на топлопровода и абонатната станция, без значение по чия вина са настъпили, не могат да обосноват невъзможност за изпълнение на задължението на ответника да построи сградата. Те водят само до неговото забавено изпълнение. Същевременно ответникът не е поискал удължаването на този срок, респ. страните не са се съгласявали на това. Забавата на свой ред също не представлява пречка, тъй като ответникът е търговец-строител, чиято грижа е по-голяма от обичайната и от тази на добрия стопанин, с оглед обстоятелството, че строителството представлява негова дейност по занятие. Ето защо, всички посочени от ответника административни пречки и забава в изпълнението от трети лица са предвидими, поради което възражението му за невиновна невъзможност за изпълнение е изцяло неоснователно. Без значение е обстоятелството, че много преди крайния срок за построяването на сградата е инициирал коментираната присъединителна процедура. По същите причини не е от значение и последващото допълнително обследване на вече изградената ел. инсталация

на сградата във връзка с отопляването посредством климатици, както и евентуалното бездействие на първоначално упражняващото строителен контрол „Коникс-Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД. Така предприетите действия са по-скоро индиция, че ответника няма да успее да построи сградата и подаде документацията по чл. 177 ал.1 от ЗУТ в уговорения срок, което е следвало да предвиди. Знанието на ищцата за бездействието на фирмата упражняваща строителен контрол, също е без значение. Трябва да се има предвид, че т. III.3 на нотариалния акт следва да се тълкува във връзка с т. II.3 от договора за строителство и там изброените причини за спиране на сроковете, които са конкретни, не се субсумират под въведените от ответника причини – поведението на топлофикационното предприятие.

По делото не са ангажирани доказателства бездействието и забяването при изграждането на топлозахранване и абонатна станция на сградата да се дължи на форсмажорни обстоятелства или на промени в нормативната уредба, уреждаща строителството, въпреки че след сключването на договора от 12.09.2018г. е приета нова наредба за топлоснабдяването.

И тъй като в договора от 12.09.2018г. страните са определили срок за изпълнение на задължението за внасяне на документите в Столична община за снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация, то на осн. чл. 84, изр. 1 ЗЗД ответникът е изпаднал в забава след изтичането му, т. е. от 09.03.2021г. до 09.08.2022 г. включително (документите са внесени в общината на 10.08.2022 г.). Това налага дължимост на уговорената мораторна неустойка за посочения период – до 10.08.2022 г. и в уговорения размер от 100 евро за всеки просрочен ден, т.е. за 520 календарни дни общо дължимата сума е 52 000 евро, до която исковата претенция по чл. 92 ал.1 изр.1 от ЗЗД е доказана по основание и размер.

Възражението на ответника за нищожност на неустоечната клауза поради противоречието ѝ с добрите нрави, като излизаща извън нейните обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции е неоснователно. Преценката за нищожност се прави за всеки конкретен случай към сключване на договора, в случая към 12.09.2018г., като се съобрази естеството и размера на задължението, което се обезпечава от неустойката, нейния вид, съотношението между размера ѝ и очакваните от неизпълнението вреди. Изхождайки от тези критерии и съобразявайки характера на претендираната неустойка като мораторна такава, фактът на договарянето на неустойката в определен размер, в случая 100 евро за всеки просрочен ден и без краен предел, с оглед евентуалните вреди, които биха настъпили при неизпълнение особено с оглед предмета на договора, не са основания, водещи до нищожност на неустоечната клауза поради накърняване на добрите нрави.

Забавата в изграждането на сградата (между другото и акт 15 е съставен след изтичане на 24 месечния срок) и внасянето на документите за въвеждането на сградата в експлоатация е съществено неизпълнение на договореното между страните.

С оглед изводите за дължимост на вземането по първия иск до горепосочения размер от 52 000 евро, съдът следва да обсъди и направеното възражения за прихващане със сумата от 29 900 евро, представляваща мораторна неустойка в размер на по 100 евро на ден за периода от за периода от 01.04.2023г. до 25.01.2024г. дължима от ищцата на основание т. III.4 от нотариалния акт вр. т. VI.31 от договора за строителство.

Съгласно т. III.4 от горепосочения нотариален акт е уговорено, че

ищцата се задължава при въвеждане на сградата в експлоатация да прехвърли на ответното дружество прилежащите идеални части от поземления имот, при условия посочени от дружеството приемател. В т. VI.31 от договора е уговорено, че при виновно неизпълнение на възложителя и неосказване на съдействие от негова страна, той заплаща на изпълнителя неустойка по 100 евро за всеки просрочен ден.

Възражението на ищцата за липса на уговорена неустоечна клауза е неоснователно. Също както и клаузата по т. VI.30 от договора, така и тази по т. VI.31 съдържа пълна яснота досежно начина на изчисление. След кой момент възниква задължението на ищцата е очевидно – след 28.02.2023 г., когато е издадено Удостоверението по чл. 177 ал.3 от ЗУТ, но доколкото няма конкретна дата или срок за изпълнение, същата изпада в забава след изрично отправена покана.

Такава покана не се установява да е получена от ищцата, нито от свидетелските показания при изрично отричане да е воден разговор на тази тема между страните, включително опосредено, нито от представеното копие на ел. съобщение. Налага се извод за неоснователност на възражението за прихващане за посочения от ответника период, доколкото ищцата не е изпаднала в забава, респ. не е налице отказ за изпълнение от нейна страна.

Предявеният иск по чл. 92, ал. 1 изр.1 ЗЗД е основателен до горепосочения размер и следва да се уважи, ведно със законната лихва главницата, считано от депозирането на исковата молба в съда до окончателното ѝ заплащане, а за горницата до 72 000 евро отхвърлен.

Ищцата претендира и обезщетение за пропусната полза над неустойката по т. VI.30 от договора, а именно неполучаването на сума в размер на 9 200 евро, представляваща част от цената за продажбата на апартамент № 8 и склад № 3 от построената сграда, сключен между ищцата и трето за делото лице.

Съгласно чл. 92, ал.1, изр. второ ЗЗД кредиторът може да иска обезщетение и за по-големи вреди от неизпълнението, но следва да ги докаже на общо основание, за разлика от неустойката. В действителност, от приложеното по делото удостоверение № 11427/21.09.2022г. се установява, че ищцата не е получила 9 200 евро вследствие на сключения между нея и Т.Б.Д. договор за покупко-продажба на апартамент № 8 и склад номер № 3 в построената сграда. Това се дължи на обстоятелството, че в срок до 30.08.2022г. не е представено удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация, вследствие на което нотариус И.Н. с рег. № 040 е изпълнил задължението си по чл. 5 от сключения между страните и него договор за доверителна сметка от 29.10.2021г., а именно да върне посочената сума на купувача. Връщането на сумата се потвърждава от приложеното платежно нареждане от 01.09.2022г.

Видно от въведения предмет на спора, за едно и също неизпълнение – неспазване срока по т. II.2 в един и същи времеви период, ищцата претендира едновременно неустойка и обезщетение по чл. 82 ЗЗД за пропуснати ползи над този размер. Според действащата нормативна уредба е недопустимо кумулирането на неустойка и обезщетение за вреди за едно и също неизпълнение, каквато е настоящата хипотеза, освен ако вредите не надхвърлят неустойката, докато вредата в размер на 9 200 евро не надвишава по размер неустойката, напротив съставлява много малка част от присъдената такава. Ищцата нито твърди, нито доказва, че присъдената неустойка покрива други загуби и пропуснати ползи, които не обхващат и търсената сума от 9200

евро. По всички тези съображения се налага извод за неоснователност на втората претенция, която следва да бъде отхвърлена.

Изходът от спора налага присъждане на разноски и на двете страни, съразмерно с уважената и отхвърлена претенции. Общия материален интерес по спора е в размер на 81 200 евро. База за изчисляване на разноските за ищцата е сумата от 52 000 евро, а за ответника – 29 200 евро.

Общата сума на извършените и доказани от ищцата разноски е в размер на 17 403лв., от които 6 353лв. държавна такса и 11 050лв. адвокатско възнаграждение. Възражението за прекомерност на последното е неоснователно, доколкото е уговорено съобразно чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредбата за възнагражденията за адвокатска работа и е в съответствие с фактическата и правна сложност на делото.

Общата сума на извършените и доказани от ответното дружество разноски е в размер на 17 375,70лв., от които 815,70лв. възнаграждение за вещо лице и 16 560лв. с ДДС адвокатско възнаграждение. Възражението за прекомерност на последното е основателно и следва да се редуцира до сумата от 11 050лв. съобразно фактическата и правна сложност на делото към която сума се прибави и дължимото ДДС съгласно §2а от ДР на Наредбата, или сума от 13260 лева. Общо доказаните и одобрени от съда разноски са 14075.70 лева.

Така, на ищцата следва да се присъдят разноски за производството съобразно уважената част от исковете в размер на 11 144.78 лева., на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, а на ответното дружество сума в размер на 5061.70 лв. съобразно отхвърлената част, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Стинекс Инвест” ЕООД, ЕИК 203936907, гр. Варна да заплати на А. Ж. К., ЕГН *****, гр. София, **сумата от 52 000 (петдесет и две хиляди) евро**, представляваща неустойка за периода 09.03.2021г. - 10.08.2022г., дължима по т. VI.30 от Договор от 12.09.2018 г. за учредяване на право на строеж и строителство на сграда, произтичаща от забавеното изпълнение на задължението на ответника по т. II.т.2 от сключените помежду им на 12.09.2018г. договор вр. т. III.5 от договор за учредяване на право на строеж, обективиран в нотариален акт № 172, том I, дело № 146/2018г. на нотариус с рег. № 391 в НКРБ, вписан в ИР при СВ - гр. София под № 143, том СХХХVI, дело № 42991, което задължение се състои в това да построи и подаде документи за въвеждане в експлоатация на сградата, предмет на договорите, находяща се в ПИ с идент. № 68134.512.424 по КKKP, на осн. чл. 92, ал. 1 ЗЗД, ведно със законната лихва от датата на подаването на исквата молба в съда – 26.10.2023г. до окончателното заплащане на главницата като **отхвърля иска за периода 10.08.2022 г. – 28.02.2023 г. и за горницата до претендираните 72 000 евро** като недоказан по основание и размер.

ОТХВЪРЛЯ предявения от А. Ж. К., ЕГН *****, гр. София, иск с правно основание чл. 92, ал. 1, изр. второ ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД за осъждане на ответното дружество „Стинекс Инвест” ЕООД, ЕИК 203936907, гр. Варна да заплати сумата от **9 200 евро – вреди над неустойката**, представляваща обезщетение за пропусната полза – неполучаването на част от цената за продажбата на апартамент № 8 и склад № 3 в сграда, находяща се в ПИ и

идент. № 68134.512.424 по КККР, по силата на сключен между ищцата и Т.Б.Д. договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 131, том IX, дело 15010 от 29.10.2021г. на нотариус И.Н. с район на действие - СРС, вписан в СВ – гр. София под акт № 163, том ССVIII, дело 62256, претърпяна вследствие неизпълнението на гореописаните по договора и нотариалния акт задължения.

ОСЪЖДА „Стинекс Инвест” ЕООД, ЕИК 203936907, със седалище в гр. Варна да заплати на А. Ж. К., ЕГН ***** от ***** сумата от **11 144.78 (единадесет хиляди сто четиридесет и четири и 0.78) лева**, разноси в производството по настоящото дело за държавна такса и адвокатско възнаграждение, на осн. чл. 78 ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА А. Ж. К., ЕГН ***** от ***** да заплати на „Стинекс Инвест” ЕООД, ЕИК 203936907, със седалище в гр. Варна сума в размер на **5061.70 (пет хиляди шестдесет и един и 0.70) лева**, разноси в производство по настоящото дело за СТЕ и адвокатско възнаграждение, на осн. чл. 78 ал.3 ГПК.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Апелативен съд Варна, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____