

Решение
№ 20016651 от 24.02.2022
град София

решение по гр. д. № 16597/2021 г. по описа на Софийски районен съд, 157 с-в, стр. 5

Р Е Ш Е Н И Е

№.....
гр. София, 24.02.2022 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Софийски Районен Съд, I-во ГО, 157 с-в, в открито съдебно заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди и двадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ДАЯНА ТОПАЛОВА

при секретаря Б. Р.,
като разгледа докладваното от съдия Т.
гр. д. № 16597 по описа за 2021 г.,
за да се произнесе взе предвид следното:

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 55, ал.1, предл.3 ЗЗД, вр. чл.87, ал.1 от ЗЗД и с правно основание чл. 86, ал.1 ЗЗД.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърдението, че на 03.10.2017 г. сключил с ответника договор, по силата на който ответникът се задължил да изгради и да прехвърли собствеността върху имот, представляващ апартамент №*** с площ от 47.80 кв. м., находящ се в [населено място], [улица], в сграда № Т1-L13, бл.Т1-В., построена в УПИ ИИ – ****, срещу задължението на ищеца да заплати цена в общ размер 61 710 евро с ДДС на 60 вноски, съгласно погасителен план, приложение към договора. Ответникът се задължил да довърши обекта не по – късно от 36 месеца, след влизане в сила на разрешението за строеж или до 13.03.2020 г., но не изпълнил това свое задължение и сградата и до момента не е завършена. Ищецът твърди, че изпълнил своето задължение по договора като, за периода от 03.10.2017 г. до 28.01.2020 г., заплатил сума в общ размер 22 697.61 лв., а на 25.02.2020 г. преустановил плащанията и на 04.11.2021 г. изпратил покана до ответника, получена от последния на 05.11.2021 г., с която му предоставил 3 – месечен срок за изпълнение, след което ще счита договора развален и с която поискал в 7- дневен срок връщане на платеното. Ответникът не завършил сградата и обекта, в определения срок, нито върнал платеното от ищеца, поради което изпаднал в забава на 13.02.2021 г. При тези твърдения иска ответникът да бъде осъдено да върне платеното по договора в размер на 22 697.61 лв. с лихва за забава в размер на 245.91 лв. за периода 13.02.2021 г. – 23.03.2021 г. и направените по делото разноски.

Ответникът оспорва исковете с твърдения, че сключил с ищеца сочения от него договор, било издадено разрешение за строеж № 10 на 24.02.2017 г., влязло в сила на 13.03.2017 г., а строителната площадка е била открита с Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 11.04.2017 г. Оспорва исковете с твърдения, че ищецът не е изпълнил задължението си да заплати вноските в уговорения размер, тъй като извършваните плащания били частични, поради което изискуемостта на задължението за предаване на жилищния обект не е настъпила, а срокът, посочен в чл.5.2 не предполага изискуемостта на задължението по чл.6.1, тъй като е само етап от изпълнението на това основно задължение, респективно не е възникнало правото да развали договора. Отделно от това като не изпълнил задължението за плащане отложил изпълнението на задължението за строителство, освобождавайки продавача от носенето на риска за строителство при липса на финансиране. В евентуалност твърди, че правото за разваляне не е надлежно упражнено, тъй като уведомлението за разваляне не е получено от дружеството, тъй като лицето В. Й. не е законен представител или служител на дружеството, а предоставения 3- месечен срок не е подходящ за изпълнение на съответните задължения. При тези твърдения иска съдът да отхвърли предявения иск и присъди направените по делото разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа и правна страна следното:

Ищецът извежда съдебно предявените права при твърдения, че се е осъществил фактическият състав на третата престационна кондикция на чл. 55, ал. 1 ЗЗД - дадено на отпаднало основание – развален поради виновно неизпълнение на договор за строителство и предварителен договор за покупко – продажба на строителен обект.

При така заявената претенция в доказателствена тежест на ищеца е да установи пълно и главно наличието на валидно сключен договор между него и ответника, с посоченото в исковата молба съдържание, че е заплатил на ответника възнаграждение в размер на 22 697.61 лв., че е възникнало преобразуващото право да развали договора, както че тази негова воля е достигнала до ответника.

По делото, установен като безспорен е фактът, че на 03.10.2017 г. между страните е **сключен предварителен** договор за покупко – продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът се задължил да изгради и да прехвърли собствеността върху имот, представляващ апартамент № * с площ от 47.80 кв. м., находящи се в [населено място], [улица], в сграда № ***, бл.***., построена в УПИ ИИ – ***, срещу задължението на ищеца да заплати цена в общ размер 61 710 евро с ДДС на 60 вноски, съгласно погасителен план, приложение № 3, към договора.

С клаузата на чл.5.1 от договора ответникът се е задължил да довърши обекта, **не по – късно от 36 месеца, след влизане в сила на разрешението за строеж.**

Сключеният между страните договор, с посоченото по – горе, съдържание включва както елементи на договор за изработка (строителство), така и елементи на предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот. Релевираното по делото твърдение е за забавеното изпълнение на задължението за извършване на работата по договора за изработка, в обема, уговорен с клаузата на чл.2, а именно проектиране и изграждане на индивидуализирания в договора жилищен обект във вида, описан в списъка на помещенията и техническата спецификация. Видно от

приложената спецификация уговорената степен на завършеност е тази необходима за Акт – Образец № 15.

Предвид изложеното, именно във връзка с това задължение следва да се преценява обема на извършената работа (неизпълнението) и изпълнението на насрещното задължение на ищеца да заплати уговореното възнаграждение, в приложение на правилата, уреждащи отношенията, възникнали от договор за изработка.

Срокът за изпълнение на работата, в посочения по – горе обем, е уговорен с клаузата на чл.5.2 от договора – не по – късно от 36 месеца от влизане в сила на Разрешението за строеж. Разрешението за строеж е влязло в сила на 13.03.2017 г., поради което срокът за изпълнение на работата е изтекъл на **13.03.2020 г.**

Съгласно основното и допълнително заключение на съдебно – техническата експертиза към 13.03.2020 г. е била извършена **укрепителната конструкция на строителния изкоп**, в това число изпълнени анкери за обезпечаване на нейната устойчивост и здравина, а към **05.02.2021 г.**, когато се твърди **договорът да е развален**, е завършена съществена част от нулевия цикъл като са изградени **„шлицовите стени“ по контура на изкопа, което представлява около 40 % от работата, необходима за изпълнение на „грубия строеж“ на сградата.** Това е и процентът от стойността на завършения строеж, тъй като няма протокол за завършен нулев цикъл и предвид особеностите на строежа, а именно четири етажа сутерен (така основното заключение – стр.7, л.239 от делото). От допълнителното заключение на съдебно – техническата експертиза се установява, че за изпълнение на строителството, до уговорената степен на завършеност, са **необходими още 27.5 месеца или до 20.05.2024 г.**

Предвид изложеното е **налице неизпълнение, към настоящия момент, както и към датата, на която се твърди да е връчена поканата за разваляне и тук е мястото да се обсъди дали това неизпълнение е съществено, с оглед интереса на кредитора.**

Законодателят не е уредил общ за всички съглашения критерий, при който неизпълнението да се счита съществено. Изрична законодателна уредба касае договора за продажба на изплащане, при който неизпълнението от страна на купувача е основание за разваляне на договора тогава, когато надхвърля 1/5 част от цената на вещта (), т. е. неизпълнение над 20 % на престацията на приобретателя при този договор се третира от законодателя като съществено. **По аналогичен начин следва да се подходи тогава, когато дължимият резултат от страна по двустранен договор е за изработка на вещ.** Критерият следва да е същият, тъй като основанието на престацията на възложителя е да получи готов продукт на определена стойност. И в този случай, когато приобретателят престава частично, стандарт при оценка на неизпълнението трябва да е стойността на работите, необходими за изграждане на вещта във вид, готов за ползване. Когато при такъв договор неизпълнените работи съответстват на 1/5 или повече от стойността на договора, интересът на кредитора е засегнат съществено и не следва да се прилага правилото на (в този смисъл Решение № 318 от 27.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 273/2012 г., IV г. о., ГК). В случая интересът на кредитора е да получи завършен обект, а именно апартамент № 9, който следва да е разположен на 13-тия етаж на сградата, за който обект въобще, към настоящия момент, **не е започнало изграждането**, тъй като строителството е на етап „нулев цикъл“. Вярно е, че интересът на кредитора ищец е да бъде изпълнена цялата сграда, с оглед етапа на завършеност, който е уговорен, а именно Акт № 15. В случая обаче,

процентът от стойността за завършване на цялата сграда е ирелевантен, тъй като строителството изобщо не е достигнало до етапа на изграждане на апартамента, обект на процесния договор. Стойността на работите, необходими за изграждане на вещта във вид, готов за ползване, а именно завършване на цялата сграда, би имало значение ако беше изпълнен уговореният обект и оставаха работи за завършване на цялата сграда, които следва, в тази хипотеза, да се преценяват дали са съществени за завършване на вида, готов за Акт № 15. **В случая, по отношение на обекта, предмет на договора не са изпълнени 100 % от работите, поради което изводът колко процента от сградата е изпълнена на „нулев цикъл“ е ирелевантен.**

Предвид изложеното, ответникът е в неизпълнение на поетото с договора задължение за изграждане на сградата, което неизпълнение е **съществено**, с оглед интереса на кредитора.

С оглед горния извод следва да бъде разгледан въпросът дали за ищеца е възникнало правото да развали договора, предвид възражението на ответника, че и ищецът е неизправна страна, а задълженията са обусловени и при неизправност и на двете страни не може да се допусне разваляне на договора.

Законодателят, с разпоредбата на урежда общите правила за разваляне на двустранните договори. Тези правила са приложими, когато в особената част на не са уредени особени правила за различните договори и когато страните не са уговорили друг начин за развалянето. По общо правило двустранният договор се разваля, поради неизпълнение, по причина, за която длъжникът отговаря, с едностранно изявление от кредитора. Изявлението трябва да съдържа подходящ срок за изпълнение, независимо от това дали падежът вече е настъпил, или настъпва по силата на изявлението. Ако посоченият срок е подходящ, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането му, а ако изявлението не съдържа срок или срокът е недостатъчен, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. Затова с исковата молба може да бъде развален всеки двустранен договор, независимо от това дали в нея е посочен подходящ срок за изпълнение, не е посочен никакъв срок, или посоченият срок е недостатъчен. Договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок.

Законодателят урежда особени правила за развалянето на някои договори. Такъв е договорът за изработка, който съгласно може да бъде развален без предизвестие от поръчващия, **ако стане явно, че изпълнителят няма да може да изпълни работата в срок, или по уговорения, или по надлежен начин.** Именно тези правила са приложими към процесния договор, доколкото се касае за неизпълнение по договор за изработка. Не е спорно по делото, че към датата на забавата на ответника, а именно 14.03.2020 г. ищецът е заплатил всички вноски по уговорения погасителен план, с падеж до 25.02.2020 г., в общ размер 22697.61 лв. Към този момент за него, а и обективно, както беше посочено вече, е било ясно, че апартаментът няма да бъде изпълнен в уговорения срок. С последващото преустановяване на плащанията, от страна на ищеца, същият е упражнил правото си по чл.90, ал.2 ЗЗД да задържи престацията, поради оправдана опасност другата страна да не изпълни вече изискуемото ѝ насрещно задължение за построяване на апартамент на 13-ти етаж, при положение, че към този момент е на етап „нулев цикъл“. Упражняването на правото

може да бъде неформално и се съдържа имплицитно в бездействието за плащане. Последица от упражненото възражение от ищеца, е не само че той не изпада в забава да плати, а се освобождава от последиците на собствената си забава. Предвид изложеното, същият е изправна страна и за него е възникнало правото да развали договора.

За пълнота следва да се посочи и това, че връзка между двете престации, която да препятства разваляне на договора поради неговия синалагматичен характер, не е налице, тъй като задължението за плащане не е необходимо условие за изпълнение на строителството, поради което и непрестирането на възнаграждението не представлява съдействие, без което изпълнението е невъзможно.

Както беше посочено по – горе, доколкото развалянето е в хипотезата на чл.262, ал.2 ЗЗД, изискването за предоставяне на срок за изпълнение, е ирелевантно, както и дали поканата е надлежно връчена, тъй като ефектът на развалянето би настъпил с връчването на исковата молба, а дори и да се приеме, че развалянето не е упражнено в хипотезата на чл.262, ал.2 ЗЗД, длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия, с оглед на обстоятелствата срок, а се установи, че са му необходими още около 2 години.

Предвид изложеното договорът е развален и за ответника е възникнало задължението да върне полученото възнаграждение, в размер на 22 697.61 лв., поради което кондикционният иск, е основателен и следва да бъде уважен, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба, на 24.03.2021 г., до окончателното плащане.

Относно иска с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Вземането за връщане на даденото по развален договор възниква като безсрочно, поради което длъжникът изпада в забава от датата на връчване на поканата. Представената по делото покана е връчена чрез куриерска фирма на 04.11.2020 г. чрез лицето В. Й. на адреса на седалището на ответника. Ответникът оспорва връчването с твърдения, че лицето, което е получило поканата не е служител на фирмата. Поканата е връчена на адреса на седалище на дружеството и това дали лицето, което се е намирало на адреса и е приело поканата е негов служител или не, е ирелевантен факт. Дружеството е длъжно по презумпция да поддържа на адреса си персонал, упълномощен да приема книжа, адресирани до него (в този смисъл определение № 185 от 28.07.2017 г. по т.д. № 1076/2017 г. на ВКС). Връчителят няма задължение да събира доказателства, дали лицето има това качество, още по – малко липсата на такава, може да се възложи върху лицето, което е положило необходимите усилия да връчи изявлението си на адреса по седалището. Предвид изложеното поканата е връчена надлежно и искът за мораторна лихва е основателен за пълния предявен размер от 245.91 лв., изчислен с компютърна програма, за периода 13.02.2021 г. – 23.03.2021 г.

Относно разноските в производството:

При този изход на спора и на основание чл.78, ал.1 ГПК на ищеца следва да се присъдят разноски за производството в размер на общ размер 3576.41 лв. за заплатена за производството държавна такса, възнаграждение на вещо лице, адвокатско възнаграждение.

При тези мотиви Софийски районен съд,

Р Е Ш И:

ОСЪЖДА [фирма], ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление – [населено място], [улица] да заплати на Н. П. Б, ЕГН [ЕГН], с адрес – [населено място], [улица], вх.А, ет.1, ап.1 **на основание чл.55,ал.1, пред. 3 от ЗЗД** сумата от **22 697.61 лв.** – представляваща заплатена цена по развален, поради неизпълнение, в срока по чл.5.2. договор за строителство и предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, сключен на 03.10.2017 г., **ведно със законната лихва** от датата на подаване на исковата молба на 24.03.2021 г., до окончателното плащане и **на основание чл. 86, ал.1 ЗЗД** за сумата от **245.91 лв.** – лихва за забава за периода 13.02.2021 г. – 23.03.2021 г.

ОСЪЖДА [фирма], ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление – [населено място], [улица] да заплати на Н. П. Б, ЕГН [ЕГН], с адрес – [населено място], [улица], вх.А, ет.1, ап.1 **основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 3576.41 лв.** - разноски за производството за заплатена за производството държавна такса, възнаграждение на вещо лице, адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

СЪДИЯ: