

# РЕШЕНИЕ

№ 21474

гр. София, 29.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 57 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИХАИЛ ДР. ДРАГНЕВ

при участието на секретаря ВЕСЕЛА М. МАРИНОВА  
като разгледа докладваното от МИХАИЛ ДР. ДРАГНЕВ Гражданско дело № 20221110164328 по описа за 2022 година

Производство е за съдебна администрация на гражданските правоотношения по молба на страна по предварителен договор за определяне от съда на достатъчен срок по чл. 69, ал. 2 ЗЗД.

Ищецът твърди, че на 01.12.2017г. сключил с ответника предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът се задължил да му прехвърли правото на собственост върху ет. 14, с брутна ЗП 1 445,80 кв.м., от предвидения за изграждане обект с търговско наименование „София Скуеър Фолд Тауър“, с адрес гр. София, бул. „Едуард И. Тотлебен“ № 38, срещу определена цена. Твърди, че с клаузата на чл. 5.2 от договора ответникът се задължил да извърши строителството на имота в 36 месечен срок, считано от влизане в сила на разрешението за строеж, а съгласно чл. 5.3 от договора ответникът се задължил да получи Акт 16 в срок до 42 месеца, считано от влизане в сила на разрешението за строеж. Ищецът сочи, че ответникът не е предприел действия в посока снабдяване с разрешение за строеж, за което страните не са уговорили срок. Поради това сбъдването на условието, което да постави началото на срока /издаване на разрешение за строеж/ за завършване на строителните работи и снабдяването с Акт 16 зависи изцяло от волята на ответника. Твърди, че поведението на ответника е пречка за сключване на окончателния договор, поради което иска съдът да му определи срок, от който да започне да тече срокът за изпълнение на задълженията по чл. 5.2 и чл. 5.3 от договора.

Ответникът оспорва иска с твърдения, че същият е недопустим поради липса на правен интерес. Соци, че ищецът не е изпълнил задължението си по чл. 3.1.2 от договора да заплати аванс в размер на 10% от общата продажна цена в срок от 3 работни дни от

подписването му, както и в следствие на общата продажна цена. Поддържа, че ищецът няма право да претендира обезпечение по реда на чл. 90, ал. 2 ЗЗД. Моли производството да бъде прекратено като недопустимо, евентуално искът да бъде отхвърлен като неоснователен. Претендира разноски.

По допустимостта:

На първо място съдът намира, че не следва да се обосновава правен интерес за предявяване на иска по чл. 69, ал. 2 ЗЗД отделно от наведени твърдения за сключен между страните договор с липсваща уговорка за срок за изпълнение на едно или повече задължения по него. Също така твърдението за/доказването на изпълнение по договора от страна на ищеца не е предпоставка за разглеждане на претенцията, нито за уважаването ѝ, както счита ответника. Предмет на настоящото производство по спорна съдебна администрация не е разваляне на договор и връщане на даденото по него на осн. чл. 87 ЗЗД и сл., а определяне на достатъчен срок за изпълнение, което не зависи от изправността на страната повдигаща спора. Така се приема и от практиката на ВКС, напр. Решение № 124 от 12.10.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4080/2016 г., III г. о., ГК, според което: Няма основание да се откаже на страните именно в рамките на това производство/ по чл. 69, ал. 2 ЗЗД/ да бъдат разгледани всички техни възражения и доводи, относими към предмета на делото, по същество. Ако съдът достигне до извод, че визираните в чл. 69 ЗЗД предпоставки са налице - той уважава молбата и определя подходящ срок. Когато приеме, че тези предпоставки не са налице - като по този начин разрешава въпрос, който е по съществото на спора - той следва да отхвърли молбата като неоснователна - а не да прекратява производството по нея като недопустимо. Противното би означавало, че производството би могло да завърши с акт по същество - решение, само в хипотеза, когато предпоставките на чл. 69, ал. 2 ЗЗД са налице, а във всички останали случаи /т. е. когато съдът прецени, че не са налице/ то да бъде прекратявано - като по този начин се отнема предоставено на страните от закона право за разглеждане по същество на спор относно гражданско право.

-

Съдът, като взе предвид направените доводи и обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност по реда на чл.235 от ГПК, приема за установено следното:

-

Производството по чл. 69, ал. 2 ЗЗД не е исково, а спорно производство за съдебна администрация на гражданските правоотношения между съконтрагенти по повод изпълнение на договор. То започва по молба на кредитор за определяне на достатъчен срок за изпълнение на задължение на длъжник, което е предоставено на неговата воля и възможности и не е уговорен срок за изпълнението му. Съдебното решение не формира сила на пресъдено нещо, но има изпълнителна сила.

Производствата за спорна съдебна администрация на граждански правоотношения не

са регламентирани в ГПК. Поради това, доколкото в други закони няма особени процесуални норми за тях и доколкото самата специфика на съответното производство не налага друго, по отношение на тези производства се прилагат процесуалните правила на общия исков процес /ТР № 13/10.04.13 по тълк. д. № 13/12, ОСГК на ВКС/. Характерът и целта на производството чл. 69, ал. 2 ЗЗД не налагат отклонение от процесуалните правила на общия исков процес - съгласно които съдът поначало дължи разглеждане на всички възражения и доводи на страните относно въпросите, които са от значение за решаването на делото.

Както беше указано в доклада по делото за да бъде уважено направеното искане ищецът следва да докаже: Валидно сключен договор между страните с посоченото в ИМ съдържание, включително и наличието на клаузи чл. 5.2 и чл. 5.3, изпълнението на който договор е предоставено на волята и способностите на длъжника „ГК“ ЕАД, т.е. не е определен срок за снабдяване с разрешително за строеж, от който да започват да текат сроковете по чл. чл. 5.2 и чл. 5.3 от договора. При доказване на тези обстоятелства в дискрецията на съда остава да определи какъв би бил разумния срок за изпълнение на задълженията.

Видно от представен по делото и преведен съгласно правилата на чл. 185 ГПК Предварителен договор за продажба на жилищна единица от 01.12.2017г. е, че страните се намират в облигационни правоотношения по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, по силата на който ответното дружество „ГК“ ЕАД се е задължило да прехвърли на ищеца М. Х. П. правото на собственост върху ет. 14, с брутна ЗП 1 445,80 кв.м., от предвидения за изграждане обект с търговско наименование „София Скуеър Фолд Тауър“, с адрес: гр. София, бул. „Едуард И. Тотлебен“ № 38, срещу определена цена.

Съгласно чл. 5.2 от договора „ГК“ ЕАД се задължава да изпълни строителството на жилищните обекти в съответствие и в степен на завършеност съгласно списъка на помещенията и техническа спецификация в рамките на период не повече от 36 месеца след издаване и влизане в сила на разрешение за строеж.

Съгласно чл. 5.3 от договора „ГК“ ЕАД се задължава да завърши всички строителни дейности по жилищните обекти в съответствие и в степен на завършеност съгласно списъка на помещенията и техническа спецификация и да получи Акт 16 в рамките на 42 месеца след влизане в сила на разрешението за строеж на блока.

Опровергани бяха възраженията на ответното дружество за несъответствие в представения от страната превод и действителното съдържание на договора.

Както се изтъкна по горе, изправността на страната по договора/т.е. плащане на аванс в размер на 10% от уговорената сума/ не е предпоставка за уважаването на искане за определяне на срок по чл. 69, ал. 2 ЗЗД.

За сключването и съответно валидността на договора/т. нар. от отв. влизане в сила/ не може да се предвижда отлагателно условие, независимо от уговореното в чл. 15 от него. Това произтича от характера на договора на съглашение между две или повече лица, за да се

създаде, уреди или унищожи една правна връзка между тях. Като съгласно императивната разпоредба на чл. 14 ЗЗД договорът се смята сключен в момента, в който приемането достигне у предложителя. Действителната воля на страните при така формулираната уговорка, тълкувана съгласно чл. 20 ЗЗД, е била да предпоставят възникването на задълженията на продавача по договора от плащането на аванс от страна на купувача. Въпреки това самият договор е бил валидно сключен и е породил действие. Ако бъде прието обратното би се стигнало до извода, че плащането на аванс от страна на купувача би било без основание, което противоречи на формалната логика и очевидно не е било целено от страните. Допустимо е определянето на срок за изпълнение на задължение, което все още не е възникнало, стига то да е уговорено по действителен между страните договор, както е в случая.

Безспорно, предпоставките на чл. 69, ал. 2 ЗЗД ще са налице при изрична уговорка между страните по договора, че длъжникът ще престира, когато реши или когато има възможност. Приравнен на тези хипотези, обаче, е и случаят, при който страните са обвързали изпълнението на задължението с настъпването на отлагателно условие без уговорен краен срок, сбъдването на което е в зависимост и от поведението на длъжника, както е в случая. Допустимостта на подобна уговорка произтича от установения в чл. 9 ЗЗД принцип за свобода на договарянето, приложим по силата на препращащата норма на чл. 288 ТЗ и към търговските сделки. Съгласието на страните, че задължението става изискуемо след настъпването на определено бъдещо несигурно събитие (условие)/издаване на разрешение за строеж/, осъществяването на което е предпоставено не само, но и от активността на самия длъжник, следва да бъде преценявано като предоставяне на изпълнението на неговата воля и възможности. Отричането на приложимостта на чл. 69, ал. 2 ЗЗД към тази хипотеза би препятствало настъпването на изискуемостта на задължението и би лишило кредитора от дължимата му престация, което е правно недопустимо. В подкрепа на този извод е и нормата на чл. 25, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, с която е въведена презумпцията, че условието се смята за сбъднато, ако страната, която има интерес от несбъдването му, недобросъвестно е попречила то да настъпи. По аргумент от по-силното основание, ако сбъдването на условието е предпоставено и от действията на самия длъжник, изпълнението на задължението, чиято изискуемост е обвързана с настъпването на това условие, също следва да се преценява като предоставено на волята и възможностите на длъжника.

Нормата чл. 69, ал. 2 ЗЗД е приложима и в хипотезата, когато страните са обвързали изпълнението на задължението със сбъдването на отлагателно условие, за което не е уговорен конкретен срок, ако сбъдването на условието зависи не само, но и от самия длъжник - така съгласно Решение № 15 от 22.04.2014 г. на ВКС по т. д. № 46/2013 г., II т. о., ТК.; Определение № 577 от 9.10.2015 г. на ВКС по ч. т. д. № 1221/2015 г., II т. о., ТК/.

По тези съображения съдът намира, че е осъществен състава на чл. 69, ал. 2 ЗЗД, като в чл. 5.2 и чл. 5.3 от Предварителен договор за продажба на жилищна единица от 01.12.2017г., сключен между страните, е уговорено отлагателно условие, сбъдването на което зависи не само, но и от самия длъжник – снабдяване с разрешение за строеж.

Действително изпълнението на договорно задължение на ответното дружество е обусловено от наличието на административен акт /разрешение за строеж/. Легитимиран да подаде искане за издаване на този акт, обаче, е длъжникът „ГК“ ЕАД. Ето защо съдът намира, че е допустимо да му бъде определен срок да извърши всички действия, зависещи от волята и възможностите му за издаването на разрешение за строеж.

Съдът констатира, че към настоящия момент, въпреки изтичането на повече от 6 години от сключване на договора, ответното дружество не е подало заявление към главния архитект на общината за издаване на разрешение за строеж, съпроводено с необходимата документация.

За пълнота следва да се обсъдят накратко приетите – Заявление за внасяне на допълнителни документи от 18.04.2023г. и Решение № 5791/14.10.2021г. по а.д. № 11976 по описа за 2020г. на АССТГ, и неприетите, но представени от ответника във второто съдебно заседание документи - Заповед РА50-430/01.07.2016г. за изработване на проект за изменение на ПУП на главния архитект на СО; Жалба от ДП “НКЖИ“ срещу Заповед РА50-652/24.08.2020г. на главния архитект на СО и Заявление за одобряване на ПУП по чл. 135а, ал.3 от ЗУТ от 18.04.2022г. Като взе предвид така представената документация съдът оценява положените от ответното дружество усилия за снабдяване с разрешение за строеж през изтеклия повече от 6 годишен период за крайно недостатъчни.

Съгласно чл. 148, ал. 4 ЗУТ разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2 ЗУТ. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

Съгласно чл. 148, ал. 10 ЗУТ в случаите, в които се предвижда водоснабдяване на обектите от собствен водоизточник, разрешение за строеж се издава при спазване разпоредбите и на Закона за водите.

Съгласно чл. 148, ал. 12 ЗУТ разрешението за строеж се издава след издаване на разрешение за премахване на засегнатата от строителството дървесна растителност при условия и по ред, определени с наредбата по чл. 62, ал. 10.

Следва да се спомене също, че с РКС № 17 от 2021 г. - ДВ, бр. 94 от 2021 г.) е обявена за противоконституционна разпоредбата на чл. 148, ал. 16 ЗУТ, която изисква разрешение за строеж да се издава само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот.

Съдът, с оглед горепосочените разпоредби, и при отчитане на всички относими за случая обстоятелства, намира, че разумният срок по смисъла на чл. 69, ал. 2 ЗЗД за снабдяване с разрешение за строеж за обекта би бил един месец.

Относно разноските по делото:

Разноски на ищеца: ДТ - 80 лв., заплатен адвокатски хонорар – 13143,18 лв. Направеното възражение за прекомерност на адвокатския хонорар в отговора съдът намира за основателно, като взема предвид, характера на производството по спорна съдебна администрация и правната и фактическа сложност на делото. Поради това възнаграждението следва да бъде намалено до минималния предвиден в чл.7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 МПРАВ размер от 1000 лв.

С оглед изхода на делото и на основание чл.78 ал.1 от ГПК на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на **1080 лв.**

Мотивиран от горното, Софийският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОПРЕДЕЛЯ** на основание **чл. 69, ал. 2 ЗЗД** на „ГК“ ЕАД, ЕИК:203679291, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Младост 3, бул. „Александър Малинов“ № 45, **ЕДНОМЕСЕЧЕН СРОК**, считано от влизане в сила на настоящото решение, да изпълни задължението си към **М. Х. П.**, гражданин на Република Турция, роден на \*\*\*\*г., с адрес: Кумхурийет махалеси, Ататюрк Булвари, Бейконаклар А, Блок №: 12, Бейликдюзю, Истанбул, Турция, **ДА СЕ СНАБДИ** с Разрешение за строеж на предвидения за изграждане по Предварителен договор за продажба на жилищна единица от 01.12.2017г., сключен между страните, обект с търговско наименование „СОФИЯ СКУЕЪР ФОЛД ТАУЪР“ (SOFIA SQUARE FOLD TOWER), в Поземлен имот с административен адрес: София, район Красно село, бул. „Едуард И. Тотлебен“ № 38.

**ОСЪЖДА** „ГК“ ЕАД, ЕИК:203679291, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Младост 3, бул. „Александър Малинов“ № 45, да заплати на **М. Х. П.**, гражданин на Република Турция, роден на \*\*\*\*г., с адрес: Кумхурийет махалеси, Ататюрк Булвари, Бейконаклар А, Блок №: 12, Бейликдюзю, Истанбул, Турция, на осн. **чл. 78, ал. 1 ГПК** сумата от **1080 лв.**, представляваща разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийски градски съд.

*Препис от решението да се връчи на страните.*

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_