

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 6672

гр. София, 18.02.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в закрито заседание на осемнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110158221 по описа за 2022 година

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Образувано е по постъпила искова молба и срещу „Н.М.97“ ЕООД.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил отговор на исковата молба от ответника.

Страните са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

Ответникът е направил искане за задължаване по реда на чл. 190 ГПК на ищите да представят намиращо се у тях пълномощно с рег. № 826/28.08.2007 г. по описа на нотариус с рег. № 127 и район на действие СРС. За да се приложи разпоредбата на чл. 190 ГПК, следва да са налице сигурни данни, че документът се намира в държане на другата страна. В случая се касае за пълномощно, с което ищите са упълномощили трето лице да ги представлява в нотариално производство, като съгл. разпоредбата на чл. 569 ГПК нотариусът следва да е удостоверил с официална удостоверителна сила явилите се пред него лица, както и да е извършил проверка на представителната им власт. Освен това, по правило пълномощните се оставят в държане на упълномощените лица, а не на упълномощителите, поради което, и без да е направено твърдение от ищите, че разполагат с документа, съдът не би могъл да приложи неблагоприятните последици по чл. 161 ГПК спрямо тях. Искането следва да бъде отхвърлено.

Следва да бъде насрочено съдебно заседание за разглеждане на делото.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства по опис, обективизиран в същите.

ОТХВЪРЛЯ искането на ответника за задължаване по реда на чл. 190 ГПК на ищите да представят пълномощно с рег. № 826/28.08.2007 г. по описа на нотариус с рег. № 127 и район на действие СРС

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание за **13.04.2023 г.**

от 09:40 ч., за която дата и час да се призоват страните, на които да се връчи препис от настоящото определение, а на ищите – и препис от отговора на исковата молба и приложенията към него.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД по делото, както следва:

Предявен е конститутивен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Ищите твърдят, че с нотариален акт за замяна на недвижими имоти от 22.05.2008 г. на нотариус на НК, район на действие - РС София, вписан в СВ гр. София с, том, дело № г., вх. рег. №, ответното дружество „Н.М.97“ ЕООД получава правото да застрои собствения си .. от квартал по регулационния план на гр. София, местността „...“, на калкан - на вътрешната регулационна линия със съседния собствен на ищите по регулационния план на гр. София, местността „...“. Сочат, че срещу полученото право да строи по регулационната линия (на калкан) и в случай, че реализира това право, „Н.М.97“ ЕООД поело задължение да построи за своя сметка и да прехвърли в собственост на един гараж в сградата, предвидена за изграждане в .. от квартал по регулационния план на гр. София, Прехвърлянето на собствеността трябвало да бъде безвъзмездно и страните се съгласили да го третират като компенсация за съгласието да се строи на границата на имота. Съгласно т. 9 от нотариалния акт, гаражът следвало да бъде с площ от 22 до 24 кв.м., с електрическа инсталация и гаражна врата. Считат, че договореното между страните в т. 9 от нотариалния акт за замяна, представлявало предварителен договор за прехвърляне на недвижим имот. Задължението за прехвърляне на имота било поето под условие, а именно - в случай, че ответникът реализира правото си да застрои собствения си ...

Твърди се, че ответното дружество се възползвало от възможността си по т. 8 от нотариалния акт за замяна и реализирало правото си, като с нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на недвижими имоти,, .., дело № . г. на нотариус на НК, район на действие - СРС, вписан в СВ с вх. рег. № г., акт .., том, дело, е учредило на „.....“ ООД, ЕИК правото да построи и да стане изключителен собственик на нова жилищна сграда с подземни и надземни паркоместа и гаражи, състояща се от пет надземни етажа и един подпокривен етаж, с един подземен етаж. Уговорено било, че „.....“ ООД ще стане изключителен собственик на обектите в сградата с изключение на изрично посочени обекти, на които изключителен собственик ще стане „Н.М.97“ ЕООД. Сочи, че част от тези обекти, чийто изключителен собственик е ответното дружество е и Гараж № 2, находящ се на партер/първи етаж, кота (0.00 м.), със застроена площ 34.11 кв.м., при граници: улица, подземник, гараж № 4, коридор, гараж № 1, заедно с прилежащите му 3.064% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. В .. била изградена в груб строеж жилищна сграда с подземни и надземни паркоместа и гаражи, в това число и Гараж № 2 с идентификатор, адрес:, находящ се в Жилищна сграда - многофамилна с идентификатор, която е построена в поземлен имот с идентификатор, площ 34.11 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж -14,17, под обекта:18,19, над обекта:2,1. След реализирането на предоставеното право за строителство по вътрешната регулационна линия, за „Н.М.97“ ЕООД възникнало и задължението да прехвърли в собственост на един гараж в сградата. Ответникът бил поканен с нотариална покана -, .., г. на нотариус, рег. № .., район на действие СРС да изпълни задължението се, като се яви на 30.09.2022 г. от 10:00 ч. в кантората на нотариус за сключване на нотариален акт за прехвърляне на гараж. Въпреки редовното връчване на поканата, в посочения ден не се явил представител на дружеството, за което бил съставен констативен протокол от нотариуса.

Поради изложеното молят съда да обяви за окончателен предварителния договор за прехвърляне на описания по-горе Гараж № 2. Претендират разноски.

В спрочно постъпил отговор, ответникът оспорва предявения иск. На първо място оспорва наличието на възникнало между страните облигационно правоотношение по сключен предварителен договор за прехвърляне на недвижим имот. Счита, че уговореното в т. 9 от нотариален акт за замяна на недвижими имоти г. по описа на нотариус не е предварителен договор, а в случай че бъде приет като такъв, то той е за изработка и прехвърляне на недвижим имот. Възразява срещу твърдението на ищците, че ответникът се е задължил да построи и да им прехвърли един гараж срещу полученото право да строи по регулационната линия. Счита, че поетото от него задължение по чл. 9 е за безвъзмездното прехвърляне на собствеността на един бъдещ имот в един бъдещ момент, което следва да се квалифицира като обещание за дарение, което, съгласно чл. 226, ал. 1 ЗЗД, не произвежда действие. От друга страна, счита, че на осн. чл. 226, ал. 2 ЗЗД следва да се приеме, че дарението, доколкото се отнася до бъдещо имущество, е нищожно. Прави възражение за нищожност на постигнатото съглашение и поради липса на насрещна престация от страна ищците. Липсвало основание за постигане на съглашението. Счита, че за реализиране на средно застрояване в собствения си имот, каквото било налице в случая, съгласие на съседа не било необходимо. Сочи, че свързано средноетажно застрояване за имотите на ищците и ответника е било предвидено още преди който и да било от тях да е придобил своя имот, с ПУП, включващ .. и от кв., м. „...“, район „.....“, приет със З..... г. Построяване и прехвърляне на недвижим имот срещу лишено от предмет даване на съгласие за застрояване на съседен имот на вътрешната регулационна линия, не обслужва типичната цел/кауза/ на подобни договори, тъй като съгласието не е необходимо за реализиране на характера на застрояването предвидено в ПУП и реализирано от ответника, а именно средно свързано застрояване. Намира освен това, че процесният договор, при който ответникът е поел задължение да изгради и прехвърли в собственост на ищците недвижим имот, а последните не са поели никакво задължение, е нищожен на основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, пр. 4 ЗЗД, тъй като задължението се явява поето при липса на основание. Прави алтернативно възражение за нищожност на постигнатото съглашение в чл. 9 от нотариалния акт и на основание чл. 26, ал. 2, във вр. с чл. 19, ал. 2 ЗЗД, поради неопределеност на предмета. Счита, че посоченото в разпоредбата описание на имота - *“един гараж в сградата, предвидена за изграждане в урегулиран в .. (десети, отреден за имот с планоснимачен номер двеста четиридесет и две) от квартал (двеста и две, буква Б) по регулационния план на гр. С.....Гаражът следва да бъде с площ от 22 до 24 кв.м., с електрическа инсталация и гаражна врата“*, не е достатъчно за индивидуализирането на имота с оглед на обстоятелствата и отношенията между страните при извършването на сделката. Не били посочени изискванията, на които трябва да отговаря гаражът, вида му - подземен или надземен, местонахождението му в сградата - кота, съсед, размерите - височина, дължина, ширина, конструкцията и материалите, от които следва да се построи, степента на завършеност на пода, стените, тавана - настилка, замазка, шпакловка, боя, завършеност на електрическата инсталация - наличие на ел. табло, ключове, контакти, осветителни тела, вида на гаражната врата, наличие или липса на вентилация и отопление и др. Ето защо счита, че липсва предмет на договора, водещо до нищожност на същия на осн. чл. 26, ал. 2 пр. 1 ЗЗД.

Оспорва и твърдението на ищците, че е изграден „цитираният в нотариалния акт гараж“, който представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор Сочи, че процесният Гараж № 2 е различен от този, за който е сключен предварителният договор, тъй като описаният в т. 9 от нотариалния акт гараж бил с площ от 22 – 24 кв. м., а процесният - с площ от 34,11 кв. м. Описаният в т. 9 от нотариалния акт гараж не

бил изграден, поради което нямало как да бъде прехвърлен. Отрича ответникът да е собственик на имота, за който ищците твърдят, че е сключен предварителния договор. Оспорва представителната власт на адв. по отношение на даването на съгласие по чл. 21, ал. 5 ЗУТ, както и да сключва предварителен договор относно построяването и придобиването на гараж. Възражава освен това, че правото на иск на ищците е погасено по давност.

Поради изложените съображения моли предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

В тежест на ищците по предявения иск с правно основание **19, ал. 333Д** е да докажат при условията на пълно и главно доказване, че между страните е сключен валиден предварителен договор, по силата на който ответникът се е задължил да им продаде описания недвижим имоти, чийто собственик е той, че ищците са изпълнили насрещното си задължение, в това число и за плащане на цена, ако е уговорена такава, както и че е настъпил падежът на задължението на ответника.

В тежест на ответника е да установи насрещните си възражения относно недействителността на постигнатото съглашение на посочените основания.

С оглед направеното евентуално **възражение за изтекла погасителна давност** за предявяване на иска, в тежест на ищците е да докажат, че считано от началото на периода, с който законът свързва изтичането му по давност, са били налице основания за спиране или прекъсване течението на давността по смисъла на чл. 115 и чл. 116 ЗЗД.

ОТДЕЛЯ на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото фактите, че: 1/ са страни по нотариален акт за замяна на недвижими имоти № г. на нотариус на НК, район на действие - РС София, вписан в СВ гр. София с г., вх. рег. № и 2/ ответното дружество се възползвало от възможността си по т. 8 от нотариалния акт за замяна и реализирало правото си, за което бил съставен нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на недвижими имоти,, ., дело № . г. на нотариус на НК, район на действие - СРС, вписан в СВ с вх. рег. № г., акт .., том, дело

СЪДЪТ НАПЪТВА страните към постигането на СПОГОДБА, като ги уведомява, че при постигането на такава ще бъде възстановена $\frac{1}{2}$ от внесената държавна такса, както и че с постигането ѝ спорът им ще бъде разрешен окончателно още в производството пред първата инстанция.

УКАЗВА на страните, че за намиране на разрешение на техния спор, могат да използват и процедура по медиация, като по този начин те спестяват време и непосредствено участват при определяне на взаимноизгодно решение, без да са обвързани от типичните за съдебното производство формални критерии и предписани рамки на намеса в отношенията им, като за целта могат да се обърнат към Програма “Спогодби” при Софийския районен съд, която предлага безплатно провеждане на процедура по медиация.

Повече информация за Програма “Спогодби” може да бъде получена всеки работен ден от 09.00 часа до 17.00 часа на телефон 02/8955 423 или 0889 515 423 и в Центъра за спогодби и медиация, който се намира в гр. София, бул. ЦАР БОРИС III № 54, ет. 2, ст. 204 /Софийски районен съд/.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____