

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 21502

гр. **, 24.08.2022 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и четвърти август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

като разглежда докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело № 20221110126632 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.140, ал. 1 ГПК.

В срока по чл.131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника.

Към исковата молба и писмения са представени документи, които са относими, допустими и необходими за правилното решаване на спора, поради което следва да бъдат приети като писмени доказателства по делото.

Налице са предпоставките за насрочване на делото в открито съдебно заседание.

Така мотивиран и на основание чл.140, ал.3 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с исковата молба и писмения отговор документи по описи, обективирани в същите, като писмени доказателства по делото.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за **25.10.2022 г. от 13:20 часа**, за която дата и час да бъдат уведомени страните, като им се изпрати и препис от настоящото определение, а на ищеца и препис от писмения отговор от ответника.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД по делото, както следва:

В исковата молба ищецът ИЛ. В. ХР. твърди, че на 10.06.2021 г. сключил с ответника „**“ ЕООД предварителен договор за продажба на недвижим имот № ПМ-А3 (паркомясто № А3), находящ се в девететажна жилищна сграда с административен адрес: гр.**, район ** ж.к.**, бул.**. Ищецът сочи, че паркомястото се намира на сутерен, етаж -1 от гореописаната сграда, кота-3,52 м., състоящо се от 17,50 кв.м., заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/, а съгласно Таблица за разпределение на площите в обект: „Девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета, находяща се в УПИ VI-2063, кв.40, м.**, р-н ** гр.**, от 19,03 кв.м.

застроена площ, заедно с 1,54 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,17 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/“. Поддържа, че договорената продажна цена за обекта е 19 558,30 лева с вкл.ДДС, като след подписване на предварителния договор, на 11.06.2021 г. ищецът заплатил по банкова сметка на ответника сумата от 1955,83 лева с ДДС, представляваща задатък по предварителни договор. Останалата част от продажната цена следва да бъде заплатена при нотариалното сключване на сделката. Ищецът сочи, че съгласно чл.7, ал.1 от предварителния договор, окончателния договор за покупко-продажба следва да бъде сключен в срок до 31.03.2022 г. в кантората на нотариус Филипов, с район на действие СРС. На горепосочената дата ищецът се явил в кантората на нотариуса, но продавачът не изпратил свой представител, за което нотариусът съставил протокол. В последния било отбелязано още, че на служебната електронна поща на нотариуса се получило писмо, в което представил на ответника – продавач обяснявал, че сключване на окончателен договор е невъзможно поради промяна на идентификаторите на имотите и неплащане от страна на ищеца на задължения към комплекс **, в който се намирало процесното паркомясто. Ищецът поддържа, че предходното не отговаряло на обективната действителност, има интерес от сключване на окончателен договор, понеже вече е закупил апартамент в същия комплекс. По изложените в исковата молба доводи и съображения, ищецът моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения между страните на 10.06.2021 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – паркомясто А3, находящо се на сутерен, етаж -1 от жилищна сграда с административен адрес: гр.**, район ** ж.к.**, бул.**, бл.124, вх.А, състоящо се от 17,50 кв.м., заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/. Претендира направени в хода на производството разноски.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК ответникът е подал отговор, в който изразява становище за неоснователност на исковете. Не оспорва твърденията на ищеца, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № ПМ – А3, извършеното от страна на ищеца плащане на сумата от 1955,83 лева с ДДС, крайния срок за сключване на окончателен договор, както и че на посочената в исковата молба дата не се е явил представител на ответника в кантората на нотариус Филипов за сключване на окончателен договор. Твърди се, че на 18.03.2022 г. ответникът е прекратил процесния предварителен договор, за което до ищеца било изпратено уведомление. В последното било изразено желание за връщане на платения задатък в двоен размер, за което била поискана банкова сметка. След установяване на последната, на 18.07.2022 г. ответното дружество заплатила на ищеца сумата от 3911,66 лева, т.е. платения от ищеца задатък в двоен размер. Ответникът сочи, че се е отказал от процесния предварителен договор като се позовава на разпоредбата на чл.308 ТЗ, за което е платил т.нар. отметнина. По изложените в отговора доводи се иска отхвърляне на предявения иск като неоснователен и недоказан. Претендират се и сторените по производството разноски.

Предявен е иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД

УКАЗВА на ищеца, че по предявения иск в негова тежест е да докаже наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - чл. 363 ГПК.

ОБЯВЯВА, на основание чл.146, ал.1, т. 4 ГПК, за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че на 10.06.2021 г. между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на процесното паркомясто, извършеното от страна на ищеца плащане на сумата от 1955,83 лева с ДДС, настъпване на падежа на задължението за сключване на окончателен договор.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

ПРИКАНВА страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта процесуален представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

УКАЗВА на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието (<http://www.justice.government.bg/MPPublicWeb/default.aspx?id=2>).

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____