

# РЕШЕНИЕ

№ 1506

гр. София, 14.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-12 СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Кирил Ст. Петров

при участието на секретаря Ирина Ст. Василева  
като разгледа докладваното от Кирил Ст. Петров Гражданско дело № 20221100113519 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск, предявен от В. Г. Л. срещу „И.Б.И.“ ООД.

В. Г. Л. е предявил против „И.Б.И.“ ООД конститутивен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 31.05.2020 г. за продажба и строителство на следния недвижим имот: Апартамент № 104, находящ се във вход „Д“ на тяло „Б“, разположено в югоизточната част на поземления имот на кота +2,85 м., етаж 2, със застроена площ от 69.30 кв.м., а с прилежащите общи части на от 82.37 кв.м., състоящ се от: коридор, дневна, спалня, баня с тоалетна и балкон, при граници: апартамент № 105, коридор, апартамент № 103, външен зид към югозападна граница на парцела, ведно с 0.377% ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, равняващи се на 13.07 кв.м. ид. ч. от общите части на сградата, както и 0.323 % ид. ч. от правото на собственост върху поземления имот, равняващи се на 20.57 кв.м. ид. ч. от същия, който апартамент се намира в изграждащата се многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, магазини, офиси, кафе-галерия и помещение за трафопост – Жилищен комплекс „Аркадия“ със застроена площ от 3086.70 кв.м., с разгъната застроена площ под и над терена 23 094.40 кв.м., от които разгъната застроена площ над терена 19 073.90 кв.м., съгласно одобрен на 15.11.2018 г. технически проект на СО Направление „Архитектура и градоустройство“ и Разрешение за строеж № 102/24.04.2019 г. на Главния архитект на СО, влязло в сила на 16.05.2019 г., като тяло „Б“ е осеметажно със сутерен и е разположено в югоизточната част на поземления имот, която жилищна сграда се изгражда в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1231 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изп. директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот № 15-680853/26.07.2019 г., издадена от СГКК – София, с адрес на поземления имот: град София,

СОР „Триадица”, целият с площ от 6 368.00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 1127, квартал 55, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КKKP, при граници /съседи/: от всички страни ПИ с идентификатор 68134.1006.1068, който обект съответства на площообразуването към проекта и ще бъде изграден и прехвърлен срещу заплащане на договорената цена при изпълнение на договора, който имот е описан в документа за собственост и право на строеж на продавача, а именно: Нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство /суперфиция/ № 199, том I, рег. № 7824, дело № 179/17.09.2019 г. на нотариус Е.П., рег. № 379 на НК, с район на действие

СРС.

Ищецът твърди, че е заплатил на ответника сумата от 14 045.80 евро в нейната легова равностойност от 27 472 лв., представляваща 20 % от продажната цена по предварителния договор. Останалата сума от 56 183.20 евро /или леговата □ равностойност/ следвало да заплати в деня на снабдяването си с нотариален акт за прехвърлянето на недвижимия имот. Сочи, че ответникът се намира в забава, тъй като към момента на предявяването на исковата молба сградата била построена на фаза груб строен съгласно Констативен акт за установяване на годността и приемане на строежа от 04.10.2022 г., а срокът за завършване на строителството и получаване на разрешение за ползване на недвижимия имот бил 14.06.2022 г. Релевира, че в разрез с установеното в предварителния договор, добрите нрави и добрата търговска практика ответникът е изявил воля за едностранно повишаване на продажната цена с 24%, което желание не било удовлетворено. Претендира разноси.

Ответното дружество в законоустановения срок по чл. 131 ГПК е ангажирало отговор на исковата молба. С него предявеният иск се оспорва като преждевременно предявен, тъй като все още не се е сбъднало предвиденото в договора отлагателно условие, а именно въвеждането на сградата в експлоатация, съответно не е настъпил падежът на задължението на продавача да прехвърли по нотариален ред собствеността върху процесния имот. Излага съображения, че забавата при изпълнението на договора за строителство не следва да бъде считана за забава на продавача на бъдещата вещь, какъвто се явява ответното дружество. Поддържа, че срокът за извършване на строителството се счита удължен със съответните дни на спиране на строителството поради въведеното извънредно положение във връзка с КОВИД-19. Освен това сочи, че съгласно предварителния договор, за да бъде прехвърлена собствеността върху имота, първо следва да бъде заплатена изцяло договорената продажна цена, а това не било сторено от ищеца. Навежда, че в настоящия случай не е приложима разпоредбата на чл. 362 ГПК, защото в полза на купувача още не е възникнало потестативното право да иска обявяването на предварителния договор за окончателен. Ответникът посочва, че увеличаване на продажната цена не е възможно да бъде осъществено при липса на воля от двете страни. Счита, че ако искът бъде уважен, то в съдебното решение следва да бъдат възпроизведени ограниченията на правото на ползване на дворното място съгласно чл. 24 от предварителния договор.

**Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

*Предявен е иск с правна квалификация – чл. 19, ал. 3 ЗЗД;*

*От фактическа страна:*

Представен е по делото предварителен договор от 31.05.2020 г. за покупко-продажба и за строителство на недвижим имот, сключен между „И.Б.И.“ ООД, в качеството на продавач, и В. Г. Л. – купувач, с който продавачът се е задължил да построи със свои средства и да продаде за сумата от 70 229 евро на купувача недвижим имот – Апартамент № 104, находящ се във вход „Д“ на тяло „Б“, разположено в югоизточната част на поземления имот на кота +2,85 м., етаж 2, със застроена площ от 69.30 кв.м., а с прилежащите общи части на от 82.37 кв.м., състоящ се от: коридор, дневна, спалня, баня с тоалетна и балкон, при граници: апартамент № 105, коридор, апартамент № 103, външен зид към югозападна граница на парцела, ведно с 0.377% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, равняващи се на 13.07 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, както и 0.323 % ид. ч. от правото на собственост върху поземления имот, равняващи се на 20.57 кв.м. ид. ч. от същия, който апартамент се намира в изграждащата се многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, магазини, офиси, кафе-галерия и помещение за трафопост – Жилищен комплекс „Аркадия“, който се изгражда в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1231 по кадастралната карта и кадастралните регистри, който недвижим имот следва да бъде изграден и прехвърлен на В. Г. Л. в срок до 30 дни от датата на въвеждането на сградата в експлоатация и в деня на окончателното плащане на 80% от продажната цена в размер на 56 183.20 евро или левовата им равностойност.

Съгласно чл. 7, ал. 1 от предварителния договор продажната цена е платима, както следва първоначално 20 % в размер на 14 045.80 евро или левовата им равностойност и окончателно плащане в размер на 80 % от продажната цена - 56 183.20 евро или левовата им равностойност след писменото уведомление на купувача за въвеждане на сградата в експлоатация и за конкретна дата за изповядването на сделката пред нотариус. В чл. 7, ал. 3 от договора е предвидено, че уговорената между страните продажна цена е окончателна и не подлежи на промяна, включително вследствие на инфлационни процеси, повишени цени на материали и труд, изменение на пазарната конюнктура и други. По делото е представено нареждане за кредитен превод от 31.05.2020 г., от което е видно, че В. Г. Л. е наредил по сметка на ответника сумата от 27 472 лв., представляваща левовата равностойност на 14 045.80 евро /20 % от продажната цена/ на процесния недвижим имот. Съобразно предвиденото в чл. 7, ал. 1 от предварителния договор последният е влязъл в сила на датата на сключването му /31.05.2020 г./, тъй като тогава купувачът е заплатил капарото в размер на 10 % от продажната цена.

Според чл. 4, ал. 1 от предварителния договор продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост на процесния недвижим имот в срок до 30 дни от датата на

въвеждане на сградата в експлоатация и в деня на окончателното плащане на продажната цена. В случай, че окончателното плащане на продажната цена се извършва чрез банка, посредством отпуснат от банката кредит, правото на собственост се прехвърля след въвеждането на сградата в експлоатация, в случай че страните не уговорят друг срок. Според чл. 8, ал. 1 от предварителния договор срокът за завършване на строителството и получаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация, респ. Акт-обр. 16, е до 14.06.2022 г., като този срок е предвидено да се продължава съответно на времето на действие на форсмажорни обстоятелства, сред които извънредно положение, въведено от правителството в страната, забрана или забавяне на строителството от държавни или други компетентни органи и др.

Съгласно чл. 13, ал. 2 във вр. с ал. 3 купувачът има право да развали договора с едномесечно писмено предизвестие, в случай че продавачът или дружеството от името и за сметка на което се извършва строителството, а именно „И.С.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, са във виновна забава по отношение на срока за завършване на строителството, която е продължила повече от шест месеца. В чл. 14, ал. 1 от предварителния договор е предвидено, ако купувачът просрочи срока за изплащане на договорените в чл. 7, ал. 1 суми, той дължи на продавача лихва за забава в размер на 0.1 % от договорената в чл. 7, ал. 1 от стойността на съответната вноска за всеки ден на просрочването до окончателното ѝ изплащане, но не повече от 10 % от договорената в чл. 7, ал. 1 продажна цена. Съгласно чл. 14, ал. 2 във вр. с ал. 3 от предварителния договор, ако купувачът е в забава на задължението си за плащане повече от един месец, продавачът има право да развали договора със седемдневно писмено предизвестие, връщайки платените до момента суми на купувача, като задържи даденото капаро /в размер на 10% от стойността на договора съгласно чл. 7, ал. 1/. В този случай е уговорено право на продавача да получи в допълнение и еднократно обезщетение за забава в размер на 10% продажната цена по чл. 7, ал. 1. При пристъпване към разваляне на договора купувачът е длъжен да отправи на продавача седемдневно писмено предизвестие и при неизпълнение, в който срок, след което договорът ще се счита за развален.

Съгласно чл. 24, ал. 1 от предварителния договор, ако не е предвидено право на ползване на дворното място към съответния обект, то при прехвърляне на правото на собственост върху процесния имот в нотариалния акт за покупко-продажба следва да бъде изрично уговорено, че купувачът се ограничава да ползва дворното място /поземлен имот/, в който се намират сградата и съответният имот, предмет на прехвърлителната сделка, само относно достъп и преминаване до собствения му имот – пешеходни пътеки, вътрешна улица, вътрешен двор и находящите се върху тях съоръжения, без да заплаща за това ползване и без да ползва частта от поземления имот, която представлява прилежаща дворна площ към съответните обекти /апартаменти, разположени на кота „+/- 0.00 м“, етаж първи/ по проект и представляващи тераса, съгласно площообразуването на сградата. Параметрите на всяка прилежаща дворна площ към съответните обекти са определени от технически проект. В деня на прехвърлянето на правото на собственост купувачът ще приподпише като уведомен и съгласен Протокол за разпределение на ползването, съставен от собствениците-

учредители и „И.С.“ ЕООД. Прилежащите дворни площи следва да се ползват само от собственика на поземления имота и да се поддържат за негова сметка. В ал. 2 на същата разпоредба е уговорено, че в деня на сключването на прехвърлителната сделка във формата на нотариален акт купувачът следва да изрази съгласието си в декларация части от сградата, представляващи тераса към вътрешния двор на кота „0“, да се ползват единствено и изключително от собственика на съответния недвижим имот /апартамент/, към който е придадена такава тераса.

Представен е по делото констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа от 04.10.2022 г., съгласно който строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 ЗУТ и условията на договора за строителство.

Видно от представено по делото уведомление от 21.04.2022 г., ответникът „И.Б.И.“ ООД едностранно е променил предвидения в предварителния договор срок за въвеждане на обекта в експлоатация от 14.06.2022 г. на 30.10.2022 г. От приложеното по делото Разрешение за ползване № СТ-05-259/01.06.2023 г. се установява, че строежът е въведен в експлоатация едва на 01.06.2023 г.

Представени са по делото и кадастрална схема № 15-3500/03.01.2023 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1006.1231.2.32, представляващ процесният апартамент № 104, находящ се в гр. София, район „\*\*\*\*“, кадастрална скица № 15-1471031/20.12.2022 г. на сграда с идентификатор 68134.1006.1231.2, в която се намира имотът, както и кадастрална скица на поземлен имот № 15-1471022/20.12.2022 г. на сграда с идентификатор 68134.1006.1231.

От представените по делото електронна кореспонденция и заверено копие от уведомление се установява, че „И.Б.И.“ ООД е изпратило на В. Г. Л. на 07.06.2023 г. покана за заплащане на дължимия остатък от продажната цена в размер на левовата равностойност на 56 183.20 евро, а именно 109 883.98 лв., в срок до 21.06.2023 г., както и за сключване на окончателен договор на същата дата в 11:30 ч. пред нотариус А.П., с рег. № 692 на НК. Видно от Констативен протокол с рег. № 4691, том II, акт 40 от 21.06.2023 г., представляващ официален свидетелстващ документ, продавачът е изразил готовност за прехвърлянето на собствеността върху процесния недвижим имот, но адв. В. И., в качеството си на упълномощен представител на купувача и от негово име, категорично е заявил, че заплащането на остатъка от продажната цена ще бъде осъществено едва след произнасянето на съда по образуваното гр. д. № 13519/2022 г. по описа на СГС, I-12 състав. Съгласно констативния протокол пълномощникът на продавача, адв. Г.М., е определил нов 30-дневен срок до 21.07.2023 г. за заплащане на остатъка от продажната цена, като е отправена нова покана за нотариално изповядване на сделката на 24.07.2023 г. Видно от Констативен протокол № 5760, акт № 96, том II от 24.07.2023 г. на нотариус А.П., с рег. № 692 на НК, В. Г. Л. не се е явил за изповядване на сделката.

Представена е по делото и покана от 26.07.2023 г., с която продавачът е предоставил нов срок до 28.08.2023 г. за заплащане на остатъка от продажната цена, като е уведомил

купувача, че поради неизпълнението на задължението му за плащане ще му се начислява неустойка в размер на 0.1% на ден от неплатената цена за всеки ден забава съгласно чл. 14, ал. 2 от предварителния договор. Купувачът е поканен да се яви на 29.08.2023 г. в кантората на нотариус Петров за сключване на окончателния договор, но не го е сторил, видно от Констативен протокол № 7002, Акт № 177, том II от 29.08.2023 г.

Установява се, че продавачът е дал на ищеца последна възможност за заплащане на дължимата сума и за сключване на окончателния договор на 08.09.2023 г. с изпратено по електронна поща и куриер уведомление от 31.08.2023 г., като на В. Г. Л. е предоставен проект на нотариален акт за покупко-продажба на процесния апартамент. „И.Б.И.“ ООД е отправило предизвестие за разваляне на предварителния договор при неизпълнение с изтичането на дадения срок. Съгласно Констативен протокол № 7331, Акт № 1, том III от 08.09.2023 г. на нотариус Петров ищецът отново не се явил на датата за сключване на договора за покупко-продажба. В тази връзка на 20.09.2023 г. ответното дружество е изпратило до В. Г. Л. изявление за разваляне на процесния предварителен договор, считано от 08.09.2023 г. Продавачът е заявил, че упражнява правата си съгласно чл. 14, ал. 2 от договора, а именно – да задържи платеното от ищеца капаро в размер на 7 022.90 евро, като освен това прихваща и дължащото му се еднократно обезщетение в размер на 10% от продажната цена /също 7 022.90 евро/ от първоначално платената вноска в същия размер.

*От правна страна;*

Предварителният договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещаител /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

Искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД може да се предяви, ако е настъпил падежът на задължението за сключване на окончателен договор. Без съмнение сключеният между страните предварителен договор има **смесен характер** /инкорпорира в себе си предварителен договор за продажба на недвижим имот и договор за изработка - за извършване строителството на имота от продавача, който в този случай се явява и изпълнител/. В случая, наред с основното организационно задължение по предварителния договор – за сключване на окончателен такъв, възникват и различните по своя характер други – престационни задължения, които могат да бъдат изменени или прекратени само по

взаимно съгласие на страните или пък да бъдат погасени чрез изпълнение или чрез друг погасителен способ.

Доколкото договорът е със смесен характер страните са уговорили различни падежи – различен срок за изпълнението на договора в различните части. Така, в чл. 8, ал. 1 от договора 14.06.2022 г. е предвидената крайната дата за завършване на строителството и получаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация, респ. Акт.-обр. 16. Това означава, че имотът е следвало да бъде изграден и строителството завършено до 14.07.2022 г., като относно договорното /пълно/частично/ неизпълнение /в частта, касаеща договора за изработка/, страните са уговорили съответните възможности за претендиране на обезщетение от купувача, респ. разваляне на сключения договор.

Относно предварителния договор, то срокът за сключване на окончателен договор е предвиден в чл. 4, ал. 1 от предварителния договор – в срок до 30 дни от датата на въвеждане на сградата в експлоатация, като няма спор, че акт-образец 16 не е издадено към датата на подаване на исковата молба. Разрешението за ползване е издадено на 01.06.2023 г. Съдът намира, че предвид комплексният смесен характер на договора и връзката на обусловеност между завършването на строителството и сключването на окончателен договор, няма как това обстоятелство да не се отчете при преценката за забава на ответника. Според чл. 25 ЗЗД действието на договора или прекратяването му може да бъде поставено в зависимост от едно бъдещо несигурно събитие. Смята се, че условието се е сбъднало, ако страната, която има интерес от несбъдването му, недобросъвестно е попречила да настъпи то. Действително съгласно чл. 8, ал. 2 срокът за завършване на строителството се продължава съответно на времето на форсмажорни обстоятелства. В тези случаи сроковете се удължават със съответното необходимо време за отстраняване на причините и обстоятелствата или за поправяне на нанесените вреди. В отговора на исковата молба ответникът се позовава на ограничения, свързани с Ковид пандемията. Доказателства обаче за подобни ограничения, които да са довели до спиране/ограничаване на строителството, предвид това, че договорът е сключен на 31.05.2020 г., т. е. след отмяната на извънредното положение м.03.-05.2020 г., не са ангажирани. Още повече, дори и да е имало подобни ограничения, не се доказва периодът им да е по-дълъг от периода на забавата на строителя от датата на падежа на задължението – 14.06.2022 г. до датата на подаване на исковата молба – 22.12.2022 г., т. е. този период да е повече от 6 месеца. Възражението за извънредни/форсмажорни обстоятелства е недоказано по производството, поради което и **безспорно се установява забава относно строителството на обекта.**

Забавата в строителството в резултат от виновното неизпълнение на договорните задължения на ответната страна, обуславя наличието на предпоставките на чл. 25 ЗЗД относно срока за сключване на окончателен договор. Поведението на ответника е довело до забавяне издаването на удостоверение за експлоатация, поради което и забавата в строителството рефлектира пряко до забава и по отношение сключването на окончателния договор - условието /издаването на удостоверение за експлоатация/ се счита да се е сбъднало, тъй като именно ответната страна е попречила да настъпи то в предвидения срок

за строителство. Следователно към датата на подаване на исковата молба за купувача е възникнало правото да иска изпълнение, вкл. да упражни потестативното си право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД по съдебен ред, а ответникът е бил в забава. Възраженията в отговора на исковата молба не се споделят.

Установява се от доказателствата по делото, че е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителната сделка, съгласно условията, които страните са уговорили в предварителния договор. Правото на строеж, когато е учредено с единен договор за множество обекти в сграда, включително и при последващо прехвърляне на правото на строеж на други лица, се счита упражнено по смисъла на чл. 67 ЗС, с изграждането на сградата в степен на груб строеж, или на съответния етап от нея, за който е издадено строителното разрешение. От този момент възникват годни обекти на гражданския оборот, които могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки.

Продавачът по предварителния договор е собственик на имота към момента на приключване на съдебното дирене в производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. В настоящия случай не се спори относно правото на собственост на ответника „И.Б.И.“ ООД върху процесния недвижим имот, като същото се установява от приложения по делото нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство /суперфиция/ № 199, том I, рег. № 7824, дело № 179 от 2019 г. на нотариус Е.П., рег. № 379 на НК, с район на действие СРС, вписан в Служба по вписванията към Агенция по вписванията – София като акт № 67, том CXLVII, дело № 45792, вх. рег. № 60191/17.09.2019 г. /л. 14 от делото/.

Основният спорен по делото въпрос, относим към основателността на претенцията, е свързан с направеното в хода на производството възражение, че договорът е развален на основание чл. 14, ал. 2 от същия.

Неизпълнението на задължението по предварителния договор и неизправността на ищеца не възпрепятства упражняването на преобразуващото му право чрез конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж *решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о., решение № 72/14.07.2011 г. по гр. д. № 659/2010 г. на ВКС, I г. о., решение № 537/8.07.2010 г. по гр. д. № 349/2009 г. на ВКС, III г. о.* Неизправната страна по предварителния договор за покупко-продажба може успешно да упражни преобразуващото си право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и да иска обявяването му за окончателен – виж *решение № 284 от 05.12.2016 г. по гр. д. № 1986/2016 г. на ВКС, IV г. о., решение № 537 от 8.07.2010 г. по гр. д. № 349/2009 г. на ВКС, III г. о., решение № 28 от 01.07.2011 г. по т. д. № 207/2010 г. на ВКС, II т. о. и др.*

Според чл. 362, ал. 1 ГПК при иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. Липсата на изпълнение на задължението



за заплащане на остатъка от цената не е пречка за уважаване на иска по чл. 362, ал. 1 ГПК при наличието на останалите предпоставки. При наличието на евентуална субективна невъзможност на ищеца да изпълни задължението си в хипотезата на чл. 362, ал. 1 ГПК, то правните последици произтичащи от същата са разпоредени в чл. 362, ал. 2 ГПК и не водят до отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД – *решение № 211 от 13.01.2014 г. по т. д. № 762/2012 г. на ВКС, I т. о.* Разпоредбата в чл. 362, ал. 1 ГПК има **специален характер**. Според *Тълкувателно решение от 09.05.2023 г. по тълк. дело № 4 от 2020 г. на ОСГТК на ВКС* съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи **след** заплащане на цялата цена. Заплащането на уговорената цена от купувача, дори когато в предварителния договор е предвидено, то да се осъществи преди сключването на окончателния договор, не следва да се разглежда като абсолютна предпоставка за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и съответно липсата ѝ да има за задължителна последица отхвърлянето на претенцията.

На основание чл. 25 ЗЗД съдът приема, че падежът на задължението на продавача е настъпил преди подаването на исковата молба на 22.12.2022 г. Доколкото съдът е сезиран, ищецът е упражнил потестативното си право и е изявил желание отношенията между страните да се решат в хода на производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, респ. договорната сума да се изплати по реда на чл. 362 ГПК, то не може да се приеме, че е налице виновно неизпълнение от страна на купувача по предварителния договор, поради което в полза на ответника-продавач не се е породило правото да го развали.

Производството по сключване на окончателен договор е особено исково производство, в рамките на което съдът осъществява действия подобни на тези, които извършва нотариуса при изповядването на сделки с предмет прехвърляне на право на собственост. Той следва да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, както и дали прехвърлителят е собственик на процесния обект. Решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД замества сключения договор пред нотариус, с всичките му правни последици, вкл. поражда и задължението за заплащане на продажната цена в частта, с която договорът е обявен за окончателен.

Ищецът е иницирал, при наличие на предпоставките за това, производство заместващо охранителното нотариално производство, а именно особеното исково производство по сключване на окончателен договор, с предявяване на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД срещу неизправната страна. С подаване на исковата молба ищецът е изразил своето желание да заплати остатъка от останалата продажна цена и да сключи окончателен договор. На отправените покани за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт, ищецът е посочил, че вече е сезирал съда и ще заплати цената при евентуално благоприятно съдебно решение. Доколкото е образувано производство по чл. 19, ал. 3 ЗЗД /с което се цели постановяване на решение от ищеца, което да замести договора за покупко-продажба/, а исковата молба е подадена поради забавата и неизправността на ответната

страна, то в хода на това особено искова производство ответникът няма възможност да развали договорното правоотношение поради неявяване на ищеца пред нотариус и незаплащането на окончателната договорна цена. Липсва твърдяното от ответника договорно неизпълнение, ищецът е сезирал съда, изразил е желание да заплати останалата дължима цена при обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 362 ГПК, поради което след подаване на исковата молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД ответникът не следва да може да се освободи от собствената си забава и да развали договорното правоотношение, още повече че в договора е уговорено плащането /ако е чрез банков кредит/ да се осъществи при сключването на окончателния договор – чл. 7, ал. 1 от предварителния договор. Неизправният ответник се лишава от възможността да развали предварителния договор поради неявяването на купувача за сключване на окончателен договор, тъй като неявяването на ищеца-купувач по по-късно стартираното успоредно охранително производство, с което се цели постигане на същия ефект, няма как да го постави в договорно неизпълнение.

Във връзка с всичко изложено, настоящият съдебен състав намира, че незаплащането на остатъка от продажната цена и неявяването на купувача за сключване на окончателен договор на дата, място и в съответна нотариална кантора, посочени от ответното дружество в поканите /отправени в хода на процеса/ от 07.06.2023 г., 21.06.2023 г. /пред нотариус/, 26.07.2023 г. и 08.09.2023 г., не са довели до разваляне на договорното правоотношение в хода на процеса и не са пречка процесният договор да бъде обявен за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

След като съдът следва да замести с решението си обещания договор, то той не разполага с правото да внася каквито и да е било изменения в съдържанието му, тъй като е задължен в съдебния акт да възпроизведе клаузите на обещания договор, така както те са очертани в предварителния договор, когато счете, че искът е основателен. Предвид разпоредбата на чл. 20а ЗЗД съдът не може да постанови решение по чл. 19, ал. 3 ГПК, което да е в противоречие с уговореното между страните в предварителния договор. В решението си по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът следва да възпроизведе съществените и реално осъществими клаузи на предварителния договор, а именно индивидуализация на недвижимия имот, който подлежи на прехвърляне, както и дължимата продажна цена. Настоящият състав счита, че разпоредбата на чл. 24 от предварителния договор, отнасяща се до ограничения на правото на ползване на поземления имот /дворно място/, в който се намира процесният недвижим имот, не следва да се възпроизвежда в диспозитива на съдебното решение. Това е така, тъй като клаузата на чл. 24 на предварителния договор не съдържа достатъчна индивидуализация на условията за разпределение на ползването на дворното място. Отделно, споразумението по чл. 38, ал. 2 ЗС предполага вече възникнала етажна собственост - *определение № 1304 от 27.10.2009 г. по гр. д. № 1381/2009 г., на ВКС, III г. о.* Самата разпоредба на чл. 24 в предварителния договор съдържа допълнителни последващи предварителния договор предпоставки. Липсват представени доказателства за проект на съответните обекти, към които е прилежаща дворна площ, не е представен и технически

проект - протокол за разпределение на ползването, съобразно чл. 24, ал. 1 от договора. Не е изяснено по делото, кой е собственикът на имота, към който е придадена тераса и, който следва да ползва дворното място – т. е. не е ясно в чия ползва следва да се учреди ограниченото право на ползване на дворното място. Не са представени доказателства и за налична декларация по чл. 24, ал. 2 от предварителния договор. Така, уговорената клауза, няма характер на окончателно определена клауза за ограничаване правото на ползване, а на възможност при определени предпоставки и представяне на определени документи при сключване на окончателния договор страните да постигнат евентуално съгласие относно ограничаване право на ползване на дворното място. Поради липсата на достатъчно конкретизация и на необходимите документи за ограничаването правото на ползване върху дворното място, то предвидената клауза не следва да се обективира в диспозитива на съдебното решение.

Съдът намира, че ищецът доказва по производството всички елементи от фактическия състав на претенцията. Поради гореизложеното, искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен, при условие, че купувачът заплати на продавача незаплатената продажна цена - сумата от 56 183.20 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати разноските по прехвърлянето на имота, като в случая приложение не намира правилото на чл. 186, ал. 1 ЗЗД.

На основание чл. 364, ал.1 от ГПК ищецът следва да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имотите, определени съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 45, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 1, вр. ал. 2, т. 1, вр. чл. 47, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси. Съобразно чл. 35, ал. 2, вр. чл. 34, вр. чл. 33, вр. чл. 32, ал. 1 от Наредбата на СОС за определяне размера на местните данъци, дължимия данък е в размер на 3 % от оценката /уговорената обща продажна цена от 70 229 евро или 137 355.99 лв., доколкото е по-висока от данъчната оценка/ или **4 120.68 лв.**, както и нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на **805.21 лв.** /730.50 + 0.2 на сто за горницата над 100 000 лв./.

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и **дължимите данъци и такси за имота** – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗС/.

*По отношение на разноските:*

При този изход на спора разноски са дължими на ищеца съобразно чл. 78, ал. 1 ЗЗД. Повод за завеждането на делото е дал ответникът, за което се изложиха подробни

съображения. Още повече, с отговора на исковата молба предявеният иск е оспорен, поради което и в случая разпоредбата на чл. 78, ал. 2 ГПК е неприложима. Ищецът е представил списък по чл. 80 ГПК и е ангажирал доказателства за направени разноси в общ размер на **11 666.40 лв.**, включващи заплатено адвокатско възнаграждение, заплатени ДТ и такси за съдебни удостоверения, които следва да се възложат в тежест на ответника.

Така мотивиран, **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения предварителен договор от 31.05.2020 г. между В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\* /купувач/ и „И.Б.И.“ ООД, ЕИК 2\*\*\*\*\* /продавач/, за продажба на следния недвижим имот – Апартамент № 104, находящ се във вход „Д“ на тяло „Б“, разположено в югоизточната част на поземления имот на кота +2,85 м., етаж 2, със застроена площ от 69.30 кв.м., а с прилежащите общи части на от 82.37 кв.м., състоящ се от: коридор, дневна, спалня, баня с тоалетна и балкон, при граници: апартамент № 105, коридор, апартамент № 103, външен зид към югозападна граница на парцела, ведно с 0.377 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, равняващи се на 13.07 кв. м. ид. ч. от общите части на сградата, както и 0.323 % ид.ч. от правото на собственост върху поземления имот, равняващи се на 20.57 кв. м. ид. ч. от същия, *представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1006.1231.2.32*, съобразно схема № 15-3500-03.01.2023 г., издадена от СГКК – гр. София, който апартамент се намира в многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, магазини, офиси, кафе-галерия и помещение за трафопост – Жилищен комплекс „Аркадия“ със застроена площ от 3086.70 кв.м., с разгъната застроена площ под и над терена 23 094.40 кв. м., от които разгъната застроена площ над терена 19073.90 кв.м., съгласно одобрен на 15.11.2018 г. технически проект на СО Направление „Архитектура и градоустройство“ и Разрешение за строеж № 102/24.04.2019 г. на Главния архитект на СО, влязло в сила на 16.05.2019 г., като тяло „Б“ е осеметажно със сутерен и е разположено в югоизточната част на поземления имот, която жилищна сграда се намира в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1231 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изп. директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот № 15-680853/26.07.2019 г., издадена от СГКК – София, с адрес на поземления имот: град София, район „Триадица“, целият с площ от 6 368.00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 1127, квартал 55, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, при граници /съседи/: от всички страни ПИ с идентификатор 68134.1006.1068, при условие, че В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\* заплати на „И.Б.И.“ ООД, ЕИК 2\*\*\*\*\*, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК, сумата от **56 183.20 евро**, представляваща незаплатена продажна цена по предварителния договор, в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.

**ОСЪЖДА** „И.Б.И.“ ООД, ЕИК 2\*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, п.к. 8000, ул.\*\*\*\*\*, да заплати на В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ж. к. \*\*\*\*\* ап. \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на **11 666.40 лв.** – разноски по делото.

**ОСЪЖДА** В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ж. к. \*\*\*\*\* ап. \*\*\*\*\*, да заплати на Столична община, район „Триадица“, дирекция ПАМДТ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата в размер от **4 120.68 лв.** - местен данък.

**ОСЪЖДА** В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ж. к. \*\*\*\*\* ап. \*\*\*\*\*, да заплати по сметка за държавни такси на Софийски градски съд, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **805.21 лв.** – такса за прехвърлянето на имота.

**ДА НЕ СЕ ИЗДАВА** заверен препис от решението, докато не се представят доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК.

**ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК** В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, считано от влизане в сила на решението, да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – гр. София, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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