

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 6557

гр. София, 12.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 174 СЪСТАВ, в закрито заседание на дванадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА

като разгледа докладваното от РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА
Гражданско дело № 20231110146360 по описа за 2023 година

Към исковата молба и отговора на исковата молба са приложени писмени доказателства, които съдът намира за относими, необходими и допустими за правилното решаване на настоящия правен спор, поради което следва да бъде допуснато събирането им по делото.

Към отговора на исковата молба е направено доказателствено искане за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел за обстоятелства, посочени в отговора. Съдът намира, че доказателственото искане е допустимо, относимо и необходимо и следва да го допусне.

При извършена служебна проверка **в деловодната система на СРС** по искане на ответниците съдът констатира, че срещу същите няма заведени други иски освен по настоящото дело **в СРС. Съдът няма обективна възможност да извършва служебна проверка в деловодните системи на другите съдилища, включително и на СГС.**

Съдът намира предявените иски за допустими, като по делото следва да бъде насрочено открито съдебно заседание.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за **09.04.2024 г. от 15:45 часа**, за която дата и час страните да бъдат своевременно и надлежно призовани.

ДОПУСКА събиране на писмени доказателства по делото —

представените от страните документи.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел в режим на довеждане от ответника в първото открито съдебно заседание за установяване на факти и обстоятелства, посочени в отговора на исковата молба.

НА ОСНОВАНИЕ чл. 140, ал. 3 ГПК, СЪДЪТ СЪОБЩАВА на страните проекта за доклад на делото:

Предмет на делото е предявеният от (фирма), ЕИК ***** срещу В. М. В., ЕГН ***** и Н. В. В., ЕГН ***** кумулативни осъдителни искове с правно основание чл. 92 ЗЗД и чл. 45 ЗЗД за осъждане на ответниците в режим на солидарност да заплатят на ищеца сумата в размер на **20 000 лв.**, представляваща неустойка съгласно чл. 20, ал. 1 от Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата от 30.09.2022 г., ведно със законната лихва от 18.08.2023 г. до окончателното изплащане на вземането и сумата в размер на **9319 лв.**, представляваща направените разноски във връзка с учредяване право на строеж съгласно чл. 20, ал. 1 от Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата от 30.09.2022 г., ведно със законната лихва от 18.08.2023 г. до окончателното изплащане на вземането.

Ищите основават претенциите си с твърденията, че между тях и ответника е бил сключен на 30.09.2022 г. Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата върху поземлен имот с идентификатор 68134.609.203. Релевират доводи, че съгласно чл. 10, ал. 2, т. 1 от договора собствениците-учредители гарантират, че трети лица нямата право на собственост или други права, които могат да противопоставят на строителя. Сочи се, че до ответника е изпратено Уведомително писмо от Столична община, район П. по преписка вх. № РПД 22-ГРОО-13-(4) от 22.02.2023 г., в което се сочи, че с цел доказване на 100% собственост върху ПИ с идентификатор 68134.609.203 е направено запитване до Министъра на земеделието – Общинска служба по земеделие „И.“, като в отговор на запитването с писмо с изх. № РД-12-04-15531/09.02.23 г. се установява, че с Решение е възстановено право на собственост на трети лица, различни от учредителите, върху част от

поземления имот, предмет на договора. Навеждат се аргументи, че със Заповед № РА09-277/26.06.2009 г. на кмета на район П. е констатирано, че е налице спор за материално право по смисъла на чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР. Позовава се на Решение № 72/05.10.2209 г. по адм.д. № 4439/2009 г. по описа на АССГ, 32 състав и Решение № 4526/08.04.2010 г. по адм. д. № 15541/2009 г. по описа на ВАС. Аргументира, че не е разрешен по съдебен ред спорът за собственост.

В законоустановения срок е постъпил отговор на исковата молба от ответниците, с който се оспорват исковете като неоснователни. Признават факта, че между ответниците в качеството на учредители и ищеца в качеството на строител е бил сключен на 30.09.2022 г. Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата върху поземлен имот с идентификатор 68134.609.203. Признават факта, че до ответника Н. В. е изпратено Уведомително писмо от Столична община, район П. по преписка вх. № РПД 22-ГРОО-13-(4) от 22.02.2023 г., в което се сочи, че с цел доказване на 100% собственост върху ПИ с идентификатор 68134.609.203 е направено запитване до Министъра на земеделието – Общинска служба по земеделие „И.“, като в отговор на запитването с писмо с изх. № РД-12-04-15531/09.02.23 г. се установява, че с Решение е възстановено право на собственост на трети лица, различни от учредителите, върху част от поземления имот, предмет на договора. Признават факта, че в резултат на полученото писмо строителят е изпратил до учредителите предизвестие за едностранно разваляне на предварителния договор, получено на 11.07.2023 г. Ответниците оспорват сключеният договор да е развален по тяхна вина. Твърдят, че договорът е развален по вина на ищеца. Аргументират, че търсената от ищеца неустойка не е уговорена да се дължи при развален договор. Позовават се на ТР № 7/13.11.2014 г. на ОСГТК на ВКС. Възразяват за нищожност на неустойката, като се позовават на ТР № 1 от 15.06.2010 г. на ОСГТК на ВКС. Правят възражение за прекомерност на претендираната неустойка. Оспорват иска за разноси, като посочват, че за имота не е проведена процедура по изменение на ИПЗ и ИПР, както и не е сменено предназначението на парцела от ПС на ЖС, не е сменена етажността на застрояване от 3 на 5. Обосновават, че без тези процедури няма как да се иска виза за проектиране, не е искана и издавана такава. Аргументират, че без виза за проектиране няма как ищецът

да възложи идеен проект, както и реално да е заплатил твърдяната сума от 8796 лв. Оспорват да е правен идеен проект. Твърдят, че издадената фактура е фиктивна за целите на настоящия процес. Възразяват, че няма данни фактурата да е била платена. Оспорват всички други разходи, които претендира ищецът, като направени преждевременно.

Права и обстоятелства, които се признават и които не се нуждаят от доказване:

С оглед становището на страните съдът отделя като безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че:

- между ответниците в качеството на учредители и ищеца в качеството на строител е бил сключен на 30.09.2022 г. Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата върху поземлен имот с идентификатор 68134.609.203.
- до ответника Н. В. е изпратено Уведомително писмо от Столична община, район П. по преписка вх. № РПД 22-ГРОО-13-(4) от 22.02.2023 г., в което се сочи, че с цел доказване на 100% собственост върху ПИ с идентификатор 68134.609.203 е направено запитване до Министъра на земеделието – Общинска служба по земеделие „И.“, като в отговор на запитването с писмо с изх. № РД-12-04-15531/09.02.23 г. се установява, че с Решение е възстановено право на собственост на трети лица, различни от учредителите, върху част от поземления имот, предмет на договора.
- в резултат на полученото писмо строителят е изпратил до учредителите предизвестие за едностранно разваляне на предварителния договор, получено на 11.07.2023 г.

Разпределение на доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти:

За основателността на иска по чл. 92 ЗЗД ищецът следва да докаже следните факти: наличието на валидна клауза за неустойка, част от съдържанието на договора между страните и нейният размер.

По иска с правно основание чл. 45 ЗЗД ищецът следва да докаже противоправно поведение на ответниците, причинно-следствена връзка,

настъпили вреди и техният размер.

В тежест на ответника е да докаже възраженията си, че е бил изправна страна по договора и да обори презумпцията за вина по иска по чл. 45 ЗЗД.

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.

СЪДЪТ НАПЪТВА страните към постигането на СПОГОДБА, като им указва, че при постигането на такава ще бъде възстановена $\frac{1}{2}$ от внесената държавна такса, и че с постигането ѝ спора 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/.

ПРЕПИС от настоящото определение да се връчи на страните, а на ищите и препис от отговора на исковата молба.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____

