

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 5857

гр. София, 06.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в закрито заседание на
шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

като разгледа докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело №
20241110106201 по описа за 2024 година

Производството е образувано по предявен от адв. Е. А., пълномощник на Г. Х., наследник на Л П.а, адв. Е. Д. пълномощник на Н. П. и Б. П., наследници на Л П.а, адв. Н. НК - пълномощник на А. М., Д. М. и Н. М., наследници на Л П.а срещу „ФИРМА“ ЕООД, представлявано от МИГ, с ЕИК: ***** и Едноличен търговец МИГ, действащ под фирма „ФИРМА “ с ЕИК ***** иск с правно основание чл. 19 ЗЗД за обявяване на предварителен договор, сключен от наследодатЕ.та на ищите Л Г. П.а с ответниците, на 19.07.1999г., за окончателен, ведно с всички законни последици от това, след като ответниците индивидуализират имотите, „апартаменти и други строителни обекти с обща разгъната застроена площ 192,24 кв.м.“.

При условията на евентуалност се иска ответниците да бъдат осъдени на основание чл. 79 ЗЗД да заплатят обезщетение в полза на ищите, съобразно техните квоти на съсобственост, тъй като поради неоказване на необходимото, съгласно предварителния договор, съдействие за индивидуализация на договорените общо „апартаменти и строителни обекти с обща площ от 192,24 кв.м., съгласно т.1.3., от предварителния договор-неизпълнение от страна на продавачите, поради настъпила в резултат на виновното поведение на ответниците невъзможност за изпълнение на договора.

При условията на евентуалност в случай, че ответниците не индивидуализират имотите общо: „апартаменти и строителни обекти с обща площ от 192,24 кв.м., съгласно т.1.3., от предварителния договор, се предявява иск с правно основание чл. 59 ЗЗД за осъждането им да заплатят на ищите, съответно на квотите им, обезщетение за неоснователно обогатяване.

Изложени са твърдения, че между наследодатЕ.та на ищите Л Г. П.а, като купувач, и ответниците ФИРМА ЕООД, представлявано от МГ и ЕТ МГ, действащ под фирма ФИРМА - М.Г, като продавачи е сключен на 19.07.1999 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, при следните условия :

- предмет на продажба са „апартаменти и други строителни обекти с обща разгъната застроена площ от 192, 24 кв.м в жилищна сграда, която трябвало да се построи в празно дворно място, цялото с площ от 3002, 28 кв.м., съставляващо парцел 11111 имоти с пл. №№ 111, 111, 111, 111, 111, 111, 111, 111, 111 от кв. 111 местност „КСЦ“, както е посочено в чл. 1, т.1.1. В чл.1. т.1,2. е уточнено, че „договорът е в сила и в случаите, когато посоченото дворно място остане с по-малка квадратура, чрез обособяване... на отделни парцели"

- Съгласно чл.1, т.1.3 обектите, предмет на договора ще бъдат индивидуализирани от купувачката в срок до 7 дни след получаване на писмена покана за това от продавачите, като е предвидено индивидуализацията да се извърши на фаза на изработка на идеен проект за бъдещата сграда.

- Цената на продаваните имоти с площ от 192, 24 кв.м. съгласно договора се определя „в размер на данъчната оценка на правото на строеж за тях и е заплатена от КУПУВАЧА изцяло чрез извършената замяна по нот. акт № 111. том //, реа. №1111, дело № 1111 от *****г. на нотариус с район на действие - СРС, което е посочено изрично в чл. 2, изр. 1 от предварителния договор.

Сочи се, че предварителният договор е сключен под отлагателно условие, извод за което следва от чл. 7, съгласно който договорът ще влезе в сила при условие, че ФИРМА ЕООД започне строителството на сградата. Поддържа се, че условието е настъпило на 31.01.2019 г., когато е съставен протокол за даване на строителна линия въз основа на издаденото от НАГ, София Разрешение за строеж № 111/08.11.2018г на „ФИРМА“ ЕООД за строителство на „жилищна сграда, апартаментен хотел и подземен гараж в поземлен имот с идентификатор 11111111, който е частично идентичен с имота, описан в т.1.1 от предварителния договор.

Поддържа се, че ответниците не са изпълнили задължението си да поканят наследниците на Л П.а за индивидуализират договорените. „апартаменти и други строителни обекти с обща разгъната застроена площ от 192, 24 кв.м. Било е образувано гр. дело № 9973 / 2020 г. на СРС, с предмет и съдът да определи на ответниците подходящ срок по чл. 69, ал. 2 от ЗЗД за изпълнение на това тяхно задължение. Сочи се, че делото висящо пред СГС/ в.гр.д. №15209/2021 г., на СГС/.

Изложени са доводи, че с оглед започналата да тече на 06.02.2019г. погасителна давност се предявяват настоящите искове. Сочи се, че поради неизпълнение на задължението на ответниците да съдействат за индивидуализиране на имотите- предмет на предварителния договор към настоящия момент това не може да бъде сторено с исковата молба, както и не може да бъде посочена цена на евентуалните искове.

Прави се искане за спиране на настоящото производство до приключване на гр.д. № 9973 / 2020г. на СРС.

По искането за спиране съдът намира, че е налице предпоставката на по чл.229, ал.1, т.4 ГПК

В мотивите на ТР № 2/19.11.2014 г. по т.д. № 2/2014 г. и ТР № 8/07.05.2014 г. по т.д. №8/2013 г. на ОСГТК е посочено, че основанието за спиране по чл.229, ал.1, т.4 ГПК е налице, когато има висящ процес относно друг спор, който е преюдициален и по който със сила на пресъдено нещо ще бъдат признати или отречени права или факти, релевантни за субективното право по спряното производство. Обусловеността между двата спора се основава на връзката между субективните права, задължения и правопораждащите ги факти като съдържание на конкретните правоотношения.

В процесния случай исковата молба е нередовна. Предварителният договор е самостоятелен вид договор, чрез който страните подготвят сключването на окончателен договор. Затова законът изисква предварителният договор да съдържа всички уговорки за съществените условия на окончателния договор. Когато предварителният договор е за продажба, той трябва да съдържа уговорки за веща и цената./ Решение № 475 от 08.06.2010 г. по гр. д. № 1311 / 2009 г. на Върховен касационен съд, Гражданска колегия, III г. о./ В процесния случай вещта не е индивидуализирана в договора, като за това се изисква съдействие на кредитора-продавач. Към настоящия момент преди приключване на гр. дело № 9973 / 2020 г. на СРС дори и да бъде оставена без движение исковата молба, ищецът не би имал възможност да индивидуализира спорното право. Оттам той няма възможност да посочи и цена на исковете, предявени при условие на евентуалност. Исковата молба не би могла да бъде и вписана, доколкото липсва индивидуализация на годен обект на собственост.

Поради това, с оглед на разпоредбата чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК, следва да се изчака влизане в сила на решението по обуславящото дело, което налага спиране на производството по обусловеното.

Ето защо Софийският районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

СПИРА производството по гр.д. №6201/2024 г. на СРС, 46 състав, до влизане в сила на крайния съдебен акт по висящото гр. дело № 9973 / 2020 г. на СРС/ по инстанционния контрол на което е образувано в.гр.д. №15209/2021 г. на СГС/.

ДА СЕ ИЗИСКА справка за движението на в.гр.д. №15209/2021 г. на СГС.

Определението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд с частна жалба в едноседмичен срок от връчването му на ищите.

Съдия при Софийски районен съд: _____