

РЕШЕНИЕ

№ 5999

гр. София, 23.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-19 СЪСТАВ, в публично заседание на шести ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Невена Чеуз

при участието на секретаря Христина Сп. Кръстева
като разглежда докладваното от Невена Чеуз Гражданско дело №
20211100107408 по описа за 2021 година

Предявен иск с правно основание чл. 27 пр.6 от ЗЗД вр. с чл. 33 ал.1 от ЗЗД.

Ищецът „К.Н.С.“ ЕООД твърди, че на 29.06.2016 г. с Д. Т. бил сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж. Въз основа на същия, Т. се задължил да учреди вещно право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1972.29541 в полза на ищеца срещу насрещното му задължение да му прехвърли собствеността на два самостоятелни обекта от новопостроената сграда. На 10.07.2017 г. страните сключили окончателен договор за учредяване на вещно право на строеж. Твърди се, че на 14.04.2020 г. Т. депозирал в СРС искова молба, с която на основание чл. 87 ал.3 от ЗЗД искал от съда да постанови решение, с което да развали договора за учредяване на вещно право на строеж. Твърди се, че причина за това било задължението на настоящия ищец да построи изцяло сградата в срок от 24 месеца, считано от най-късната дата, при кумулативно наличие на влязло в сила решение за строеж, снабдяване с нотариален акт за учредяване на право на строеж и подписване на протокол 2 за даване на строителна линия и ниво. Страните били уговорили, че в срок от 15 месеца от наличието на горните кумулативни предпоставки, преобретателят ще бъде снабден с акт 14. Твърди се в исковата молба, че ищецът се забавил с изграждане на строежа по причини, за които не отговарял.

Твърди се, че междувременно, поради нужда от средства, ищецът стартирал преговори с търговска банка за отпускане на банков кредит, необходим за продължаване на строежа като за неговото обезпечение следвало да се ипотекират пет самостоятелни обекта в новостроящата се сграда. На 01.06.2020 г. бил подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека като малко след това и преди

отпускане на кредита, ищецът разбрал за вписаната искова молба от ответника. След нейното вписване, банката отказала отпускане на кредита като поставила условие за неговото отпускане да се оттегли исковата молба по чл. 87 ал. 3 от ЗЗД. Изпаднал в тежко финансово състояние и за да излезе от същото следвало да заплати на Т. непосилната сума от 100 000 лв. като неустойка за забава на строителството, разбирайки за невъзможността на дружеството да заплати сумата, Т. поставил нови условия, а именно прехвърлянето на допълнителни два самостоятелни обекта – гараж с площ от 48, 75 кв.м. и ателие за творческа дейност с площ от 14 кв.м. вместо сумата от 100 000 лв. В състояние на финансов колапс, ищецът се съгласил да сключи споразумението, което било подписано на 17.06.2020 г., а два дни по-късно било оформено нотариалното прехвърляне на двата допълнителни имота. При тези твърдения е мотивиран правен интерес от иска и е сезирал съда с искане да се унищожи сделката за продажба от 19.06.2020 г., обективирана в нотариален акт 90, том първи, дело 79/20 г. на нотариус Д.Н., с район на действие – СРС като сключена при крайна нужда и явно неизгодни условия. Претендират се сторените по делото разноси.

Ответникът Д. Г. Т., редовно уведомен, оспорва иска по съображения, заявени в писмен отговор, депозиран в срока по чл. 131 от ГПК. Претендира разноси.

Искът се поддържа в открито съдебно заседание от адв. А..

Възраженията на ответника се поддържат в открито съдебно заседание от адв. В..

Ищцовото дружество е депозирало и писмени бележки в срока, предоставен от състава на съда.

Съдът, като прецени наведените от страните доводи и обсъди по реда на чл.235 ал.2 и ал.3 от ГПК и съобразно приетият доклад по делото, събраните в хода на производството по делото доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Страните в производството не са формирали спор, че са в договорни отношения по повод сключени множество договори, а това се установява и от ангажираните от тях писмени доказателства.

Не е част от предмета на спора, че страните са сключили предварителен договор на 29.06.2016 г. за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство, въз основа на който впоследствие е сключен и окончателен такъв, обективиран в нотариален акт 116, дело 102/2017 г. на нотариус И.И.-Ж. с район на действие – СРС.

Видно от текста на предварителния договор от 29.06.2016 г., представен по делото, в него е инкорпориран и договор за изработка по смисъла на чл. 258 от ЗЗД като ищецът, изпълнител по същия, се е задължил да изгради в определена степен на

завършеност, посочена в приложението към предварителния договор, недвижими обекти, собствени за ищеца, в срок, уговорен в договора.

Страните не са формирали спор относно факта, че изграждането на тези обекти в уговорената степен на завършеност не е реализирано в уговорения срок. Изрично признание на този факт се съдържа и в обстоятелствената част на исковата молба.

С оглед констатираната забава на изпълнителя и предвид предоставеното право на възложителя с оглед нормата на чл. 40 ал.2 от предварителния договор същият е предприел действия по разваляне на същия, за което до делото е представена искова молба по чл. 87 ал.3 от ЗЗД.

Видно от данните по делото е че с оглед преодоляване последиците на забавата на изпълнителя респ. вредите, търпени от същата от страна на възложителя, страните са сключили последващо споразумение от 17.06.2020 г., което разкрива белезите на спогодба по смисъла на чл. 365 от ЗЗД. Съгласно текста на същото изпълнителят е приел, че за дължима неустойка в размер на 100 000 лв. на изпълнителя по повод забавата му ще му бъде прехвърлена собствеността върху два обекта в сградата, предмет на прехвърленото право на строеж. Спогодбата е изпълнена с оглед представения нотариален акт № 90, дело 79/2020 г. на нотариус Д.Н., с район на действие – СРС доколкото даването вместо изпълнение е абсолютно допустим начин за погасяване на изискуемо задължение.

Именно договорът за покупко-продажба, обективиран в горесцитирания нотариален акт е предмет на настоящия спор, за който ищецът навежда доводи, че е сключен поради крайна нужда и явно неизгодни условия.

За да е налице основание за унищожаване на сключен договор с оглед нормата на чл. 33 ал. 1 от ЗЗД следва да са налице две материалноправни предпоставки в съотношение на кумулативност като елементи на фактическия състав на разпоредбата, а именно извършено волеизявление под влияние на крайна нужда за един от съконтрахентите и явно неизгодни условия за същия /решение 87/10.07.2017 г. по гр.д. 3941/2016 г. на Трето ГО на ВКС/. Състоянието на крайна нужда предполага недостиг или липса на средства за посрещане на лични и семейни потребности или за изпълнение на задължения към трети лица, което от своя страна упражнява сериозен натиск върху волята на лицето да реши да сключи определена сделка, без който натиск то не би я сключило или не би я извършило при конкретните условия и клаузи. Наличието на явно неизгодни условия от опорочената сделка за лицето, намиращо се в крайна нужда подлежат на конкретна преценка за всеки случай към момента на сключване на сделката и съставляват съотношение между престациите на страните, неблагоприятно за намиращата се в крайна нужда страна, като при договор за продажба, в най-често срещания случай, са осъществени когато има явна, очевидна нееквивалентност между насрещните престации на продавача и купувача, при много

съществена разлика между действителната стойност на продаваната вещ и продажната ѝ цена по договора. Дори да се приеме, че е налице твърдяната крайна нужда на изпълнителя с оглед невъзможността да получи кредит от търговска банка за изпълнение на договора по изграждане на сградата, предмет на прехвърленото право на строеж, изцяло хипотетично, то при ангажираните по делото доказателства не е налице втората кумулативна предпоставка – явно неизгодни условия. Видно от заключението на СТЕ, изготвена от вещото лице Т. Д., пазарната стойност на двата обекта възлиза на около 106 700 лв. В договора, сключен между страните по спора, същата е определена на 100 000 лв. т.е. при тези данни по делото разликата между продажната и пазарната цена се явява незначителна, поради което липсва хипотези на явно неизгодни условия. Поради което искът като неоснователен подлежи на отхвърляне.

С оглед наведените възражения в писмения отговор на ответника досежно приложението на разпоредбата на чл. 297 от ТЗ и съгласно същата, търговска сделка, сключена между търговци, не може да се унищожава поради крайна нужда и явно неизгодни условия т.е. същата касае двустранна търговска сделка. Процесната по делото е едностранна такава. Настоящият съдебен състав изцяло споделя заявените съображения в писмения отговор, че при едностранна търговска сделка само физическото лице – нетърговец може да се позовава на крайна нужда и явно неизгодни условия. Това е така, защото съобразно чл. 287 от ТЗ разпоредбите за търговските сделки се прилагат и за двете страни, когато за едната от тях сделката е търговска и не следва друго от този закон. Отговор на „нещо друго“ дава разпоредбата на чл. 288 от ТЗ, съгласно който за неуредените с този закон положения за търговските сделки се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство. Съобразно ЗЗД, унищожение може да иска само страната, в чийто интерес законът допуска унищожаемостта по арг. на чл. 32 ал.1 от ЗЗД, а това, при настоящата хипотеза, е физическо лице, страна по търговска сделка доколкото за търговеца предвид чл. 287 вр. с чл. 297 от ТЗ такава възможност е изключена.

При този изход на спора и на основание чл. 78 ал.3 от ГПК на ответника се следват разноските, посочени в списъка по чл. 80 от ГПК, инкорпориран в писмения му отговор, а именно сумата от 3 000 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение, с оглед ангажираните доказателства за реалното му заплащане /стр. 160 в делото/.

Водим от гореизложеното съдът :

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „К.Н.С.“ ЕООД, ЕИК *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. ***** – адв. М. А. срещу Д. Г. Т., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ж.к. *****, бл. ***** – адв. В. В. иск с правно основание чл. 27 пр.6 от

ЗЗД вр. с чл. 33 ал.1 от ЗЗД за унищожаване на договор за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен на 19.06.2020 , обективиран в нотариален акт 90, том I, рег. № 2390, дело 79/2020 г. на нотариус 037 – Д.Н., с район на действие - СРС като неоснователен.

ОСЪЖДА „К.Н.С.“ ЕООД, ЕИК *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. ***** – адв. М. А. да заплати на основание чл. 78 ал.3 от ГПК на Д. Г. Т., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ж.к. *****, бл. ***** – адв. В. В. сумата от 3 000 /три хиляди/ лв. – съдебни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред САС в двуседмичен срок от съобщението до страните , че е изготвено.

Съдия при Софийски градски съд: _____