

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 46171

гр. София, 29.12.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 42 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и девети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГЕРГАНА В. КИРОВА

като разгледа докладваното от ГЕРГАНА В. КИРОВА Гражданско дело № 20231110160477 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба с предявен иск с правно основание чл.33 от ЗЗД от И. Ц. Д., ЕГН *****, от ****, с пълномощник адв. П. П., с адрес ****3, против Е. Б. Г., ЕГН *****, от ***

В исковата молба се твърди, че на 06.12.2022 г. е сключен предварителен договор между страните, съгласно който ищецът Д. се задължил да прехвърли на Е. Г. поземлен имот с проектен идентификатор 11884.5615.850 в с. Войнеговци с проектна площ от 491 кв.м., заедно с построената в имота жилищна сграда с площ по документи за собственост от 56 кв.м. за сума от 9500 лева. Ищецът сочи, че към сключване на предварителния договор не е имал доходи по трудови правоотношения, а същевременно имал задължения по изпълнителни дела. Твърди се, че уговорената цена от 9500 лева е значително по-ниска от пазарната цена. Ищецът моли съда да прогласи предварителния договор като сключен при явно неизгодни условия.

Към исковата молба е представен предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който страните са постигнали съгласие окончателният договор да бъде сключен в срок до 05.01.2023 г., както и нотариален акт от 09.06.2022 г., с който И. Ц. Д. е признат за собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 11884.5615.850 в с. Войнеговци с проектна площ от 491 кв.м., заедно с построената в имота жилищна сграда.

Софийският районен съд намира, че са налице предпоставки да бъде постановено прекратяване на производството по делото.

Константната съдебна практика по приложението на нормата на чл.33 от ЗЗД възприема, че унищожаването на договор е допустимо при кумулативното наличие на две предпоставки – при крайна нужда и явно неизгодни условия като преценката за наличието на тези предпоставки съдът реализира към момента на сключване на договора. Принципно в хипотезите, когато се претендира недействителност на договора независимо дали нищожност или унищожаемост преценката дали е налице порок на нечие волеизявление се реализира към сключването на договора. Съгласно

установената съдебна практика крайната нужда се характеризира като липса на парични средства за осигуряване основни потребности, а ясно неизгодни условия са налице, когато има явна и очевидна нееквивалентност на насрещните престации – на купувача и на продавача.

Софийският районен съд намира, че производството по делото подлежи на прекратяване. В конкретния случай между страните е сключен предварителен договор, изтекъл е срокът за сключване на окончателен договор – уговорено е окончателен договор да бъде сключен до 05.01.2023 г., но не са изложени твърдения дали е сключен окончателен договор. Предварителният договор, макар да съдържа направените от страните уговорки относно същественото съдържание на окончателния договор, не поражда други права и задължения за страните по предварителния договор освен свързаните със сключването на окончателен договор, а правата и задълженията за страните по договора – за едната страна да прехвърли правото на собственост, а за другата страна – да заплати цената възникват при сключване на окончателен договор – за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт. С оглед обстоятелството, че възникването на насрещни престации, респективно преценката дали същите са еквивалентни или са явно нееквивалентни, както и преценката за липсата на парични средства се свързва с момента на сключване на окончателния договор, съдът счита, че по реда на чл.33 от ЗЗД може да бъде унищожаван договор за покупко-продажба, но не и предварителен договор. Характеристиките на предварителния договор като договор, който урежда съгласието на страните да сключат окончателен договор в бъдещ момент, както и това, че при сключен предварителен договор всяка от страните поема задължението да сключи окончателен договор, респективно всяка от страните има право на иск за обявяване на предварителния договор за окончателен по чл.19, ал.3 от ЗЗД, налагат разбирането, че за разлика от окончателните договори, при предварителния договор не са налице насрещни престации, чиято еквивалентност да може да бъде преценявана. Софийският районен съд, отчитайки правилото на чл.33, ал.2 от ЗЗД, както и нормата на чл.32, ал.2 от ЗЗД намира, че правото на страната да предяви иск за унищожаемост на договора по чл.33 от ЗЗД като сключен при крайна нужда и явно неизгодни условия се поражда, считано от сключването на окончателния договор, докато разглеждането на този иск по отношение на сключен между страните предварителен договор не се явява допустимо.

Водим от гореизложеното, **Софийският районен съд**

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по гражд.дело № 60477/2023 г. по описа на Софийския районен съд.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____

