

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4709

гр. София, 30.01.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ

като разгледа докладваното от РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ Гражданско дело № 20231110139471 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на ГЛАВА XXXI ГПК (Обявяване на предварителен договор за окончателен)

Производството е образувано по искова молба с вх. № 201613/14.07.2023 г., уточнена с молба с вх. № 263971/25.09.2023 г. от Р. П. К., ЕГН *****, с л.к. № -----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----", чрез процесуален представител адв. М. П. със съдебен адрес: гр. С-----, тел.: +359 -----, ел. поща: miltanal@yahoo.com срещу Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" с която е **предявен конститутивен иск с правна квалификация по чл.19 ЗЗД** за обявяване за окончателен Предварителен договора за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 29.12.2021 г., с който Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" **се задължила да продаде на Р. П. К., ЕГН *****, с л.к. № -----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----" 2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ** на партерен етаж от 3 етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор -- ---- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. Софи, район Витоша, ул. ----, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра **и СЪОТВЕТНИТЕ идеални части** от дворното място.

В исковата молба са изложени твърдения, че между страните е налице предварителен договор за продажба на 2/3 идеални части от процесния обект като срокът бил до 22.02.2022 г. Твърди се, че до тази дата не е сключен договор за продажба, поради което е отправена покана до ответника да се яви пред нотариус за сключване на окончателен договор. Сочи, че на изпратената

покана за 14.06.2023 г. в 12.00 часа ответникът не се явил на насрочената сделка. Моли съда да уважи предявения иск.

Представя следните писмени доказателства и доказателствени средства:
Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № 2869/ 21.03.2023г. между Р. П. К. и Е. З. А. 2.Нотариална покана акт 79, том II, рег. 3218 /2023г. 3.Констатилен протокол Акт №155, том № III, рег. №5394/14.06.2023г., Нотариален акт № 37, том XVIII, дело 2970/1962 г. по описа на I-ви нотариус СРС.

В срока по чл.131 ГПК ответникът прави възражение, че исковата молба е нередовна, тъй като не е посочен идентификатора на апартамента и молбата е вписана на друг имот. Твърди, че ищецът следва да посочи изрично каква част от поземления имот иска да бъде сключен. Моли съда да остави ИМ без движение и да дадете указания на ищеца да уточни индивидуализиращите белези на жилището - неговия идентификатор, както и да представи кадастрална схема на жилището и кадастрална скица на поземления имот, както и данъчна оценка, която точно да отразява индивидуализиращите признаци на жилището - вярно посочен кадастрален идентификатор, както и да посочи изрично каква идеална част от поземления имот -дворното място е предмет на предварителния договор като съответна на 2/3 идеалните части от правото на собственост върху жилището с площ 60 кв.м. на партерния етаж.

По същество, счита че искът е неоснователен. Излага следните доводи:

Твърди, че по делото не е доказано, че Е. З. А. е сключила предварителен договор за продажба на 2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ на партерен етаж от 3-етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. София, район В---, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра и СЪОТВЕТНИТЕ идеални части от дворното място, както и принадлежността на правото на собственост върху имотите, предмет на делото.

Прави следните възражения, при условията на евентуалност:

1. договорът е нищожен, поради накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, изразяващо се в значителна и явна нееквивалентност на престациите по договора, а именно евентуално уговорената като продажната цена в размер 20 000 лв. е многократно по-ниска от пазарната стойност на обещаните за продажба 2/3 идеални части от процесното жилище и съответните им идеални части от дворното място, поради което е налице накърняване на добрите нрави.

2. договорът нищожен, поради противоречието му със закона на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, а именно в текста му е посочено, че част от общо уговорената цена в размер на 20 000 лв., а именно 9000 лв. са платени в брой на обещателката-продавач, което противоречи на императивната забрана на чл. 3, ал. 1, т. 2 от ЗАКОН ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ

НА ПЛАЩАНИЯТА В БРОЙ.

3. унищожаем поради измама от страна на купувача по него по смисъла на чл. 29. ал.1 ЗЗД. която се състои в следното: Ищецът е въвел 83-годишната към онзи момент Е. З. А., че ще сключат договор за продажба не на жилището, в което живее ищцата, а за намиращото се на долното ниво помещение, което е годно за обитаване и по време на сключването, а и при получаването на ИМ. Твърди, че обещателката-продавач е смятала, че ще продава това помещение, а не жилището, в което живее, тъй като с купувача са оглеждали и коментирали евентуална сделка помежду им само досежно помещението на долния етаж, а не и жилището на продавача.

4. унищожаем на основание чл. 31, ал. 1 ЗЗД, тъй като е сключен от ответника - като обещателката-продавач, която е дееспособно лице, но при сключването му не е могла да разбира и да ръководи действията си, тъй като към м. ноември - декември 2021 г., а и досега страда от нервнопсихично състояние с честа загуба на съзнание и спомени, постоянни припадъци и силен световъртеж, поради което в продължителни периоди от време - между 6 месеца и 1 година дори не напуска дома си, за да не се загуби или изпадне в несвяс и продължителен припадък.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като взе предвид материалите по делото, приема следното от фактическа и правна страна:

По държавната такса

Предварителния договор за продажба на имот е 20 000.00 лева. Ищецът представя доказателства за внесена държавна такса с молба с вх. № 288069/16.10.2023 г.

По представителната власт

Ищецът се представлява от адв. М. П. със съдебен адрес: гр. С-----, тел.: +359 -----, ел. поща: miltanal@yahoo.com с пълномощно валидно само за СРС (*л.16 от делото*).

Ответникът се представлява от адв. Петър Доровски, което важи само за СРС (л. от делото).

По редовността на ИМ

В уточнителна молба с вх. № 263971/25.09.2023 г. ищецът уточнява, че предмета на предварителния договор е 2/3 идеални части от дворното място, цялото от 500 кв. м., и подобренията в него.

Така уточнен предмет на иска е безсмислен и незаконосъобразен. На първо място, предмет на предварителния договор е жилище ведно с идеалните части от поземления имот. Поземленият имот се явява обща част, поради наличие на вертикална съсобственост, поради което не може да бъде годен обект на правото на собственост и да се придобива и предмет на сделки, без главната вещ. Затова това уточнение съдът не го приема. В уточнението ищецът е посочил, че предмет са и подобренията в него. Същото е недопустимо, доколкото няма изложени твърдения в обстоятелствената част

на исковата молба и е недопустимо да се въвеждат такива и да се изменя петутима едновременно. На следващо място, имотът не е от 500 кв.м., а от 571 кв.м. Това са дължи на невнимание на ищеца.

Ето защо съдът приема, че предмет на делото е обявяване за окончателен предварителен договор между страните, сключен на 29.12.2021 г., с който Е. З. А. се задължила да продаде на Р. П. К. **2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ** на партерен етаж от 3 етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. Софи, район Витоша, ул. ----, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра и **СЪОТВЕТНИТЕ идеални части** от дворното място.

Исковата молба е вписана. Съдържа всички реквизити по чл.127-128 ГПК. Ето защо съдът приема, че на този етап от производството исковата молба е редовна

Уточнителна молба с вх. № 263971/25.09.2023 г. също е вписана (л.20 от делото).

Неоснователно е възражението на ответника, че исковата молба е нередовна. Цената на иска се определя от цената на договора по чл.-19 ЗЗД, а не от данъчната оценка. Затова независимо, че има разминаване между уговорена цена и данъчна оценка, то възражението не е основателно.

Имотът е достатъчно индивидуализиран – посочен е че представлява апартамент, посочен е адрес. Без значение е по кой имот е вписан, тъй като вписването е по партида на лице, а освен това вписването ползва ищеца и за съда не е от значение дали исковата молба е вписана, тъй като тя се връща само ако са дадени указания в този насока (**ТР № 3/2010 по тълк. д. № 3/2009г. на ОСГТК на ВКС**). Вписването ползва ищеца, а не съда.

По отношение на данъчната оценка и на представената схема от кадастър, съдът приема, че същото искането е неоснователно. Представянето на удостоверение за данъчна оценка на имота е задължителна предпоставка за допустимостта на исковото производство в случаите, когато въз основа на него се определя цената на иска, какъвто не е процесният случай. Представянето на скица обаче не е условие за редовност на исковата молба и поради това при липсата на такава скица делото не може да бъде прекратено. В този смисъл са **Определение № 398 от 27.05.2014 г. на ВКС по ч. т. д. № 383/2014 г. и Определение № 81 от 20.02.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 498/2011 г., I г. о., ГК.**

Следва да се укаже на ищеца, че не сочи доказателства за сключен предварителен договор (заверен препис от него) и доказателства, че ответникът е собственик на имота – всички титули за собственост от първия собственик на имота до последния, на основание чл.146, ал.2 ГПК.

Следва да се укаже на ответника, че не сочи доказателства за направените възражения.

По доказателствата

Страните са представили към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства и доказателствени средства, които са допустими, относими и необходими за правилното решаване на повдигнатия пред съда правен спор, поради което следва да бъдат допуснати като писмени доказателства и доказателствени средства.

По съдебно-техническата експертиза (СТЕ)

Съдът служебно установи, че са необходими специални знания от областта на архитектурата и строителството, ето защо следва да се допусне изслушването на съдебно-техническа експертиза, на която вещото лица да отговори на въпроси:

1. Какво представлява процесния имот, описан в предварителния договор, като жилище на партерен етаж от 3 етажна сграда, съгласно строителни правила и норми.
2. Да направи оглед на процесния имот и да направи фотоалмуб
3. Предметът на делото представлява ли жилище и ако да към кой момент
4. Според планът за какво е предвидено и за какво е построен предмета на делото? Има ли промяна в неговото предназначение, статут, преустройства – ако да от кога
5. За какво реално се ползва предмета на делото – живее ли сега там някой
6. Предметът на делото, представлява ли жилище към момента на сключване на предварителния договор и към момента на изготвяне на експертизата
7. Какъв е идентификаторът на имота
8. Да се опише историята на предмета на делото – как е възникнало – построено, обособено, кой са собствениците с течение на времето от създаването му до изготвяне на експертизата

Експертизата е назначена по почин на съда, но ползва основателността на иска, поради което на основание чл.160 ГПК съдът следва да възложи разносните в тежест на ищеца, като му се укаже, че следва да внесе депозит в общ размер на 1000 лева (хиляда лева), **в едноседмичен срок от получаване на настоящото определение**, по банкова сметка на СРС за вещи лица, преводачи, свидетели, особени представители, гаранции, наречена „депозитна сметка“ (IBAN: BG 96 CECB 9790 3343 8974 00, BIC: CECBBGSF), както и в същия срок да представи доказателства за това, като при неизпълнение на указанията в срок, съдът ще приложи разпоредбата на чл.161 ГПК и последиците от разпределената доказателствена тежест, а именно, че е създал пречки за установяване на тези факти.

За вещо лице следва да се назначи арх. А---, което да се призове след внасяне депозит.

Предварителни въпроси

Въпреки, че е предявен конститутивен иск по чл.19 ЗЗД, съдът служебно следва да прикани страните да уредят спора доброволно – чрез

съдебна спогодба, медиация или друг алтернативен способ за доброволно решаване на спора, като им укаже, че доброволното и извънсъдебно уреждане на отношенията е най - взаимноизгодният за тях начин за разрешаване на спора, както и че в открито съдебно заседание може да се сключи съдебна спогодба с изпълнителна сила и изчистване на спорните предмети, обстоятелства в претендираните суми. При приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца, т.е. същата се определя върху 2 % от пазарната цена. Разноските по производството и по спогодбата остават върху страните, както са ги направили, ако друго не е уговорено.

С оглед принципа за процесуална икономия (чл.13 ГПК) съдът следва да прикани страните да използват Единния портал за електронно правосъдие (ЕПЕП) и електронна поща за призоваване и размяна на книжа с оглед разпоредбите чл.44 ГПК и ЗЕДЕУУ и да се укаже на страните и техните процесуални представители, че при избор за призоваване и размяна на книжа по електронната поща се прилагат разпоредбите на чл.8 ЗЕДЕУУ, чл.41а ГПК, като удостоверяването на получаване от страните се извършва задължително с потвърждение от страните, че съобщението е получено (чл.44, ал.3, т.3 ГПК).

С оглед разпоредбата на чл.102з, ал.3 ГПК съдът следва да укаже на страните и техните процесуални представители, че ако изпращат до съда книжа, които следва да бъдат разменени до другите участници по делото, които не са заявили, че желаят да получат електронни изявление от съда и не са задължени да получават такива, следва да заплатят предварително такса на брой страници, определена с тарифата по чл.73, ал.3 ГПК, а именно 0,10 лева за всяка страница, а ако фотокопието е повече от 50 страници – за всяка следваща по 0.07 лева, на основание чл.23 ТДТССГПК.

С оглед изложеното, делото следва да бъде насрочено в едномесечен срок, като първата свободна дата **08.04.2024 година от 10.30 часа**, за която дата да се призоват страните, като им се връчи препис от настоящото определение.

Воден от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

СЪОБЩАВА, на основание чл. 140 ГПК вр. чл. 146 ГПК, следния проект за доклад на делото:

Страни, предмет и правна квалификация, чл.146, ал.1, т.1 ГПК – Обстоятелства, от които произтичат претендираните права :

Производството е образувано по искова молба с вх. № 201613/14.07.2023 г., уточнена с молба с вх. № 263971/25.09.2023 г. от Р. П. К., ЕГН *****, с л.к. № -----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----", чрез процесуален представител адв. М. П. със съдебен адрес: гр. С-----, тел.: +359 -----, ел. поща:

miltanal@yahoo.com срещу Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" с която е **предявен конститутивен иск с правна квалификация по чл.19 ЗЗД** за обявяване за окончателен Предварителен договора за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 29.12.2021 г., с който Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" **се задължила да продаде на Р. П. К., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----" 2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ** на партерен етаж от 3 етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. Софи, район Витоша, ул. ----, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра и **СЪОТВЕТНИТЕ идеални части** от дворното място.

В исковата молба са изложени твърдения, че между страните е налице предварителен договор за продажба на 2/3 идеални части от процесния обект като срокът бил до 22.02.2022 г. Твърди се, че до тази дата не е сключен договор за продажба, поради което е отправена покана до ответника да се яви пред нотариус за сключване на окончателен договор. Сочи, че на изпратената покана за 14.06.2023 г. в 12.00 часа ответникът не се явил на насрочената сделка. Моли съда да уважи предявения иск.

В срока по чл.131 ГПК ответникът прави възражение, че исковата молба е нередовна, тъй като не е посочен идентификатора на апартамента и молбата е вписана на друг имот. Твърди, че ищецът следва да посочи изрично каква част от поземления имот иска да бъде сключен. Моли съда да остави ИМ без движение и да дадете указания на ищеца да уточни индивидуализиращите белези на жилището - неговия идентификатор, както и да представи кадастрална схема на жилището и кадастрална скица на поземления имот, както и данъчна оценка, която точно да отразява индивидуализиращите признаци на жилището - вярно посочен кадастрален идентификатор, както и да посочи изрично каква идеална част от поземления имот -дворното място е предмет на предварителния договор като съответна на 2/3 идеалните части от правото на собственост върху жилището с площ 60 кв.м. на партерния етаж.

По същество, счита че искът е неоснователен. Излага следните доводи:

Твърди, че по делото не е доказано, че Е. З. А. е сключила предварителен договор за продажба на 2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ на партерен етаж от 3-етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. София, район В---, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра и **СЪОТВЕТНИТЕ** идеални части от дворното място, както и принадлежността на правото на собственост върху имотите, предмет на делото.

Прави следните възражения, при условията на евентуалност:

1. договорът е нищожен, поради накръняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, изразяващо се в значителна и явна нееквивалентност на престациите по договора, а именно евентуално уговорената като продажната цена в размер 20 000 лв. е многократно по-ниска от пазарната стойност на обещаните за продажба 2/3 идеални части от процесното жилище и съответните им идеални части от дворното място, поради което е налице накръняване на добрите нрави.

2. договорът нищожен, поради противоречието му със закона на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, а именно в текста му е посочено, че част от общо уговорената цена в размер на 20 000 лв., а именно 9000 лв. са платени в брой на обещателката-продавач, което противоречи на императивната забрана на чл. 3, ал. 1, т. 2 от ЗАКОН ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА ПЛАЩАНИЯТА В БРОЙ.

3. унищожаем поради измама от страна на купувача по него по смисъла на чл. 29. ал.1 ЗЗД, която се състои в следното: Ищецът е въвел 83-годишната към онзи момент Е. З. А., че ще сключат договор за продажба не на жилището, в което живее ищцата, а за намиращото се на долното ниво помещение, което е годно за обитаване и по време на сключването, а и при получаването на ИМ. Твърди, че обещателката-продавач е смятала, че ще продава това помещение, а не жилището, в което живее, тъй като с купувача са оглеждали и коментирали евентуална сделка помежду им само досежно помещението на долния етаж, а не и жилището на продавача.

4. унищожаем на основание чл. 31, ал. 1 ЗЗД, тъй като е сключен от ответника - като обещателката-продавач, която е дееспособно лице, но при сключването му не е могла да разбира и да ръководи действията си, тъй като към м. ноември - декември 2021 г., а и досега страда от нервнопсихично състояние с честа загуба на съзнание и спомени, постоянни припадъци и силен световъртеж, поради което в продължителни периоди от време - между 6 месеца и 1 година дори не напуска дома си, за да не се загуби или изпадне в несвяст и продължителен припадък.

чл.146, ал.1, т.2 ГПК – Правна квалификация на правата, претендирани от ищеца, на насрещните права и възражения на ответника:

Конститутивен иск с правна квалификация по чл.19 ЗЗД за обявяване за окончателен Предварителен договора за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 29.12.2021 г., с който Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" **се задължила да продаде на Р. П. К.,** ЕГН *****, с л.к. № -----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----" **2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ** на партерен етаж от 3 етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. Софи, район Витоша, ул. ----, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра **и СЪОТВЕТНИТЕ идеални части** от дворното място.

Възражения на ответника:

правоизключващо – липса на договор

Правопогасяващо – липса на съгласие от другите съсобственици.

Правоизключващи, при условията на евентуалност:

1. договорът е нищожен, поради накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, изразяващо се в значителна и явна нееквивалентност на престациите по договора, а именно евентуално уговорената като продажната цена в размер 20 000 лв. е многократно по-ниска от пазарната стойност на обещаните за продажба 2/3 идеални части от процесното жилище и съответните им идеални части от дворното място, поради което е налице накърняване на добрите нрави.
2. договорът нищожен, поради противоречието му със закона на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, а именно в текста му е посочено, че част от общо уговорената цена в размер на 20 000 лв., а именно 9000 лв. са платени в брой на обещателката-продавач, което противоречи на императивната забрана на чл. 3, ал. 1, т. 2 от ЗАКОН ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА ПЛАЩАНИЯТА В БРОЙ.
3. унищожаем поради измама от страна на купувача по него по смисъла на чл. 29. ал.1 ЗЗД, която се състои в следното: Ищецът е въвел 83-годишната към онзи момент Е. З. А., че ще сключат договор за продажба не на жилището, в което живее ищцата, а за намиращото се на долното ниво помещение, което е годно за обитаване и по време на сключването, а и при получаването на ИМ. Твърди, че обещателката-продавач е смятала, че ще продава това помещение, а не жилището, в което живее, тъй като с

купувача са оглеждали и коментирали евентуална сделка помежду им само досежно помещението на долния етаж, а не и жилището на продавача.

4. унищожаваем на основание чл. 31, ал. 1 ЗЗД, тъй като е сключен от ответника - като обещателката-продавач, която е дееспособно лице, но при сключването му не е могла да разбира и да ръководи действията си, тъй като към м. ноември - декември 2021 г., а и досега страда от нервнопсихично състояние с честа загуба на съзнание и спомени, постоянни припадъци и силен световъртеж, поради което в продължителни периоди от време - между 6 месеца и 1 година дори не напуска дома си, за да не се загуби или изпадне в несвоят и продължителен припадък.

**чл.146, ал.1, т.3 и т.4 ГПК - Кои права и кои обстоятелства се признават ;
Отделя като безспорни и ненуждаещи се от доказване следните
обстоятелства:**

Няма такива

чл.146, ал.1, т.5 ГПК - Как се разпределя доказателствената тежест:

Ищецът при условията на пълно и главно доказване следва да установи следните факти и обстоятелства:

- съществуването на валиден предварителен договор между страните, сключен на 29.12.2021 г., за покупко-продажба на недвижим имот, с който Е. З. А., ЕГН *****, с л.к. №-----, изд. на 17.11.2000г. от МВР София, с постоянен адрес гр. С-----" се задължила да продаде на Р. П. К., ЕГН *****, с л.к. № -----, изд. на 30.09.2021 Г., от МВР София, с постоянен адрес: гр. С-----" 2/3 (две трети) идеални части от ЖИЛИЩЕ на партерен етаж от 3 етажна сграда, с площ от 60 кв.м., в сграда с идентификатор ----, находящо се в поземлен имот с идентификатор ----- с площ от 571 кв.м. с адрес на поземления имот: гр. Софи, район Витоша, ул. ----, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на тройно ползване ниско застрояване до 10 метра и СЪОТВЕТНИТЕ идеални части от дворното място.
- ответникът се е задължил да прехвърли имота, срещу насрещната престация за сумата размер на 20 000 лева
- срок за изповядване на сделка – 20.02.2022 г.
- отправена покана до ответника за изповядване на сделката
- ответникът е собственик на процесния имот, който да е годен обект на правото на собственост

Ответникът при условията на пълно и насрещно доказване, следва да установи следните факти и обстоятелства:

1. договорът е сключен на кърняване на добрите нрави - изразяващо се в значителна и явна нееквивалентност на престациите по договора, а именно евентуално уговорената като продажната цена в размер 20 000 лв. е многократно по-ниска от пазарната стойност на обещаните за продажба 2/3 идеални части от процесното жилище и съответните им идеални части от дворното място, поради което е налице на кърняване на добрите нрави.
2. договорът противоречи на чл. 3, ал. 1, т. 2 от ЗАКОН ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА ПЛАЩАНИЯТА В БРОЙ.
3. Ищецът е въвел 83-годишната към онзи момент Е. З. А., че ще сключат договор за продажба не на жилището, в което живее ищцата, а за намиращото се на долното ниво помещение, което е годно за обитаване и по време на сключването, а и при получаването на ИМ. Твърди, че обещателката-продавач е смятала, че ще продава това помещение, а не жилището, в което живее, тъй като с купувача са оглеждали и коментирали евентуална сделка помежду им само досежно помещението на долния етаж, а не и жилището на продавача.

4. ответникът не е могъл да разбира и да ръководи действията си, тъй като към м. ноември - декември 2021 г., а и досега страда от нервнопсихично състояние с честа загуба на съзнание и спомени, постоянни припадъци и силен световъртеж, поради което в продължителни периоди от време - между 6 месеца и 1 година дори не напуска дома си, за да не се загуби или изпадне в несвяст и продължителен припадък.

УКАЗВА на ищеца, че не сочи доказателства за сключен предварителен договор (заверен препис от него) и доказателства, че ответникът е собственик на имота – всички титули за собственост от първия собственик на имота до последния, **на основание чл.146, ал.2 ГПК.**

УКАЗВА на ответника, че не сочи доказателства за направените възражения, **на основание чл.146, ал.2 ГПК.**

УКАЗВА на страните, че могат да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия в откритото съдебно заседание и ако не направят доказателствени искания във връзка с дадените им указания, губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по **чл.147 ГПК** – ако твърдят нови обстоятелства, да посочат и представят нови доказателства, но само ако не са могли да ги узнаят, посочат и представят своевременно, или ако твърдят нововъзникнали обстоятелства от значение за делото – да посочат и представят доказателства за тях.

ДОПУСКА като писмени доказателства и доказателствени средства следните документи: *Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № 2869/ 21.03.2023г. между Р. П. К. и Е. З. А. 2.Нотариална покана акт 79, том II, рег. 3218 /2023г. 3.Констативен протокол Акт №155, том № III, рег. №5394/14.06.2023г., Нотариален акт № 37, том XVIII, дело 2970/1962 г. по описа на I-ви нотариус СРС.*

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника да се остави исковата молба без движение-.

ДОПУСКА, на основание чл.195 ГПК, изслушването на съдебно-технически експертиза (СТЕ), на която вещото лице - архитект, да отговори на следните въпроси

1. *Какво представлява процесния имот, описан в предварителния договор, като жилище на партерен етаж от 3 етажна сграда, съгласно строителни правила и норми.*
2. *Да направи оглед на процесния имот и да направи фотоалмуб*
3. *Предметът на делото представлява ли жилище и ако да към кой момент*
4. *Според планът за какво е предвидено и за какво е построен предмета на делото? Има ли промяна в неговото предназначение, статут, преустройства – ако да от кога*
5. *За какво реално се ползва предмета на делото – живее ли сега там някой*
6. *Предметът на делото, представлява ли жилище към момента на сключване на предварителния договор и към момента на изготвяне на експертизата*
7. *Какъв е идентификаторът на имота*
8. *Да се опише историята на предмета на делото – как е възникнало – построено, обособено, кой са собствениците с течение на времето от създаването му до изготвяне на експертизата*

КАТО ОПРЕДЕЛЯ на основание чл.160 ГПК депозит в размер на 1000 лева

(хиляда лева), вносим от ищеца, в едноседмичен срок, считано от получаване на настоящото определение, по депозитна сметка на СРС (IBAN – BG 96 CECB 9790 3343 8974 00, BIC – CECB BGSF), както и в същия срок да представи доказателства за това, **КАТО ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ** на указанията в срок, съдът ще приложи разпоредбата на чл.161 ГПК и последствията от разпределената доказателствена тежест, а именно, че е създал пречки за установяване на тези факти, за които е допусната експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице инж. А-- , което да се призове след внасяне на депозит.

ПРИКАНВА, на основание чл.145, ал.3 ГПК страните да уредят спора доброволно – чрез съдебна спогодба, медиация или друг алтернативен способ за доброволно решаване на спора, като им **УКАЗВА**, че доброволното и извънсъдебно уреждане на отношенията е най-взаимноизгодният за тях начин за разрешаване на спора. При приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. Разноските по производството и по спогодбата остават върху страните, както са ги направили, ако друго не е уговорено.

УКАЗВА на страните, че ако желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите, който може да бъде видян на електронен адрес: <http://www.justice.government.bg>. Медиацията е платена услуга. Към Софийски районен съд работи Програма „Спогодби”, която предлага безплатно провеждане на процедура по медиация, от която страните също могат да се възползват. Повече информация за Програма „Спогодби” можете да получите всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа от Мариана Николова на тел. 02/8955423 или на ел. адрес: spogodbi@src.justice.bg, както и в Центъра за спогодби и медиация на адрес: гр. С бул. „Цар Борис III ” № 54, ст. 204.

УКАЗВА на страните, че:

съгл. чл. 40 от ГПК (1) Страната, която живее или замине за повече от един месец в чужбина, е длъжна да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията - съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България. Същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната.

(2) Когато лицата по ал. 1 не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени. За тези последици те трябва да бъдат предупредени от съда при връчване на първото съобщение.

Чл. 41. (1) (Доп. – ДВ, бр. 110 от 2020 г., в сила от 30.06.2021 г.) Страната, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който веднъж ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Такова задължение има страната и когато тя е посочила електронен адрес за връчване. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната.

(2) (Доп. – ДВ, бр. 110 от 2020 г., в сила от 30.06.2021 г.) При неизпълнение на задължението по ал. 1, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване,

но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени. За тези последици страната трябва да бъде предупредена от съда при връчване на първото съобщение.

Чл. 41а. (Нов – ДВ, бр. 110 от 2020 г., в сила от 30.06.2021 г.) (1) Когато връчването се извършва по [чл. 38, ал. 2](#), съобщението, съдържащо информация за изтегляне на призовката, съобщението или книжката, се смята за връчено в деня на изтеглянето му от адресата. В случай че съобщението не бъде изтеглено в 7-дневен срок от неговото изпращане, то се смята за връчено в първия ден след изтичането на срока за изтегляне.

(2) Когато връчването се извършва по [чл. 38, ал. 3](#) и [б](#), съобщението, съдържащо информация за изтегляне на призовката, съобщението или книжката, се смята за връчено в деня, в който адресатът е потвърдил получаването му. В случай че получаването не е потвърдено в 7-дневен срок от неговото изпращане, съобщението се връчва по общия ред.

Чл. 50. (1) Мястото на връчване на търговец и на юридическо лице, което е вписано в съответния регистър, е последният посочен в регистъра адрес.

(2) Ако лицето е напуснало адреса си и в регистъра не е вписан новият му адрес, всички съобщения се прилагат по делото и се смятат за редовно връчени.

(3) Връчването на търговци и на юридически лица става в канцелариите им и може да се извърши на всеки служител или работник, който е съгласен да ги приеме. При удостоверяване на връчването връчителят посочва имената и длъжността на получателя.

(4) Когато връчителят не намери достъп до канцеларията или не намери някой, който е съгласен да получи съобщението, той заплева уведомление по [чл. 47, ал. 1](#). Второ уведомление не се заплева.

(5) (Нова – ДВ, бр. 110 от 2020 г., в сила от 30.06.2021 г.) Връчването на кредитни и финансови институции, включително тези, извършващи събиране на вземания срещу потребители, на застрахователни и презастрахователни дружества и на търговци, които извършват доставка на енергия, газ или предоставяне на пощенски, електронни съобщителни или водоснабдителни и канализационни услуги, на нотариуси и частни съдебни изпълнители се извършва само по реда на [чл. 38, ал. 2](#) на посочен от тях електронен адрес.

ПРИКАНВА страните и техните процесуални представители, че с оглед принципа за процесуална икономия, да поискат достъп до настоящото дело в Единния портал за електронно правосъдие (ЕПЕП), както да представят изрично волеизявление за искане за призоваване и размяна на книжа по електронен път чрез ЕПЕП и електронна поща (e-mail, книжката и самото писмо следва да бъдат подписани с КЕП).

УКАЗВА на страните и техните процесуални представители, че при избор за призоваване и размяна на книжа по електронната поща се прилагат разпоредбите на чл.8 ЗЕДЕУУ, чл.41а ГПК, като удостоверяването на получаване от страните се извършва задължително с потвърждение от страните, че съобщението е получено (чл.44, ал.3, т.3 ГПК).

УКАЗВА на страните и техните процесуални представители, че ако изпращат до съда книжа, които следва да бъдат разменени до другите участници по делото, които не са заявили, че желаят да получат електронни изявление от съда и не са задължени да получават такива, следва да заплатят предварително такса на брой страници, определена с тарифата по чл.73, ал.3

ГПК, а именно 0,10 лева за всяка страница, а ако фотокопието е повече от 50 страници – за всяка следваща по 0.07 лева, **на основание чл.102з, ал.3 ГПК вр. чл.23 ТДТССГПК.**

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за **08.04.2024** година от **10.30 часа**, за която дата и час да се призоват страните.

ПРЕПИС от определението да се изпрати на страните чрез техните процесуални представители

ПРЕПИС от отговора на исковата молба да се връчи на ищеца.

ДЕЛОТО да се докладва на съдия – докладчик при постъпване на книжа и след провеждане на процедура по призоваване.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____