

# РЕШЕНИЕ

№ 1487

гр. София , 07.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 7-МИ ГРАЖДАНСКИ** в закрито заседание на седми декември, през две хиляди и двадесета година в следния състав:

Председател: Диана Коледжикова

Членове: Камелия Първанова  
Димитър Мирчев

като разгледа докладваното от Камелия Първанова Въззивно гражданско дело № 20201000502281 по описа за 2020 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и следв. от ГПК.

С решение № 48/31.01.2020г, постановено по гр.д.№ 160/2019г по описа на Софийски окръжен съд, е развален на основание чл. 189, вр. чл. 190 и чл. 191, вр. с чл. 87, ал. 3 от ЗЗД по предявения иск от К. Д. К. срещу Община Божурище, сключения на 14.07.2015 г. договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания – Сливница с вх. рег. № 1388, акт № 17, том 6, дело № 1065/2015 г., с който Община Божурище е продала на К. Д. К. следния недвижим имот: УПИ XII-042235 в кв. 2, отреден за жилищно строителство по ПУП – ПЗР на с.Пролеша, одобрен със заповед № ТС-26/01.04.2015 г. на кмета на Община Божурище, целия с площ 2108 кв.м., при съсед: от север – имот № 042234 - нива и тупик, от изток – УПИ X-042055, УПИ XI-042055, УПИ VIII-042055, от юг – улица, от запад – имот № 042232 – нива. Осъдена е на основание чл. 189, вр. чл. 190 и чл. 191 от ЗЗД Община Божурище да заплати на К. Д. К. сумата 80 759,99лева, представляваща платената от К. Д. К. продажна цена по горепосочения договор за покупко-продажба, сумата 4119,43 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноси, свързани със сключването на договора, както и сумата 10 732 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноси по водените срещу нея съдебни производства по гр.д. № 553/2015 г. и № 665/2015 г. на РС – Сливница, гр.д. № 703/2016 г. и гр.д. № 704/2016 г. на Софийски окръжен съд. Отхвърлен е предявения от К. Д. К. срещу Община Божурище иск по чл. 79, ал.1, вр. чл. 82 от ЗЗД за заплащане на сумата 186,84 лева, представляваща общ размер на платени от К. Д. К. местни данъци и такси за имота, предмет на продажбата, за периода от 2015 г. до 2018 г. Осъдена е Община Божурище да заплати на К. Д. К. сумата 7258 лева за разноси по делото. Осъдена е

К. Д. К. да заплати на Община Божурище сумата 35,30 лева за разноски по делото.

С решение №146/29.04.2020г е допълнено решение № 48/31.01.2020г по гр.д.№ 160/2019г по описа СОС, като е осъдена Община Божурище да заплати на К. Д. К. законната лихва върху сумите: 80 759,99 лв., представляваща платената от К. Д. К. продажна цена по договор за покупко-продажба, 4119,43 лв, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски, свързани със сключването на договора, и 10 732 лв., представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски по водените срещу нея съдебни производства по гр.д. № 553/2015 г. и № 665/2015 г. на РС – Сливница, гр.д. № 703/2016 г. и гр.д. № 704/2016 г. на Софийски окръжен съд, считано от предявяване на иска до окончателното изплащане сумите.

Решенията са обжалвани от Община Божурище, представлявана от адв.Д.Д. от САК, с доводи, че са неправилни, необосновани и незаконосъобразни. Сочи, че за 680кв.м. ищцата не е отстранена от имота и не е ангажирала доказателства, че за нея липсва интерес за задържане на тази част от имота, поради което не е следвало да се уважава претенцията ѝ за връщане на цялата сума по договора, а е следвало само част от нея и от разноските да се присъдят. Претендира да се отменят обжалваните решения, алтернативно да се развали договора само за част от имота и да се намали пропорционално сумата, която следва да се заплати на ищцата за продажната цена на имота и за разноски.

Ответницата по жалбата-К. Д. К., представлявана от адв.Св.О. от САК, е оспорила въззивните жалби с доводи, че са неоснователни. Сочи, че по делото е установено, че Община Божурище не е била собственик на 1 428кв.м. от УПИ XII-042235 и не е изпълнила задължението си да прехвърли собствеността върху тях. Остатъкът от 680кв.м от УПИ XII-042235 не удовлетворява интереса на купувача, като тежестта е на ответника да установи наличието на интерес за запазване на собствеността. Претендира да се оставят без уважение въззивните жалби.

Въззивният съд, в упражнение на правомощията си, уредени в чл.269 ГПК, разяснени в ТР №1/9.12.2013г. по т.д.№ 1/2013г на ОСГТК на ВКС, намира, че решението на първоинстанционния съд, предмет на обжалване, е валидно и допустимо, а като косвен резултат от решаващата си дейност счита същото за правилно в обжалваната му част по следните съображения:

Ищцата по делото-К. Д. К. е посочила в исковата молба, че на 14.07.2015г е сключила с ответника Община Божурище договор за продажба на недвижими имоти-частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.6 от ЗОС и чл.32 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Божурище, като ответникът ѝ е продал УПИ XII-042235, в кв.2, отреден за жилищно строителство по ПУП-ПРЗ на с.Пролеша, общ.Божурище, одобрен със заповед № ТС-26/1.04.2015г на кмета на Община Божурище, целият с площ от 2 108кв.м., актуван с АЧОС №1018/16.04.2015г, вписан с вх. рег. № 944/25.03.2015г, акт № 99, т.4, дело № 713/2015г в Агенцията по вписванията-Сливница, за цена от 80 759.99лв. с ДДС и е вписан в Служба по вписванията-Сливница, с вх. рег. № 1388/17.07.2015г, акт №17, том 6, дело № 1065/2015г, партидна книга 62, 8451, имотна партида 13777. Направила е разходи за местен данък 2019г- 2019лв., за режимни разноски 1346лв., за ДДС върху местния данък и режимните разноски 673лв. и за държавна такса за вписване на договора за продажба 81.43лв.-общо 4 119.43лв. Продавачът по договора ѝ е продал владението върху недвижимия имот на 24.07.2015г.

С решение №62/25.07.2016г по гр.д.№ 553/2015г на РС-Сливница е осъдена на основание чл.108 ЗС К. Д. К. да предаде на И. Д. П. владението върху част от УПИ XII-

042235, кв.2 по плана на с.Пролеша, целият с площ от 2108кв.м., представляваща ½ от бивш парцел VII-25, кв.20 по плана на селото от 1927г., с площ от 714кв.м. по скица, което решение е било потвърдено с решение № 69/20.02.2017г по гр.д.№ 703/2016г на Софийски окръжен съд, недопуснато до касационно обжалване с определение № 56/7.02.2018г по гр.д. № 1914/2017г на I Г.О. на ВКС. Като трето лице помагач на ответника К. Д. К. по тези дела е участвала Община Божурище. Направила е разноски в общ размер 5 366лв., от които по гр.д. № 553/2015г на РС-Сливница 1800лв. за адвокатски хонорар, 250лв. възнаграждение за вещо лице по СТЕ и 1791лв. за разноски на ищеца, по гр.д.№ 703/2016г на СОС 25лв. за държавна такса по въззивна жалба, 900лв. адвокатски хонорар и 600лв. платени за присъдени разноски на въззиваемия.

С решение № 63/25.07.2016г по гр.д.№ 665/2015г. на Сливнишки районен съд е била осъдена на основание чл.108 ЗС К. Д. К. да предаде на А. Д. Б. и Т. Б. Б. владението върху част от УПИ XII-042235, кв.2 по плана на с.Пролеша, целият с площ от 2 108кв.м., представляваща ½ ид.ч. от бившия парцел VII-25, кв.20 по плана на селото от 1927г., по скица, с площ от 714 кв.м., което решение е било потвърдено с решение № 114/16.03.2017г по гр.д.№ 704 от 2016г на СОС, недопуснато до касационно обжалване с определение № 414/30.07.2018г по гр.д.№ 2366/2017г. на I Г.О. на ВКС. По делата като трето лице помагач на К. Д. К. е участвала Община Божурище. По тези дела ищцата е направила разноски в общ размер 5 366лв., от които по гр.д.№ 665/2015г на РС-Сливница 1800лв. за адвокатски хонорар, 250лв. възнаграждение за вещо лице по СТЕ и 1791лв. за разноски на ищеца, по гр.д.№ 703/2016г на СОС 25лв. за държавна такса по въззивна жалба, 900лв. адвокатски хонорар и 600лв. платени за присъдени разноски на въззиваемия.

Посочила е, че няма интерес от задържане на собствеността върху останалите 680кв.м., поради което претендира да се развали на осн. чл.190, ал.1 ЗЗД договора за продажба от 14.07.2015г, на основание чл.190, ал.1 във вр. с чл.189, ал.1 ЗЗД и чл.191, ал.1 ЗЗД, да бъде осъдена Община Божурище да заплати сумите 80 759,99лева, представляваща платената продажна цена по горепосочения договор за покупко-продажба, сумата 4119,43 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски, свързани със сключването на договора, както и сумата 10 732 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски по водените срещу нея съдебни производства по гр.д. № 553/2015г. и № 665/2015г. на РС-Сливница, гр.д. № 703/2016 г. и гр.д. № 704/2016 г. на Софийски окръжен съд, сумата от 186,84 лева, представляваща общ размер на платени от К. Д. К. местни данъци и такси за имота, предмет на продажбата, за периода от 2015 г. до 2018г., ведно със законните лихви върху главниците.

Ответникът по делото-Община Божурище, представляван от адв.Д.Д. от САК, е оспорил въззивната жалба с доводи, че е неоснователна. Навел е възражения, че не е налице пасивна процесуална легитимация. За процесния имот е бил съставен АЧОС № 959/21.06.2013г въз основа на Протоколно определение №1/18.02.2009г на комисията по чл.19, ал.2 ЗСПЗЗ за определяне на имотите по чл.19, ал.1 ЗСПЗЗ, чл.45г от ППЗСПЗЗ. Имотът е бил включен в границите на регулационния план на с.Пролеша, община Божурище на осн. чл.3, ал.9 ППЗОЗЗ и в строителните граници на осн. чл.128, ал.7 ЗУТ. Възразил е, че ищцата е отстранена от част от имота, а не и от целия.

С решението си първоинстанционният съд е уважил исковата претенция за разваляне на процесния договор, исковите за заплащане на продажната цена на имота, направените съдебни разноски, като е отхвърлил иска за заплащане на заплатените данъци и такси, в която отхвърлителна част решението е влязло в сила като необжалвано.

Безспорно между страните по делото е, че с договор от 14.07.2015 г. Община

Божурище е продала на ответницата К. Д. К. недвижим имот, съставляващ УПИ XII-042235 в кв. 2, отреден за жилищно строителство по ПУП – ПЗР на с.Пролеша, одобрен със заповед № ТС-26/01.04.2015 г. на кмета на Община Божурище, целия с площ 2108 кв.м., при съсед: от север – имот № 042234 - нива и тупик, от изток – УПИ X-042055, УПИ XI-042055, УПИ VIII-042055, от юг – улица, от запад – имот № 042232 – нива, срещу продажна цена от 80 759,99 лева. В договора е посочено, че продажната цена, както и сумата 673 лева – 20% ДДС за местен данък и режийни разноски са заплатени от купувача с платежни нареждания от 09.07.2015 г. и 19.07.2015 г. С платежно нареждане от 09.07.2015г. К. Д. К. е превела на Община Божурище сума от 2019 лева с посочено основание за плащане „ 3% местен данък”, както и с платежно нареждане от същата дата е преведена сума от 136 лева с посочено основание за плащане „2% режийни разноски”.

С решение №62/25.07.2016г по гр.д.№ 553/2015г на РС-Сливница е осъдена на основание чл.108 ЗС К. Д. К. да предаде на И. Д. П. владението върху част от УПИ XII-042235, кв.2 по плана на с.Пролеша, целият с площ от 2108кв.м., представляваща ½ от бивш парцел VII-25, кв.20 по плана на селото от 1927г., с площ от 714кв.м. по скица, което решение е било потвърдено с решение № 69/20.02.2017г по гр.д.№ 703/2016г на Софийски окръжен съд, недопуснато до касационно обжалване с определение № 56/7.02.2018г по гр.д. № 1914/2017г на І Г.О. на ВКС. Като трето лице помагач на ответника К. Д. К. по тези дела е участвала Община Божурище. К. е направила разноски в общ размер 5 366лв., от които по гр.д.№ 553/2015г на РС-Сливница 1800лв. за адвокатски хонорар, 250лв. възнаграждение за вещо лице по СТЕ и 1791лв. за разноски на ищеца, по гр.д.№ 703/2016г на СОС 25лв. за държавна такса по въззивна жалба, 900лв. адвокатски хонорар и 600лв. платени за присъдени разноски на въззиваемия.

С решение № 63/25.07.2016г по гр.д.№ 665/2015г. на Сливнишки районен съд е била осъдена на основание чл.108 ЗС К. Д. К. да предаде на А. Д. Б. и Т. Б. Б. владението върху част от УПИ XII-042235, кв.2 по плана на с.Пролеша, целият с площ от 2 108кв.м., представляваща ½ ид.ч. от бившия парцел VII-25, кв.20 по плана на селото от 1927г., по скица, с площ от 714 кв.м., което решение е било потвърдено с решение № 114/16.03.2017г по гр.д.№ 704 от 2016г на СОС, недопуснато до касационно обжалване с определение № 414/30.07.2018г по гр.д.№ 2366/2017г. на І Г.О. на ВКС. По делата като трето лице помагач на К. Д. К. е участвала Община Божурище. По тези дела К. е направила разноски в общ размер 5 366лв., от които по гр.д.№ 665/2015г на РС-Сливница 1800лв. за адвокатски хонорар, 250лв. възнаграждение за вещо лице по СТЕ и 1791лв. за разноски на ищеца, по гр.д.№ 703/2016г на СОС 25лв. за държавна такса по въззивна жалба, 900лв. адвокатски хонорар и 600лв. платени за присъдени разноски на въззиваемия.

По делото са предявени искиви претенции с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД във вр. с чл.189 ЗЗД за разваляне на сключения между страните договор за покупко-продажба от 14.07.2015г., с правно основание чл.189, вр. с чл.190 и чл.191 ЗЗД за заплащане на сумите 80 759,99лева, представляваща платената продажна цена по горепосочения договор за покупко-продажба, сумата 4119,43 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски, свързани със сключването на договора, както и сумата 10 732 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноски по водените срещу нея съдебни производства по гр.д. № 553/2015г. и № 665/2015 г. на РС – Сливница, гр.д. № 703/2016 г. и гр.д. № 704/2016 г. на Софийски окръжен съд, сумата от 186,84 лева, представляваща общ размер на платени от К. Д. К. местни данъци и такси за имота, предмет на продажбата, за периода от 2015 г. до 2018 г.,

Добросъвестният купувач има правен интерес от предявяване на иск по [чл. 189](#), във вр. с [чл. 188 от ЗЗД](#) за разваляне на договор за покупко-продажба при кумулативно наличие

на следните предпоставки: 1. сключен валиден договор за покупко-продажба между ищеца и ответника с предмет - право на собственост или ограничено вещно право върху недвижим имот, 2. наличие на самостоятелни вещни права, в полза на трето лице върху същия недвижим имот, които касаят обекта на продажбата /т.е. продавачът да се е разпоредил с права, които не му принадлежат/ и 3. купувачът да е добросъвестен /не е знаел, че предметът на договора принадлежи на трето лице/. Купувачът може да развали договора и да търси обезщетение за вредите и когато вещта все още не му е отнета, но съществува реална заплаха от това. Такава заплаха е налице винаги когато трето лице притежава правото на собственост върху продадения му имот, защото то може по всяко време да поиска вещта си. /Така Решение № 162 от 17.06.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1317/2012 г., III г. о., ГК. В [решение № 424 от 24.01.12 г. по гр. д. № 1872/10 г.](#) на IV г. о. на ВКС, решение № 261 от 9.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 390/2012 г., II г. о., ГК. На въззивния съд е известно, че е образувано тълк. дело №1/2019г по описа на ВКС, Гражданска и Търговска колегии по въпроса: „Договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД?“, което не е приключило.

Купувачът може да развали договора за продажба по реда на [чл. 87, ал. 3 ЗЗД](#) и да търси обезщетение за вредите, които претърпява от неизпълнението [/чл. 189, ал. 1 ЗЗД/](#), стига да е добросъвестен, т.е. по време на купуването да не е знаел, че купува от неособственик или че трети лица имат права върху купуваното от него [/чл. 188 ЗЗД/](#). В решение №41/5.05.2015г по дело №85/2013г на ВКС, ТК, Т.О., се приема, че от разпоредбата на чл.191, ал.1 ЗЗД не може да се изведе правилото, че с факта на съдебното отстраняване /влизане в сила на съдебното решение за уважаване на иска, с който третото лице е предявило правата си срещу купувача/ настъпва разваляне на договора за продажба. Правото да се развали договора по реда на чл.87 от ЗЗД е част от очертаните в чл.189, ал.1 ЗЗД права на купувача, поради което, за да настъпи ефектът на развалянето, купувачът следва да упражни потестативното си право на разваляне на договора за продажба, независимо от това дали е реализирана евикцията или е евентуална.

Продавачът по договора за продажба не може да изпълни реално задължението си по договора да предаде вещта, тъй като трети лица имат права по отношение на вещта, противопоставими на купувача, които права са установени с влезли в сила съдебни решения и са довели до отстраняване на купувача от част от имота.

При съдебно отстраняване на купувача, същият има право да развали договора за продажба, независимо дали е бил добросъвестен или не към момента на сключване на договора и е ирелевантно дали е налице знание на купувача за правата на третото лице върху имота.

Поради това, въззивният съд приема, че правото на разваляне на договора по реда на [чл. 189, ал. 1, предл. 1 ЗЗД](#) вр. [чл. 87 ЗЗД](#) е установено поради наличието на валиден договор за покупко-продажба, сключен на 14.07.2015г. между ищеца и ответника, установени права по отношение на същия имот в полза на трети лица по силата на влезли в сила решения и исковата претенция следва да бъде уважена, като се постанови разваляне на договора за покупко-продажба.

Съгласно чл.189 ЗЗД ако продадената вещ принадлежи изцяло на трето лице, и купувачът развали продажбата, то продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена и да му заплати разносните по договора, както и необходимите и полезни разноски за вещта. За другите вреди продавачът отговаря съгласно общите правила за неизпълнение на

задължението. По делото се установи, че продажната цена в размер на 81 432.99лв. е била заплатена от купувача на продавача, което е отразено и в самия договор.

Възражението, че купувачката е отстранена само от част от имота, като са останали 680кв.м., се явява неоснователно, тъй като по делото не се установява същата да има интерес да задържи тази част от имота. При съобразяване, че договорът за продажба е развален за 2/3 от имота /0.67%/ и купувачът е отстранен за тях, то останалата площ от 680кв.м. е незначителна с оглед интересите на купувача.

При евикция продавачът дължи съгласно [чл. 190, ал. 2 от ЗЗД](#) обезщетение на купувача за причинените вреди. Обезщетението за вреди, извън посочените в [чл. 189, ал. 1 от ЗЗД](#), съгласно същата разпоредба, се определя по общите правила за неизпълнение на задължението - [чл. 82](#) и [чл. 83 от ЗЗД](#). Съгласно [чл. 82 от ЗЗД](#) обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждаване на задължението /виж в този смисъл постановено по реда на [чл. 290 от ГПК](#), решение [№ 294 от 13.10.11 г. по гр. д. № 1515/10 г.](#) на Шг. о. на ВКС/.

Поради това следва да се уважи исковата претенция за заплащане на сумата от 4 119.43лв. за направени разноси за сключване на договора, както и сумата от 10 732лв. за разноси по водените съдебни производства по чл.108 ЗС.

Налице е съвпадане на направените от настоящата инстанция изводи и тези на първата инстанция, поради което решението следва да бъде потвърдено в обжалваната му част.

С оглед изхода на спора и на основани е чл.78, ал.3 ГПК следва да бъде осъдена Община Божурище, с булстат 000776071, да заплати на К. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 3 400лв. за разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Мотивиран от горното, съдът

## РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №48/31.01.2020г, постановено по гр.д.№ 160/2019г по описа на Софийски окръжен съд, В ЧАСТТА му, с която е развален на основание чл. 189, вр. чл. 190 и чл. 191, вр. с чл. 87, ал. 3 от ЗЗД по предявения иск от К. Д. К. срещу Община Божурище, сключения на 14.07.2015 г. договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания – Сливница с вх. рег. № 1388, акт № 17, том 6, дело № 1065/2015 г., с който Община Божурище е продала на К. Д. К. следния недвижим имот: УПИ XII-042235 в кв. 2, отреден за жилищно строителство по ПУП – ПЗР на с.Пролеша, одобрен със заповед № ТС-26/01.04.2015 г. на кмета на Община Божурище, целия с площ 2108 кв.м., при съсед: от север – имот № 042234 - нива и тупик, от изток – УПИ X-042055, УПИ XI-042055, УПИ VIII-042055, от юг – улица, от запад – имот № 042232 – нива, осъдена е на основание чл. 189, вр. чл. 190 и чл. 191 от ЗЗД Община Божурище да заплати на К. Д. К. сумата 80 759,99лева, представляваща платената от К. Д. К. продажна цена по горепосочения договор за покупко-продажба, сумата 4119,43 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноси, свързани със сключването на договора, както и сумата 10 732 лева, представляваща общ размер на направените от К. Д. К. разноси по водените срещу нея съдебни производства по гр.д. № 553/2015 г. и № 665/2015 г. на РС–Сливница, гр.д. № 703/2016 г. и гр.д. № 704/2016 г. на Софийски окръжен съд.

В необжалваната му част решението е влязло в сила.

ОСЪЖДА Община Божурище, с булстат 000776071, да заплати на К. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 3 400лв. за разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл.280 ГПК пред ВКС на РБ.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ:

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_