

# РЕШЕНИЕ

№ 5346

гр. София, 20.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Г СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Албена Александрова

Членове: Нели С. Маринова  
Биляна Симчева

при участието на секретаря Виктория Ив. Тодорова  
като разгледа докладваното от Биляна Симчева Въззивно гражданско дело № 20231100501904 по описа за 2023 година

### **Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.**

С Решение № 141/25.07.2017 г. по гр.д. № 53403/2014 г. по описа на Софийски районен съд е: **1/** отхвърлен предявеният от Д. В. В. срещу Столична община главен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на общинска едноетажна жилищна сграда с идентификатор № 87401.7501.314.1 по КККР, находяща се в гр. София, с. Яна, р-н „Кремиковци“, ул. \*\*\*\*, със застроена площ от 57,00 кв. м, заедно с правото на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.314 по КККР с площ от 765,00 кв.м, който договор е сключен приживе от наследодателя на ищцата Т.Р. В., починала на 10.07.2014г със Столична община, съгласно Заповед № СО- РД- 561-53/03.04.2014г. на Кмета на Столична община; **2/** уважен е предявеният от Д. В. В. срещу Столична община в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД, за заплащане на сумата от 7841 лв. – определена от Столична община продажна цена за недвижимия имот, платена наследодателя на ищцата на неосъществено основание; **3/** отхвърлен е предявеният от Д. В. В. срещу Столична община главен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за сумата от 188,18 лв. - режийни разноски съгласно Заповед № СО- РД- 561-53/03.04.2014г. на Кмета на Столична община., платени от на неосъществено основание от купувача Т.Р. В., починала на 10.07.2014 г. Ангажирана е отговорността на страните за разноските, като с определение № 20066549/10.11.2022 г. е оставена без

уважение молбата на ищцата за изменение на постановеното по делото решение в частта за разноските, досежно присъждането на такива в полза на ответника Столична община.

В срока по чл. 259, ал. 1 ГПК е депозирана въззивна жалба от ищцата Д. В. В. с оплаквания за незаконосъобразност, неправилност и необоснованост на обжалваното решение, *в частта му*, с която са отхвърлени предявените главни искове по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за сумата от 188.18 лева.

По отношение на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД поддържа, че първоинстанционният съд е достигнал до верен извод, че процедурата по закупуване на общински жилище по ЗОС и НРУУРОЖТСО се извършва при осъществяване на смесен фактически състав, включващ административноправен елемент /заповед на кмета, който в случая е осъществен/ и на гражданскоправен елемент - сключване на договор за покупко-продажба. Правилно съдът е приел, че при осъществяване на административноправния елемент, приравняващ се на предварителен договор, сключването на окончателен договор за покупко-продажба е възможно да бъде осъществено и по принудителен ред по пътя на предявяването на конститутивен иск по чл. 19, ал. 3 ГПК. За погрешен счита извода на съда, че породените от предварителния договор права са с оглед на личността и поради тази причина са ненаследими. Посочва, че административната процедура е инициирана от правоимащото лице – починалата Т. В., като именно тя е посочена в издадената от кмета на Общината заповед. Счита че, веднъж породено, потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД не е лично, а имуществено и наследимо, поради което, след смъртта на Т. В., то е преминало в правната сфера на ищцата Величка В. и последната надлежно го е упражнила с предявяване на настоящия иск.

По отношение на предявения иск по чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за сумата от 188.18 лева, счита, че съдът неправилно е приел, че платената стойност, представляваща определени от Столична община режийни разноски при закупуване на недвижим имот, са дължими за иницииране и провеждане на цялостната процедура. Поддържа, че съгласно изричната уредба, таксата е дължима едва при сключване на договора за покупко-продажба, а тъй като същият не е сключен, а предвид настоящото производство, и не би могъл да бъде сключен доброволно, намира, че сумата е платена на неосъществено основание и подлежи на връщане.

По изложените правни съображения въззивникът моли за отмяна на първоинстанционното съдебно решение в обжалваната му част с искане за присъждане на разноски. Изразява оплакване и относно присъдените в първата инстанция съдебни разноски, без да отправя същото като частна жалба срещу постановеното от първоинстанционния съд определение по реда на чл. 248 ГПК, в който смисъл съдът е дал изрични указания на страната за конкретизиране.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК насрещната страна Столична община не подава отговор.

В проведеното на 26.09.2023 г. открито съдебно заседание пред настоящата съдебна инстанция се явява представител единствено на въззиваемата страна Столична община с искане жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и в полза на въззиваемия да бъдат разноски за юрисконсултско възнаграждение. В писмено становище, процесуалният представител на въззивника поддържа подадената въззивна жалба и претендира разноски.

Софийският градски съд, Гражданско отделение, IV-Г въззивен състав, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, **приема за установено от фактическа страна следното:**

Първоинстанционният съд е сезиран с предявени от Д. В. В. срещу Столична община искове както следва: главен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на общинска едноетажна жилищна сграда с идентификатор № 87401.7501.314.1 по КККР, находяща се в гр. София, с. Яна, р-н „Кремиковци“, ул. \*\*\*\*, със застроена площ от 57,00 кв. м, заедно е правото на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.314 по КККР с площ от 765,00 кв.м, който договор е сключен приживе от наследодателя на ищцата Т.Р. В., починала на 10.07.2014г със Столична община, съгласно Заповед № СО- РД-561-53/03.04.2014г. на Кмета на Столична община; евентуален иск по чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за връщане на платената на неосъществено основание продажна цена за имота /който иск е уважен от първоинстанционния съд и решението не е обжалвано от заинтересованата страна/, както и иск по чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД – за връщане на платената на неосъществено основание стойност на заплатени от наследодателката на ищцата режимни разноски за сключване на договора за покупко-продажба.

Безспорно е между страните и се установява от представените по делото писмени доказателства, че със Заповед № СО-РД-561-53/ 03.04.2014г. кметът на Столична община е наредил да се прехвърли на наследодателя на ищцата Т.Р. В. правото на собственост върху процесния общински недвижим имот – едноетажна жилищна сграда в село Яна, р-н Кремиковци, Столична община, в който В. е била настанена като наемател, за цена от 7841 лв. Съгласно т. 9 от заповедта, след превеждане от страна на купувача на определените като дължими суми и представяне на платежни нареждания, фактури от Дирекция „Финанси“ за постъпилите суми по сметка на общината и квитанции за платени наем и консумативи, следва да се сключи договор за продажба на имота.

Безспорно е между страните и се установява от приложените платежни нареждания, че на 04.06.2014г. Т. В. е извършила всички дължими плащания по издадената заповед, като е заплатила в полза на Столична община

определената продажна цена от 7841 лв., режимни разноси в размер от 188,18 лв., както и местен данък и такса вписване и е представила доказателства за плащането с молба от същата дата. С последваща молба вх. № 6602-168/13 от 17.06.2014г. е представила останалите изискуеми според заповедта и чл. 43, ал. 4 от НРУУРОЖТСО квитанции за заплатени наеми и консумативи, като отправила покана за сключване на окончателен договор към ответника. Такъв не е бил сключен, поради необходимостта от удължаване срока на валидност на данъчната оценка, презаверка на скици и непредставянето на нотариално заверена декларация за гражданство и гражданско състояние по чл. 25, ал. 8 от ЗННД от страна на Т. В..

В приложената по делото административна преписка, без данни за входящ номер, се намира подписана от Т. В. декларация за гражданство и гражданско състояние по чл. 25, ал. 8 ЗННД, изискана ѝ от общината е писмо вх.№ 6600-168/14 от 19.06.2014г.

Съгласно представените по делото акт за смърт, заявителката Т. В. е починала на 10.07.2014 г., оставяйки, според приложеното удостоверение за наследници, за единствен наследник дъщеря си Д. В. В. - ищец в настоящото производство.

След смъртта на майка си, Д. В. е отправила до Столична община покана, обективизирана в писмо вх.№ 6602-168/21 от 16.09.2014г., за сключване на договор за покупко-продажба на ползваното от наследодателката общинско жилище.

С решение по Протокол от 19.09.2014г. комисия, назначена със заповед на Кмета на Столична община, е приела, че искането на ищцата е неоснователно, тъй като не е правоимаща по настанителната заповед за имота.

С Решение № 665 по Протокол № 70 от 23.10.2014г. Столичният общински съвет е отменил своето Решение № 365 по Протокол № 43 от 18.07.2013г. и 19.07.2013г. в частта му относно процесното жилище и е определил предназначението на последното за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди.

**При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:**

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, изхожда от лице с правен интерес, срещу подлежащ на институционален контрол съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата, с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя

от страните – съгласно задължителните указания, дадени в т. 1 от Тълкувателно решение № 1 от 09.12.2013 г. по т. д. № 1/2013 г. по описа на ОСГТК на ВКС.

При служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Не е допуснато нарушение на императивни материалноправни норми.

По релевираните във въззивната жалба доводи във връзка с правилността на решението съдът намира следното:

**По искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД:**

При безспорна по делото фактическа обстановка, предмет на въззивното производство е правният въпрос за наличие на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот между ответника по делото и наследодателя на ищцата, както и разполага ли ищцата, в качеството ѝ на наследник на определеното в заповедта на кмета правоимащо лице, с правото да иска обявяване на договора за окончателен по съдебен ред.

По така очертания предмет на обжалване, настоящият състав намира следното:

Уважаването на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД предполага наличието на валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба, който да съдържа всички съществени елементи на окончателния договор /страни, предмет, цена/, по такъв начин, че при уважаване на иска, липсващото съгласие за сключване на окончателен договор от един от контрагентите, да бъде заместено от съдебното решение, без обаче да се подменя вече изразената воля на страните по сделката.

Доколкото наличието на договор предполага единствено съвпадащо по съдържание волеизявление на страните, без необходимост същото да е обективизирано на един материален носител, договорната облигационна връзка се счита възникнала от момента, в който приемането на офертата достигне до предложителя /чл. 14 ЗЗД/.

Тези принципни правни положения намират приложение и в случаите, когато волеизявленията на страните са извършени от тях в изпълнение на административна процедура, част от сложен фактически състав, какъвто е закупуването на общинско жилище от неговия наемател, съгласно чл. 43 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, включващ както административноправни елементи /решение на общински съвет и заповед на кмета/, така и гражданскоправен такъв /писмен договор между правоимащото лице и кмета на общината/.

В случаите, когато административната процедура е финализирана, но е налице бездействие от страна на административния орган за сключването на договора за покупко-продажба, за правоимащото лице съществува право да предяви конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Горният извод се налага от

обстоятелството, че в тази втора фаза от процедурата по покупко-продажба на общински имот, органът действа като равнопоставен субект на гражданското право, поради което правата на посоченото в заповедта лице не биха могли да бъдат защитени по административен ред, а единствено по гражданскоправен път. /В този смисъл е и практиката на Върховния касационен съд по сходни правни казуси, обективизирана в *Решение № 43 от 4.04.2011 г. на ВКС по гр. д. № 703/2010 г., III г. о., ГК*, *Решение № 344 от 5.07.2004 г. на ВКС по гр. д. № 610/2003 г., II г. о., ГК*; *Решение № 280 от 6.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 396/2009 г., II г. о., ГК*; *Определение № 566 от 27.06.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2290/2016 г., III г. о., ГК*; *Определение № 2613 от 19.09.2023 г. на ВКС по ч. гр. д. № 3074/2023 г., III г. о., ГК*/

В настоящия случай, безспорно е установено по делото, че по писмено искане за закупуване на недвижим имот - частна общинска собственост, отправено от настанената като наемател в него Т. В., е образувана административна преписка пред Столична община, район Кремиковци. Със заповед на кмета на Столична община така направената оферта е приета, като с връчването на издадения в полза на Т. В. индивидуален административен акт, очертаващ в пълна степен всички съществени елементи от бъдещия окончателен договор за покупко-продажба, в това число страни, срок, предмет и стойност на престациите, следва да се приеме, че между страните е възникнал валиден предварителен договор за покупко-продажба на имота - частна общинска собственост. В същият момент - с връчването на заповедта на правоимащото лице, е поставен и краят на административната фаза от продажбата на общинското жилище.

Гражданскоправният елемент от фактическия състав на горната процедура се предшества от уредени по нормативен ред /и възпроизведени в издадената от кмета заповед/ действия, включващи плащане на определената цена за имота, дължимите данъци, наеми и режийни разноски.

Изрично е уредено в чл. 43, ал. 4 от НРУУРОЖТСО /"Наредбата"/, че договорът за покупко-продажба се сключва в едномесечен срок след плащане на посочените в заповедта суми, представяне на платежни документи и квитанции за платен наем, като до изтичане на посочения в разпоредбата едномесечен срок, не е налице забава от страна на прехвърлителя по сделката и купувачът не би могъл да иска сключване на договора по принудителен ред.

По делото безспорно е установено, че последните изискуеми от купувача документи /квитанции за платени наеми и консумативни разноски/ са представени от Т. В. с писмо от 17.06.2014 г., т.е. от този момент е започнал да тече предвиденият в Наредбата едномесечен срок за сключване на писмения договор за покупко-продажба.

Една седмица преди изтичането на срока обаче, на 10.07.2014 г., Т. В. е починала, като към този момент, предвид оставащия календарен период до края на уредения едномесечен срок за сключване по доброволен ред на прехвърлителния договор, в правната сфера на наследодателката на ищцата

не е било възникнало правото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД да иска сключването на окончателния договор по съдебен ред.

В този смисъл, макар и правото да се иска обявяването на предварителен договор за окончателен да не е лично, а имуществено, възникващо без оглед личността на страната, а от там - и наследимо /както правилно посочва въззивникът/, не може да се приеме, че същото е преминало в правната сфера на наследника, без преди това да се е породило в имуществената сфера на наследодателя.

Потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е имуществено и може да бъде наследявано, но за да премине в патримониума на наследника по силата на универсалното наследствено правоприемство, е необходимо да е било възникнало в полза на наследодателя към датата на неговата смърт. Ако смъртта на последния е настъпила преди в правната му сфера да е възникнало правото да се иска конвертиране на предварителния договор в окончателен по съдебен ред, то неговите наследници не биха могли да го придобият и упражнят за пръв път, тъй като това би означавало те да разполагат с повече права, отколкото е притежавал техният наследодател.

Единственият начин правото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД да бъде упражнено директно от наследниците, без преди това да е съществувало в сферата на праводателя им, е ако същите го заместят в правната сделка, по която е бил страна той и го придобият на лично основание след изтичане на уредения или уговорения от страните срок за сключване на сделката. Подобна хипотеза обаче е неизпълнима в настоящия случай, в който предварителният договор представлява административна процедура, завършваща с индивидуален административен акт, страна по които е било възможно да бъде единствено починалата Т. В., с оглед притежаваното само от нея качество на наемател на общински имот - обстоителство, което не се оспорва от въззивника.

По изложените съображения, предявеният от Д. В., в качеството ѝ на наследник на правоимащото лице Т. В., иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен, като предявен от лице, в чиято сфера не съществува материалното право да иска обявяването за окончателен на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот - едноетажна жилищна сграда в с. Яна.

**По искът с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за сумата от 188.18 лв:**

Претенцията за връщане на сумата от 188.18 лева ищцата аргументира с обстоителството, че същата представлява заплатени от нейната наследодателка режимни разноски за сключване на сделката по покупко-продажба, като, с оглед фактът, че окончателен договор не е сключен между страните, разноските се явяват платени на неосъществено правно основание и подлежат на възстановяване.

Относно дължимостта на сумата, настоящият състав намира следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 43 от Наредба за общинската собственост /в съществуващата й към момента на пораждане на задължението редакция, преди отмяната на разпоредбата по съдебен ред през 2018 г./, при придобиване и разпореждане с имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 %, изчислени върху данъчната основа.

Както в Наредбата за общинската собственост, така и в Закона за местните данъци и такси, липсва легална дефиниция на понятието “режийни разноски”, като такава не е дадена и от вносителя на проектонаредбата. Изхождайки от езиковото значение на понятието "режийни разноски", може да бъде заключено, че те представляват разходи за административно-управленския апарат, извън заплатите. Това значение доближава режийните разноски до понятието "такса", като, видно от редакцията на разпоредбата, същите се дължат при прехвърлителни сделки с недвижими имоти - частна общинска собственост.

От тук следва изводът, че по същността си тези разноски, определени по размер въз основа на данъчната оценка на имота, представляват такса за услугата по административното производство във връзка с цялостната подготовка и осъществяване на сделката, което е вид административен разход, а не се дължат единствено при сключване на крайния прехвърлителен договор, както счита въззивника.

С оглед на това, въззивният съд счита, че заплащането на определената от Общината такса за “режийни разноски” в размер на 188.18 лева, не се явява недължимо платена. Продавачът е извършил всички следващи се от него действия по движението на административната преписка - от нейното образуване до подготовката на всички необходими документи за сключване на гражданскоправния договор, като неосъществяването на последния елемент от смесения фактически състав от продажбата на общинско жилище е останал неосъществен по причини, стоящи извън волята на прехвърлителя. С оглед на това, предявеният иск за връщане на заплатената сума, като предадена на неосъществено основание, се явява неоснователен и следва да бъде оставен без уважение.

По изложените съображения и с оглед идентичните правни изводи, до които достигна въззивният съд, първоинстанционното съдебно решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно в обжалваната му част.

#### **Относно разноските във въззивното производство:**

С оглед изхода на делото и предвид изричното искане, в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят разноски в размер на сумата от 100 лева за юрисконсултско възнаграждение пред въззивната инстанция, определено по реда на чл. 78, ал. 8 ГПК, вр. чл. 25, ал. 1 от Наредба за



заплащането на правната помощ.

Изложените от въззивника оплаквания, касаещи присъдените от първата инстанция съдебни разноси, не следва да бъдат обсъждани, доколкото в настоящото въззивно производство, с оглед изхода на спора, не са налице основания за преразпределяне отговорността за разноси, а частна жалба срещу първоинстанционното определение, постановено по реда на чл. 248 ГПК, не е подавана от заинтересованата страна.

Мотивиран от горното, Софийски градски съд, Гражданско отделение, IV - Г въззивен състав

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 141/25.07.2017 г. по гр.д. № 53403/2014 г. по описа на Софийски районен съд, в обжалваната му *част*, с която са отхвърлени предявените главни искове по чл. 19, ал. 3 ЗЗД - за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на общинска едноетажна жилищна сграда с идентификатор № 87401.7501.314.1, находяща се в гр. София, с. Яна, р-н „Кремиковци“, ул. \*\*\*\*, заедно с правото на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор № 87401.7501.314, и иск по чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за сумата от 188.18 лева - заплатени режимни разноси на неосъществено основание.

**ОСЪЖДА Д. В. В.**, ЕГН: \*\*\*\* с адрес: гр. София, ж.к. \*\*\*\* **да заплати** на основание чл. 78, ал. 8 ГПК на **Столична община**, Булстат \*\*\*\*, адрес: гр. София, ул. “\*\*\*\*”, сумата от **100 /сто/ лева** – разноси във въззивното производство за юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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