

# РЕШЕНИЕ

№ 34

гр. Бургас, 07.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Събина Н. Х.а Диамандиева

Членове: Кирил Гр. Стоянов  
Калина Ст. Пенева

при участието на секретаря Марина Д. Димова  
като разгледа докладваното от Събина Н. Х.а Диамандиева Въззивно гражданско дело № 20222000500418 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по в.гр.дело № 418 /2022г. по описа на Апелативен съд - Бургас е по реда на чл.258 ГПК.

Образувано е по въззивната жалба на Г. К. Б. и С. А. Б., чрез пълномощника им адв. Ч., против решение № 573/13.06.2022г. по гр.дело №1059/2021г. по описа на Бургаския окръжен съд, с което са осъдени да заплатят на С. Б. К. сумата от 108 733 лв. – заплатена цена по развален договор за покупко – продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва до окончателното изплащане и са осъдени да заплатят разноски в размер на 9 427,48 лв. по гр.дело №1524/2018г. по описа на БОС, по гр.дело № 284/2019г. по описа на БАС и по гр.дело №972/2020г. на ВКС. Искане се отмяна на решението като неправилно и незаконосъобразно и постановяването на друго, с което искът да бъде отхвърлен. Твърди се, че покупната цена за имота не е била заплатена от ищеца, а от трето лице и осъждането на ответниците да му я заплатят води до неоснователно обогатяване. Процесната сума е заплатена от майката на С. К., а представеният в тази връзка договор за дарение е антидатиран и създаден за нуждите на настоящото производство. Дарението има невъзможен предмет, тъй като сумата е предадена на купувачите и е напуснала патримониума на дарителката. Ако бъде прието, че дарението е сключено към датата на извършване на паричния превод, то той е следвало да бъде осъществен от ищеца, а не от дарителя. Допълнително, към датата на

последното плащане – 28.07.2008г. К.а е могла да дари на своя син само сумата от 88 268 лв., тъй като вече е предала на Г. Б. сумата от 20 505 лв. Изводът на предходната инстанция, че отношенията между купувача и лицето, което е финансирало покупката са ирелевантни за настоящия спор, е неправилен, тъй като кредитор по валутното правоотношение се явява И. К., а не нейният син. Не е обсъдено и възражението на ответниците за частично заплащане на продажната цена в размер на 42 500 лв., а не на цялата договорена сума. Остатъкът е платен по вече прекратен предварителен договор, при сключване на окончателния – на 28.07.2008г. Твърди се, че ищецът не е претърпял вреди от евикцията, освен заплатеното от него по окончателния договор. Поддържат, че той не е бил страна по предварителния договор, сключен в полза на трето лице, и не е заплащал суми по него. С. Б. единствено е надарен с имота и поради това не е легитимиран да иска връщане на продажната цена. Той не е процесуален субституент на своята майка и не е обеднял с процесната сума. Претендира разноски по делото за двете инстанции по компенсация.

В отговор на въззивната жалба, подаден от С. Б. К., чрез пълномощника адв.Т., се иска оставянето и без уважение като неоснователна. Счита правната квалификация на спора, определена от предходната инстанция, за правилна. Намира за безспорно по делото сключването на процесния договор за покупко-продажба между страните. Договорът е предхождан от сключен между ответниците и майката на ищеца предварителен договор за покупко-продажба на имота, по силата на който Г. Б. и С. Б. са поели задължение да прехвърлят имота на нея или на нейния син С. К.. В изпълнение на поетото задължение окончателният договор е сключен със С. К., а продажната цена е заплатена изцяло. В съдебно производство е установено, че прехвърлителите не са били собственици на имота и купувачът е бил съдебно отстранен от него. Поддържа констатациите на съда, че отношенията между С. К. и неговата майка са ирелевантни за спора и, че няма изискване ищецът да доказва, че се е обеднил с процесната сума. Счита за релевантен въпросът кой е страна по процесния договор, а не от чия банкова сметка е преведена сумата. По делото е представен договор за дарение, от който е видно, че имотът е закупен със средства на ищеца, дарени от неговата майка. В този договор е индивидуализиран както и имота, предмет на продажбата, така и процесната сума. Твърденията, че е съставен за нуждите на производството и, че е антидатиран са бланкетни и неподкрепени с доказателства. Неоснователни са и доводите за неоснователно обогатяване на ищеца, тъй като претендираната сума е не обезщетение за вреди, а сума, с която именно ответниците неоснователно са се обогатили. В подкрепа на изложеното се цитира решение №222/07.03.2002г. по гр.дело №579/2001г. на Четвърто гражданско отделение на ВКС. Моли да бъде потвърдено решението и да му бъдат присъдени направените по делото разноски.

Бургаският апелативен съд в рамките на заявените въззивни оплаквания и въз основа на собствен анализ на събраните по делото доказателства приема

следното:

С обжалваното решение окръжният съд е развалил РАЗВАЛЯ склучения между страните договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 52, том XX, рег. № 12798, нот. дело № 3720/2008г. на нотариус Стоян Ангелов с район на действие Несебърски районен съд, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 6378 от 29.07.2008г., акт № 170, том XXV, дело 5743.

Със същото решение е осъдил ответниците да заплатят всеки поравно на ищеца сумата от 108 733 лева, представляваща заплатена цена по разваления договор за покупко-продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва от 10.05.2021г. до окончателното □ изплащане, разносните на купувача по нотариалното производство и разносните по гр. дело № 1524 по описа на Бургаския окръжен съд за 2018г, по което е постановено решението, с което ищецът е отстранен от имота.

За да приеме решението си съдът въз основа на установените пред него фактически положения приел наличието на основание у ищеца за разваляне на договора за продажба, поради неизпълнение на задължението на продавача да прехвърли собствеността, дължащо се на съдебно отстраняване.

Искът е с правно основание чл. 189, ал. 1 във вр. чл. 87 от ЗЗД и е за разваляне на договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нотариален акт № 52, том XX, рег. № 12798, нот. дело № 3720/2008г. на нотариус Стоян Ангелов с район на действие Несебърски районен съд, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 6378 от 29.07.2008г., акт № 170, том XXV, дело 5743, поради договорно неизпълнение на продавачите да прехвърлят собственост по отношение на продадения имот, съединен с иск с правно основание чл. 189, ал. 1 във вр. чл. 55, ал. 1, хипотеза трета от ЗЗД за връщане на платената цена по разваления договор в размер на 108 733 лева.

Фактическата обстановка по делото не е спорна и е установена с представените писмени доказателства.

По представения предварителен договор, сключен между ответниците и майката на ищеца, на 15.07.2008г., са платени 19 505 лева, с разписка от 11.07.2008г., стоп- капаро от 1 000 лева, по банков път на 28.07.2008г. са платени 22 268 лева и по банков път с преводно нареждане от 28.07.2008г. са платени 66 000 лева или общо 108 773 лева.

Предварителният договор за покупко-продажба е подписан от майката на ищеца, но от съдържанието на същия е видно, че е сключен именно за покупката на имота, предмет на сделката между страните по делото, която се иска да бъде развалена и предвижда, че страна по окончателния договор може да бъде, както купувача по предварителния договор, така и ищеца като посочено от купувача лице, като в крайна сметка окончателният договор има за страна именно ищеца, в качеството на купувач.

Между ищеца и неговата майка е постигнато съгласие по представен

договор за дарение на платената сума, който е оспорен като писмен документ без достоверна дата, съставен за нуждите на настоящия процес.

Окончателният договор е сключен в срока на предварителния договор – на 28.07.2008г. между страните по делото.

С решение по гр. дело № 1524 по описа на Бургаския окръжен съд за 2018г., потвърдено с решение по въз. гр. дело № 284 по описа на Апелативен съд-гр. Бургас и недопуснато до касация с определение по гр. дело № 972 по описа на ВКС за 2020г., ищецът е бил съдебно отстранен от придобития от него по силата на атакувания договор имот, тъй като е установено, че не продавачите-ответници, а държавата е собственик на закупения имот и той не е придобил собствеността, тъй като е договарял с несобственици.

Основният спор по делото е дължи ли се на ищеца продажната цена, след като тя е заплатена от неговата майка по предварителния договор между нея и ответниците, като предварителни продавачи и присъдените разноски.

Въззивният съд приема въз основа на представените доказателства, че след като предварителният договор съдържа клауза възприета изцяло от страните по него, че предварителният купувач може да посочи трето лице-ищецът, с който да бъде сключен окончателния договор, ответниците не разполагат с основание успешно да оспорят правата на ищеца да получи обратно платената от майка му цена на основание чл.189, ал.1 ЗЗД. Плащането по предварителния договор, извършено от неговата майка е в изпълнение на нейно договорно задължение и това не се оспорва. Упражненото от нейна страна право по т. I.1.от договора да посочи ищецът, като купувач по окончателния договор, е в рамките на постигнатото съгласие и ответниците, като предварителни продавачи са приели тази възможност още при сключване на предварителния договор. Изявлението на продавачите по атакувания договор за продажба на имота, че са получили цената изцяло и по банков път, е допълнително основание да се приеме, че действията на страните са насочени към пълно изпълнение на уговорките по предварителния договор. Оспорването на представения договор за дарение, сключен между ищеца от една страна и неговата майка от друга по отношение на датата е неоснователно. Постигнатото съгласие на страните по предварителния договор, окончателният да бъде сключен със сина на предварителния купувач е достатъчно основание да се приеме, че между майка и син може да бъде извършено дарение на суми, представляващи платената цена по предварителния договор.

Въз основа на изложеното въззивният съд достига до извод за основателност на предявения иск за връщане на продажната цена с правно основание чл. 189, ал.1 ЗЗД.

На следващо място решението е оспорено по отношение присъдената сума от 9 427,48 лева, представляваща разноските по делото по евикция с правно основание чл. 189, ал. 1 във вр. чл. 82 от ЗЗД по съображения, че

разходите си ищецът е направил по своя воля и сам е обжалвал решението на БОС пред въззивната и касационната инстанции.

По делото разходите са доказани с приложени писмени доказателства, неоспорени от ответната страна, нито в отговора по чл. 131 ГПК, нито по-късно в хода на делото. По делото не е спорно, че ищецът е бил добросъвестен при сключване на договора за продажба – не е знаел че продавачите не са собственици. При съдебно отстраняване от имота, за добросъвестния купувач възниква правната възможност да търси от продавачите заплащане на обезщетение за всички настъпили вреди, които са в пряка и непосредствена връзка от неизпълнението на договора да прехвърли на купувача правото върху вещта. Съдебната практика приема, че съдебните разноси, понесени от купувача в производството по предявен против него иск за собственост от страна на действителния собственик, представляват пряка имуществена вреда от съдебното отстраняване на ищеца от имота. Упражнените от него процесуални права за защита срещу неблагоприятното съдебно решение по делото не освобождават ответниците от отговорността им, защото разходите на ищеца по делото са във връзка с неизпълненото от тяхна страна задължение да прехвърлят валидно правото на собственост върху имота. Ето защо въззивният съд намира претенцията по чл. 189, ал. 1 изр.3 във вр. чл. 82 от ЗЗД за доказана по основание и размер.

По изложените съображения въззивният съд достига до крайни изводи, които съвпадат с изложените в обжалваното решение и го потвърждава като правилно.

Мотивиран от изложеното Апелативен съд- Бургас, граждански състав

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 573/13.06.2022г. по гр.дело №1059/2021г. по описа на Бургаския окръжен съд.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните с касационна жалба.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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