

# РЕШЕНИЕ

№ 112

гр. Разград, 25.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД** в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА

при участието на секретаря ДАРИНКА М. ДИМИТРОВА  
като разглежда докладваното от СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА Гражданско дело № 20223330101473 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са обективно съединени искиове по чл. 189 ЗЗД вр. с чл. 87 от ЗЗД; чл. 55 от ЗЗД и чл. 86 ЗЗД; чл. 82 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

С искова молба, подадено от „БООБ“ ЕООД с ЕИК 116573853, със седалище и адрес на управление: град Разград, община Разград, област Разград, булевард „България“ № 5, представлявано от управителя Б.А.О., чрез пълномощника му адв. М. Р. М. при АК – Разград, съдебен адрес: град Разград, улица „Хан Кубрат“ № 1, партер, Адвокатска кантора М. К., против ОБЩИНА РАЗГРАД с ЕИК 000505910, със седалище и адрес на управление: град Разград, булевард „Бели Лом“ № 37 ”а”, представлявана от кмета Д.С.Б., се моли за разваляне на Договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Договор за покупко-продажба на имот - частна общинска собственост № 119/18.05.2021 г., вписан в СВ вх. рег. № 2002/19.05.2021 г., вх. рег. № 32, том 6, дело № 1003/2021 г., партия 112683, имащ за предмет вещното право на собственост върху недвижим имот, съставляващ: поземлен имот с идентификатор 61710.608.4687 (шестдесет и една хиляди седемстотин и десет, точка, шестстотин и осем, точка, четири хиляди шестстотин осемдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разград, одобрени със Заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, последно изменение на КККР засягащо поземления имот е от 01.06.2021 г., адрес на поземления имот: град Разград, местност „Простор”, с площ от 905,00 кв.м. (деветстотин и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване-лозе, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 84687 (осемдесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и седем), при съседи: имот с идентификатор 61710.608.4686, имот с идентификатор 61710.608.4552, имот с идентификатор 61710.608.4553, имот с идентификатор 61710.502.7172, поради виновно

неизпълнение на договорните задължения на продавача Община Разград. Моли се съдът да осъди ответника за заплати на ищеца сумата от 9 226,00 (девет хиляди двеста двадесет и шест) лева, представляваща подлежаща на връщане цена на описания по-горе недвижим имот в размер на 9 000,00 лева и заплатените разноски за прехвърляне на имота от 226,00 лева, ведно със законната лихва от дата на завеждане на исковата молба до окончателното изплащане на сумата. Моли се съда да осъди ответника да заплати на ищеца сумата от 1500,00 (хиляда и петстотин) лева, представляваща имуществени вреди (претърпени загуби) от неизпълнен договор, включваща заплатен адвокатски хонорар за един адвокат от 800,00 лева, заплатен депозит за свидетел от 20,00 лева и заплатени деловодни разноски на ищеца от 680,00 лева, всичките по Гражданско дело № 2484/2021 г. по описа на РС – Разград, ведно със законната лихва от дата на завеждане на исковата молба до окончателното изплащане на сумата. Претендира разноските по делото.

Съдът, преценявайки събраните писмени доказателства, приема следното от фактическа страна:

На 18.05.2021 г. между страните бил сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в Договор за покупко-продажба на имот – частна общинска собственост № 119/18.05.2021 г., вписан в СВ вх. рег. № 2002/19.05.2021 г., вх. рег. № 32, том 6, дело № 1003/2021 г., партида 112683, имащ за предмет вещното право на собственост върху недвижим имот, съставляващ: поземлен имот с идентификатор 61710.608.4687 (шестдесет и една хиляди седемстотин и десет, точка, шестстотин и осем, точка, четири хиляди шестстотин осемдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разград, одобрени със Заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, последно изменение на КККР засягащо поземления имот е от 01.06.2021 г., адрес на поземления имот: град Разград, местност „Простор”, с площ от 905,00 кв.м. (деветстотин и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване-лозе, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 84687 (осемдесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и седем), при съсед: имот с идентификатор 61710.608.4686, имот с идентификатор 61710.608.4552, имот с идентификатор 61710.608.4553, имот с идентификатор 61710.502.7172, срещу цена от 9000,00 (девет хиляди) лева, както и задължение ищеца да заплати следните разноски по прехвърляне на собствеността на имота, както следва: 216,00 лева - местен данък от 2,4% за придобиване на имоти по възмезден начин; 10,00 лева - такса за вписване на нотариален акт.

С влязло в сила Решение № 264/22.05.2022 г. по Гражданско дело № 2484/2021 г. по описа на Районен съд – Разград, са уважени предявени установителен иск на ищеца С.К.Т. против ответника Община Разград, че ищцата е индивидуален собственик на целия поземлен имот, описан подробно по-горе. Уважен бил ревандикационен иск, предявен от същия ищец против „БООБ” ЕООД, като в полза на ищцата били присъдени деловодни разноски в размер на 1 360,00 лева. На 02.06.2022 г. ищецът получил покана за доброволно изпълнение, изпратена от С.К.Т., действаща чрез адвокат М.Н.П., с която от ответниците по делото било поискано заплащане на присъдените разноски Гражданско дело № 2484/2021 г. в размер на 1 360,00 лева. На 06.06.2022 г. ищцовото дружество заплатило в полза на ищцата присъдените разноски в размер на 680,00 лева с платежно нареждане на „Първа

инвестиционна банка” АД. По повод на воденото гражданско дело ищецът заплатил разноски по водене на делото в размер на 820,00 лева, от които 800,00 лева за адвокатски хонорар и 20,00 лева за депозит за призоваване на свидетел.

По предявения иск по чл. 189 ЗЗД вр. с чл. 87 от ЗЗД: Предявен е конститутивен иск от купувача срещу продавача по договор за продажба на недвижим имот. Съгласно чл. 189 ЗЗД, ако продадената вещ принадлежи изцяло на трето лице, купувачът може за развали договора по реда на чл. 87 от ЗЗД, а в този случай, продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена по договора. Предявеният иск е допустим, а разгледан по същество – основателен и доказан, поради което следва да бъде уважен. В Тълкувателно решение № 1/2019 г. от 02.07.2021 г по тълк. дело № 1/2019 г на ОСГТК на ВКС е прието, че договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота и иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД е допустим. За основателността му е необходимо доказването на следните предпоставки: да е сключен валиден договор за покупко-продажба с ответника с предмет вещни права върху недвижим имот; да са налице самостоятелни вещни права на трети лица върху същия имот, които да са противопоставими на продавача, съответно на купувача като негов частен правоприменник, като е без значение дали евикцията е осъществена или евентуална, тъй като законът не прави разлика между реализирана и предстояща евикция. За разваляне на договора за продажба по съдебен ред поради евикция е от значение единствено дали е била налице такава. Ирелевантно е дали продавачът е участвал в процеса по евикция на купувача или не. Ако ищите са съдебно отстранени от имота, за тях е налице предвиденото в чл. 189, ал. 1, изречение първо от ЗЗД основание за разваляне на договора.

Не се спори между страните по делото сключването на валиден договор за покупко-продажба на имот. С уважаването на иска по чл. 108 ЗС ищецът е отстранен съдебно от имота. Доколкото правото на собственост върху имота е принадлежало на трето лице, то не може да бъде прехвърлено на ищеца, а сключения между страните договор за покупко-продажба на имота не е породил вещно-транслативен ефект. Налице са самостоятелни вещни права на трети лица върху същия имот, които са противопоставими на купувача. Щом ищеца е съдебно отстранен от закупения имот, е налице предвиденото в чл. 189, ал. 1, изречение първо от ЗЗД основание за разваляне на договора по съдебен ред, поради което е основателен и предявения иск.

При разваляне на договора продавачът е длъжен да върне платената цена и направените разноски по договора. Плащането на цената е факт, признат от кредитора на това вземане, а именно – от прехвърлителя. Признанието е обективизирано, както в договора чрез възпроизвеждането му от нотариуса, така и в настоящия процес чрез неоспорване на въведения с исковата молба факт. Ето защо и при липса на опровергаващи кредиторското признание доказателства съдът е длъжен да приеме за установено, че ищецът е заплатил на ответника посочената в нотариалния акт продажна цена в размер от 9000,00 лв., ведно с разноските по прехвърлянето на имота в размер на 226,00 лева, заплащайки съобразно посоченото в договора за местен данък 2,4 % и такса за вписване на нотариален акт, поради което дължи връщането им, следователно претенцията е основателна и следва да бъде уважена.

Съдът намира за основателна и претенцията с правно основание чл. 189, ал. 1 вр. с чл. 88, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на 1500,00 (хиляда и петстотин) лева, представляваща имуществени вреди (претърпени загуби) от неизпълнения договор, включваща заплатен адвокатски хонорар за един адвокат от 800,00 лева, заплатен депозит за свидетел от 20,00 лева и заплатени деловодни разноски на ищеца от 680,00 лева, всичките по Гражданско дело № 2484/2021 г. по описа на РС - Разград, ведно със законната лихва от дата на завеждане на исковата молба до окончателното изплащане на сумата. След уважаване на ревандикационния иск по горепосоченото дело, ищецът бил осъден до заплати в полза на ищцата деловодни разноски в размер на 1360,00 лева. На 02.06.2022 г. ищецът получил покана за доброволно изпълнение, изпратена от С.К.Т., действаща чрез адвокат М.Н.П., с която им било поискано заплащане на присъдените разноски Гражданско дело № 2484/2021 г. в размер на 1 360,00 лева. На 06.06.2022 г. ищцовото дружество заплатило в полза на ищцата присъдените разноски в размер на 680,00 лева с платежно нареждане на „Първа инвестиционна банка” АД. По повод на воденото гражданско дело ищецът заплатил разноски по водене на делото в размер на 820,00 лева, от които 800,00 лева за адвокатски хонорар и 20,00 лева за депозит за призоваване на свидетел. След като процесния договор подлежи на разваляне в хипотезата на евикция, разпоредбата на чл. 189, ал. 1 от ЗЗД предвижда възстановяване на разноските на купувача по разваления договор, следователно претенцията е основателна и следва да бъде уважена.

По разноските по настоящото производство: На ищеца следва да бъдат присъдени направените по делото разноски съобразно представения списък на разноските в общ размер, а именно общо 1731,04 лева, включващи адвокатско възнаграждение в размер на 1200,00 лева, заплатена ДТ в размер на 497,04 лв., за вписването на ИМ в размер на 10,00 лева, за съдебно удостоверение 5,00 лева, такса за скица от СГКК в размер на 25,00 лв., за удостоверение за данъчна оценка в размер на 12,00 лева.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

РАЗВАЛЯ по реда на чл. 189 ЗЗД вр. с чл. 87 ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Договор за покупко-продажба на имот - частна общинска собственост № 119/18.05.2021 г., вписан в СВ вх. рег. № 2002/19.05.2021 г., вх. рег. № 32, том 6, дело № 1003/2021 г., партида 112683, имащ за предмет вещното право на собственост върху недвижим имот, съставляващ: поземлен имот с идентификатор 61710.608.4687 (шестдесет и една хиляди седемстотин и десет, точка, шестстотин и осем, точка, четири хиляди шестстотин осемдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разград, одобрени със Заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, последно изменение на КККР засягащо поземления имот е от 01.06.2021 г., адрес на поземления имот: град Разград, местност „Простор”, с площ от 905,00 кв.м. (деветстотин и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване-лозе, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма, номер по предходен

план: 84687 (осемдесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и седем), при съсед: имот с идентификатор 61710.608.4686, имот с идентификатор 61710.608.4552, имот с идентификатор 61710.608.4553, имот с идентификатор 61710.502.7172, сключен между продавачът ОБЩИНА РАЗГРАД с ЕИК 000505910 и купувачът „БООБ“ ЕООД с ЕИК 116573853, със седалище и адрес на управление: град Разград, община Разград, област Разград, булевард “България” № 5, представлявано от управителя Б.А.О., поради виновно неизпълнение на договорните задължения на продавача Община Разград.

ОСЪЖДА на основание чл. 189, ал. 1 вр. с чл. 88, ал. 1 от ЗЗД вр. с чл. 55 от ЗЗД вр. с чл. 86 от ЗЗД ОБЩИНА РАЗГРАД с ЕИК 000505910, със седалище и адрес на управление: град Разград, булевард „Бели Лом” № 37а, представлявана от кмета Д.С.Б., ДА ЗАПЛАТИ на „БООБ“ ЕООД с ЕИК 116573853, със седалище и адрес на управление: град Разград, община Разград, област Разград, булевард “България” № 5, представлявано от управителя Б.А.О., чрез пълномощника му адв. М. Р. М. при АК – Разград, съдебен адрес: град Разград, улица „Хан Кубрат” № 1, партер, Адвокатска кантора М. К., сумата от 9 226,00 (девет хиляди двеста двадесет и шест) лева, представляваща подлежаща на връщане цена на описания по-горе недвижим имот и заплатените разноски за прехвърляне на имота, ведно с обезщетение за забава в размер на законната лихва от 09.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА на основание чл. 189, ал. 1 вр. с чл. 88, ал. 1 от ЗЗД вр. с чл. 86 от ЗЗД ОБЩИНА РАЗГРАД с ЕИК 000505910, със седалище и адрес на управление: град Разград, булевард „Бели Лом” № 37 а, представлявана от кмета Д.С.Б., ДА ЗАПЛАТИ на „БООБ“ ЕООД с ЕИК 116573853, със седалище и адрес на управление: град Разград, община Разград, област Разград, булевард “България” № 5, представлявано от управителя Б.А.О., чрез пълномощника му адв. М. Р. М. при АК – Разград, съдебен адрес: град Разград, улица „Хан Кубрат” № 1, партер, Адвокатска кантора М. К., сумата от на 1500,00 (хиляда и петстотин) лева, представляваща имуществени вреди (претърпени загуби) от неизпълнения договор, представляващи заплатени деловодни разноски по Гражданско дело № 2484/2021 г. по описа на РС - Разград, ведно с обезщетение за забава в размер на законната лихва от 09.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ОБЩИНА РАЗГРАД с ЕИК 000505910, със седалище и адрес на управление: град Разград, булевард „Бели Лом” № 37а, представлявана от кмета Д.С.Б., ДА ЗАПЛАТИ на „БООБ“ ЕООД с ЕИК 116573853, със седалище и адрес на управление: град Разград, община Разград, област Разград, булевард “България” № 5, представлявано от управителя Б.А.О., чрез пълномощника му адв. М. Р. М. при АК – Разград, съдебен адрес: град Разград, улица „Хан Кубрат” № 1, партер, Адвокатска кантора М. К., сумата от 1731,04 лв. (хиляда седемстотин тридесет и един лева и четири стотинки), представляващи деловодни разноски по настоящото производство.

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването на страните пред Окръжен съд - Разград.

Съдия при Районен съд – Разград: \_\_\_\_\_