

№ 13746  
Гр. С., 09.08.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 31 СЪСТАВ,** в публично заседание на  
седемнадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

при участието на секретаря ГЕРГАНА Н. БАРАКОВА  
като разгледа докладваното от МИРОСЛАВ В. СТОЯНОВ Гражданско дело  
№ 20231110125292 по описа за 2023 година

Твърди, че ответникът изрично декларира в процесния предварителен договор, че е получил в брой от купувача пълната продажна цена за процесния имот в размер на 715 евро, но въпреки уговореното в договора страните по него да се явят на 10.05.2023 г. в кантората на съответен нотариус за сключване на окончателен договор за продажба на имота ответникът не се явил на сделката, като с него не могъл да бъде осъществен контакт и по телефона в тази връзка.

**Съдът, като прецени събраните доказателства и доводите на страните, приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

С окончателния доклад са отделени за безспорни всички обстоятелства, изложени в исковата молба – че между страните е сключен предварителен договор от 03.05.2023 г., по силата на който Н. Д. се задължил да продаде за сумата от 715 евро на „Елис-К“ ООД притежаваните от Н. Г. Д. 1/420 ид.ч. от процесния поземлен имот, че ответникът е получил в брой от купувача пълната продажна цена за процесния имот в

размер на 715 евро и отсъствал на 10.05.2023 г., когато следвало да се яви в кантората на съответен нотариус за сключване на окончателен договор за продажба на имота.

От Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 13.05.1925 г. се установява, че Й. Б. е придобил правото на собственост върху празно дворно място, находящо се в село Н. с площ от 360 кв. м, парцел 4 от квартал 88 по местния регулационен план от нивата на И. Д. Г. за сумата от 8000 лв. В горния нотариален акт като купувач е посочено лицето Й. Б., а в представено удостоверение за наследници от 21.06.2023 г. е посочено лицето Й. З., като Й. Б. и Й. З. са имена на едно и също лице видно от удостоверение за идентичност на лице с различни имена от 08.12.2020 г.

Й. Б. е починал на 24.04.1955 г., като е оставил следните наследници по закон – преживяла съпруга А. З. и пет деца – М. М., И. С., П. М., Е. А. и С. М., между които лица с окончателно Решение от 21.01.1959 г. е допусната съдебна делба на процесния имот при равни части за всеки от съделителите, тоест при квота от 1/6. Съгласно удостоверение за наследници от 21.06.2023 г. 1/6 част на С. М. е наследена поравно от неговите деца Н. Г. и Д. М. и преживялата съпруга от втория брак на С. М. – В. М. (чл. 5, ал. 1 и чл. 9, ал. 1 ЗН). Така всяко от трите лица получава по **1/18 част**.

В същото удостоверение за наследници е посочено, че С. М. е починал на 15.09.1977 г., тоест преди неговата майка А. З., починала на 27.07.1980 г., в който случай нейната 1/6 част от процесния имот, припадаща се на сина й С. М. (1/30 част) бива наследена поравно само от неговите две деца Н. Г. и Д. М. (по 1/60 за всеки низходящ), тъй като С. М. като низходящ на наследодателя А. З. е починал преди нея и се замества в наследяването по закон от своите низходящи без ограничение на степените, но не и от други лица, каквато е неговата преживяла съпруга В. М. от втория му брак (чл. 10, ал. 1 ЗН).

От удостоверението за наследници се установява, че от брака на С. и В. М. няма деца, като 1/18 част на В. М., починала на 16.05.2007 г., се наследява от нейните седем братя и сестри, съответно от техните деца или внуци по съответното коляно (чл. 10, ал. 2 ЗН):

- А. Т. – починал на 18.11.1990 г.;
- Г. П. – починала на 31.05.2008 г.;
- Б. Т. – починал на 04.05.1986 г.;
- Ж. А. – починала на 23.05.2005 г.;
- С. Д. – починала на 23.09.2007 г.;
- Я. Г. – починала на 03.08.2017 г.;
- Й. Т. – починал на 18.12.1981 г.

Така всеки от братята и сестрите на В. М. или техните деца по съответното коляно наследява по 1/126 част от наследената от В. М. 1/18 част от процесния имот.

Сестрата на В. М. – С. Д. е починала на 23.09.2007 г. след кончината на В. М. на 16.05.2007 г., като нейната 1/126 част е наследена от нейните деца – ответникът Н. Д. и К. И., които са получили по **1/252** от процесния имот.

С предварителния договор от 03.05.2023 г. ответникът се е задължил да прехвърли на ищеца **1/420** част от имота, находящ се в гр. С., район „Н.“, ул. „С. К. О.“ № 16, площ от 350 кв. м, чийто регулационен статут е уточнен с молба от 07.06.2023 г. на ищеца съгласно представена от същия скица на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.

Предварителният договор не е акт на разпореждане с право на собственост. Правото на собственост върху имота преминава от патримониума на продавача в

патримониума на купувача едва при сключването на окончателния договор, респ. от момента на влизане в сила на решението, с което предварителният договор бива обявен за окончателен. В този момент настъпва транслативният ефект на разпоредителната сделка. Поради това съдът дължи проверка дали отчуждителят е собственик на имота (чл. 363 ГПК и Решение № 196 от 8.04.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6367/2007 г., II г. о.; Решение № 194 от 27.03.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4044/2007 г., II г. о.; Решение № 693 от 7.07.2002 г. на ВКС по гр. д. № 338/2001 г., II г. о.).

Когато обещаател се задължи да прехвърли повече, отколкото притежава, дължи да прехвърли на приемателя всичко, което има. Няма пречка да се обяви за окончателен предварителния договор за част от имота, предмет на предварителния договор, в случай, че купувачът изрази желание да придобие идеална част и не е правил волеизявление за цялостно разваляне на сключения предварителен договор. Правото да се иска обявяване на предварителния договор за окончателен може да се реализира успешно по съдебен ред за идеална част от обещаното, ако продавачът се окаже собственик на идеална част, а не на целия имот. Възможността цената да се редуцира, т.е. купувачът да плати съответна на идеалната част парична стойност, следва от характера на правото да се иска окончателен договор, а не от уговорките по предварителния такъв, които дори да липсват в този смисъл, не изключват упражняване на преобразуващото право. Когато обещаателите са се задължили да прехвърлят повече, отколкото притежават (а при бъдеща вещ - повече от колкото ще получат), те дължат по исквете на приемателя да прехвърлят всичко, което имат (или което са получили), като за липсващата част се дължи намаляване на цената или обезщетение. Само приемателят може да развали договора, ако прецени, че няма интерес от частично изпълнение (Решение № 279 от 2.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1763/2010 г., III г. о.; Решение № 773 от 10.02.2011 г. на ВКС по гр. д. № 600/2009 г., IV г. о.; Решение № 349 от 20.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1713/2010 г., III г. о. ; Решение № 537 от 8.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 349/2009 г., III г. о. ; Решение № 313 от 26.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 584/2009 г., III г. о. ; Решение № 250 от 21.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3/2009 г., III г. о. ; Решение № 113 от 23.06.2014 г. на ВКС по т. д. № 434/2012 г., II т. о.).

Когато продавачът се е задължил да прехвърли цял имот, но по делото се установи, че е собственик само на идеална част от този имот, съдът е властен да обяви предварителния договор за окончателен за идеалната част, притежавана от продавача по същия договор. Тази горещитирана практика на ВКС се основава на принципната постановка, че който има право на цялото, има право и на частта от цялото (арг. от Решение № 207 от 24.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 914/2011 г., IV г. о.), която постановка е акцентирана особено в Решение № 349 от 20.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1713/2010 г., III г. о. и Решение № 279 от 2.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1763/2010 г., III г. о.

Установи се по делото, че ответникът се е задължил да прехвърли на ищеца 1/420 част от процесния имот, която част се явява по-малка по размер от реално притежаваната от него 1/252 част от имота. В този случай горещитираните постановки от трайната практика на ВКС не намират приложение, тъй като уважаването на така предявения иск би означавало промяна на волята на страните, обективизирана в сключения между тях предварителен договор, относно увеличаване на идеалните части от имота, които следва да бъдат прехвърлени с окончателния договор, и цената, която следва да бъде заплатена от купувача.

От служебно изискана справка от Агенцията по вписванията не се установиха

