

# РЕШЕНИЕ

№ 1072

гр. Добрич, 16.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, XXI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мирослава Неделчева

при участието на секретаря Теодора С. Димова  
като разгледа докладваното от Мирослава Неделчева Гражданско дело № 20223230101173 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на **С. Я. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр.\*\*\*, чрез пълномощника адв. М. Я. от ДАК, съдебен адрес: град \*\*\* срещу **„РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД**, ЕИК 200978712, със седалище и адрес на управление: г\*\*\* представлявано от управителя И. Т. И. и **„ЛАНДШАФТ“ ООД**, ЕИК 124606025, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя Т. И. С.. Искът е с пр. осн. чл.87, ал.3 от ЗЗД, като ищецът моли, съдът да развали сключения на 16.02.2016г. в гр.Добрич договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр.Добрич, местност Овцеферма Рилци, представляващ ПИ с идентификатор \*\*\* по ККР на гр.Добрич, одобрени със Заповед №РД-18-15/12.05.2005г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1202 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, с номер по предходен план: \*\*\*, парцел 3-10, при съседни имоти с номера: \*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*, като договорът е обективиран в нот. акт №56, том 3, дело 444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич, който договор е обективиран в нот. акт №56, том 3, дело №444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич. Ищецът моли, процесният договор да се развали, поради виновно неизпълнение на купувачите по него на задължението им да му заплатят продажната цена на имота, съгласно уговореното по договора в определените срокове.

В исковата молба се излага, че С. Я. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, гр.\*\*\*, от една страна като продавач и „РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД, ЕИК 200978712, със седалище и адрес на управление: г\*\*\* представлявано от управителя И. Т. И. и „ЛАНДШАФТ“ ООД, ЕИК 124606025, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя Т. И. С., от друга страна като купувачи, са сключили договор от 16.02.2016г за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр.Добрич, местност Овцеферма Рилци, представляващ ПИ с идентификатор \*\*\* по ККР на гр.Добрич, одобрени със Заповед №РД-18-15/12.05.2005г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1202 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, с номер по предходен план: \*\*\*, парцел 3-10, при съседи, имоти с номера: \*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*, като договорът е обективиран в нот. акт №56, том 3, дело 444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич.

Уговорената продажна цена била в размер на 85500 лв., платима, така:

- 500 лв., преди сключване на договора;
- останалата част от 80000 лв., разсрочено на вноски, платима по банков път по посочена от продавача банкова сметка, както следва:
- 55000 лв. на 110 равни поредни месечни вноски, всяка в размер на 500 лв., първата от тях платима в срок до 20.02.2016г., а всяка следваща, платима до 20-то число на съответния месец;
- 15000 лв. – платими до 30.08.2016г. и
- 15000 лв., платими до 30.08.2017г.

Уговорено е между страните по договора, че просрочието, на която и да е от гореописаните вноски с повече от 3 месеца от договорените срокове, прави предсрочно изискуемо и ликвидно цялото вземане на продавача спрямо купувачите за продажната цена на имота.

Ищецът твърди, че към датата на подаване на исковата молба е получил от купувачите само сумата от 4000 лв. Налице била забава на ответниците в изплащането на вноските по продажната цена с много повече от 3 месеца.

На 10.01.2022г., ищецът отправил нотариални покани за плащане на остатъка от сумата до ответниците, които са им били връчени, при условията на чл.47 и сл. от ГПК, чрез залепване на уведомления на съответните адреси.

До момента не е последвало плащане на дължимите суми по продажната цена на имота от страна на купувачите по договора. Ищецът твърди, че за него вече е безпредметно/безполезно да получи остатъка от уговорената продажна цена от ответниците и моли съдът да развали сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2016г.

На двете ответни дружество са им изпратени съобщения по чл.131 от ГПК и в законоустановения едномесечен срок от получаването им, те не са изпратили отговори на исковата молба.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди

доводите на страните приема за установено следното от фактическа и правна страна:

В проведено по делото съдебно заседание на 20.10.2022 г., ищецът, чрез процесуален представител поддържа исковата молба, а ответниците „РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД, ЕИК 200978712 и „ЛАНДШАФТ“ ООД, чрез своите управители И. Т. И. и Т. И. С. заявяват, че признават иска.

Съдът, съобразявайки изявлението на ответниците за признание на иска, както и изричното искане на ищеца за постановяване на решение в тази насока, с протоколно определение в съдебно заседание от 20.10.2022г. е приключил съдебното дирене и е дал ход по същество на делото.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Така предявеният иск за разВ.не на сключения на 16.02.2016г. в гр.Добрич между страните договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт №56, том 3, дело 444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич, е допустим. Предявен е пред компетентния съд - по местонахождение на недвижимия имот, описан в нотариалния акт и от страна с надлежна активна процесуална легитимация.

По силата на закона – чл. 87, ал. 5 от ЗЗД, правото на разВ.не на двустранните договори се погасява с петгодишна давност. **Срокът на давността започва винаги от момента на изискуемост на задълженията.** В трайната практика на ВКС, изразена в Решение № 21/30.06.2015 г. по т. д. № П107/2012 г. на ВКС, I ТО, Решение № 178/12.11.2010 г. по т. д. № 60/2010 г. на ВКС, II ТО, Решение № 233/21.12.2013 г. по т. д. № 514/2012 г. на ВКС, I ТО, се приема, че правото да се развали двустранен договор е преобразуващо по своя характер. Същото се упражнява с едностранно волеизявление (извън договорите за прехвърляне на вещни права) и възниква при наличие на неизпълнение по един двустранен договор и при предпоставките за това. Прието е, че в чл. 87, ал. 1 ЗЗД са уредени елементите от фактическия състав, като общото правило е, че договорът се разВ. от изправната страна с извънсъдебно едностранно изявление до длъжника. Упражняването на това право се предпоставя от предупреждение, свързано с искане за изпълнение в подходящ срок, както и с изявление, че договорът се смята за развален в случай на неизпълнение в дадения срок. **С изтичането на 5 години от настъпилото неизпълнение на основание чл. 87, ал. 5 от ЗЗД, се погасява правото на разВ.не на договора като потестативно право да се внесе правна промяна, като се заличат последиците на сключения договор, на основание чл. 88 от ЗЗД.**

**В случая, искът на ищеца е предявен извън срока по чл.87, ал.5 от ЗЗД, но за давността съдът не следи служебно /в настоящото производство/ и при липса на направено възражение от ответниците за това, че исковата претенция е погасена по давност, съдът следва да разгледа делото и да съобрази направеното признание от ответната страна по смисъла на чл.237 от ГПК.**

Искът по чл.87, ал.3 от ЗЗД е конститутивен, с него се извършва правна промяна в съществуващото между страните правоотношение – то се разВ. с обратна сила към момента на възникването му, все едно, че същото не е съществувало между страните. Съгласно разпоредбата на чл.87, ал.1 от ЗЗД, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която отговаря, кредиторът може да развали договора. При всички случаи, когато се касае за договор за прехвърляне, учредяване, признаване или прекратяване на вещни права, разВ.нето става по съдебен ред – ал.3 на чл.87 от ЗЗД. Първият елемент от фактическия състав на чл.87, ал.1 от ЗЗД е неизпълнението и е достатъчно да се отнася само до едно задължение. Всяка форма на неизпълнение може да бъде основание за разВ.не на договора. Неизпълнението трябва да е по причина, за която длъжникът отговаря, а страната, която иска разВ.нето, да е изправна. Обикновено

изправността се определя, като изпълнение или готовност за изпълнение.

В чл. 87 от Закона за задълженията и договорите се установява отговорността на длъжника при неизпълнението на двустранния договор поради причина, за която той – длъжникът отговаря. Кредиторът по такъв договор може да даде на длъжника подходящ срок на изпълнение, като заедно с това го предупреди, че ако договорът не бъде изпълнен в дадения срок, той – кредиторът, ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма. Кредиторът съгласно чл. 87, ал. 2 ЗЗД може направо да заяви на длъжника, че разВ. договора и без да му дава срок за изпълнение. Такова разВ.не на договора е допустимо само в случай, че изпълнението е станало изцяло или отчасти невъзможно или когато поради забавата на длъжника изпълнението е станало безполезно, и най-после – когато задължението е следвало да се изпълни непременно в уговореното време, ако кредиторът няма интерес от изпълнението, предложено след срока.

В случая, ищецът твърди, че за него, с оглед забавата на ответниците при изплащане на договорената цена вече е безполезно/безпредметно да получи остатъка от нея към момента.

За да се уважи така предявеният иск, в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти, а именно: .

Не се спори от страните, че е налице сключен между тях договор за покупко-продажба на недвижим имот, че купувачите по него – ответниците „РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД, ЕИК 200978712 и „ЛАНДШАФТ“ ООД са неизправна страна, защото не са платили на ищеца-продавач изцяло продажната цена в уговорените срокове.

От така изложеното следва, че между ищеца и ответниците е възникнало валидно правоотношение по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт №56, том 3, дело 444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич, по силата на който, на ответниците възмездно е прехвърлен притежавания от ищеца гореописан недвижим имот в гр. Добрич. Поради това, купувачите не са заплатили на продавача уговорената продажна цена на вещта в сроковете, последният се явява легитимиран да търси защита на правата си чрез предявения иск.

Страните не спорят, а и от представените към исковата молба доказателства се установява, че между страните е сключено валидно облигационно правоотношение във връзка с договора за покупко-продажба на недвижим имот, обективирано в нот. акт, по което ищецът е изправна страна, а ответниците - неизправна, защото не са заплатили уговорената продажна цена в определените срокове. Налице е забава /с повече от пет години/ от страна на купувачите по изплащане на цената.

Продавачът е поканил ответниците, чрез изпратени им на 10.01.2022г. нотариални покани, да заплатят остатъка от продажната цена в размер на 81500 лв. в 7-дн. срок, считано от получаване на поканите, което обаче не е сторено от купувачите до датата на подаване на исковата молба, а и към датата на съдебното заседание /20.10.2022г./.

Ищецът твърди, че вече за него е безпредметно да получи остатъка от продажната цена от купувачите и моли съдът да развали договора на осн.чл.87, ал.3 от ЗЗД.

Ответната страна признава изцяло изложените от ищеца в исковата молба обстоятелства, касаещи процесния договор. Признават, че не са заплатили уговорената продажна цена на имота в определените срокове. Заявяват, че нямат финансова възможност да изпълнят ангажиментите си към продавача по процесния договор и също желаят той да се развали по съдебен ред.

Предвид дотук изложеното, съдът намира, че са налице предпоставките

да бъде постановено решение, с което предявеният иск да бъде уважен изцяло, при признание от ответниците на въведените факти от ищеца, доколкото между страните са налице и са безспорни всички елементи от фактическия състав на чл.87, ал.3 от ЗЗД.

Предявеният иск е допустим, валидно е направено признание на иска, представляващо по същество процесуално действие на ответниците, с което същите се отказват от защита срещу иска, тъй като го считат за основателен; заявява, че правното твърдение на ищеца, наведено с иска, отговаря на действителното правно положение - т.е. претендираното от ищцовата страна право съществува, което от своя страна, води до съвпадение на правните твърдения на двете страни пред съда.

Настоящият съд намира, че са налице описаните в чл. 237 от ГПК предпоставки за постановяване на решение при признание на иска, тъй като признатото право не противоречи на закона и на добрите нрави, както и е признато право, с което страната може да се разпореди.

На основание чл.237, ал.2 ГПК в мотивите на решението е достатъчно, съдът да укаже, че то се основава на признанието на иска и не е необходимо да извършва преценка на представените по делото доказателства и доказателствени средства.

По изложените съображения, предявяваният иск следва да се уважи, като се постанови решение при признание на иска на правопораждащите факти от ответниците, на основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД.

Ищецът е поискал присъждане на съдебни разноски и е представил списък по чл.80 от ГПК, ведно с приложени доказателства за сторени такива /л.90-98/. При този изход на спора, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК му се дължат такива и съдът следва да осъди ответниците да му заплатят сумата от 3783.12 лв. – съдебни разноски, от които: внесена държавна такса в размер на 94.12 лв., ведно с банков комисион от 5.00 лв., 3600.00 лв. – адв. възнаграждение, 10.00 лв. – държавна такса за издаване на 2 броя съдебни удостоверения, 20.00 лв. – държавна такса за издаване на скица на имота от СГКК-Добрич, 25.00 лв. – държавна такса за издаване на данъчна оценка на имота, 14.00 лв. – държавна такса за издаване на 2 броя заверени преписи от искова молба, 10.00 лв. – такса за вписване на искова молба в СВ-Добрич, ведно с 5.00 лв. банков комисион.

Водим от гореизложеното, съдът

## РЕШИ:

**РАЗВАЛЯ** на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД сключения между **С. Я. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр.\*\*\*, от една страна като продавач и **„РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД**, ЕИК 200978712, със седалище и адрес на управление: г\*\*\* представлявано от управителя **И. Т. И.** и **„ЛАНДШАФТ“ ООД**, ЕИК 124606025, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя **Т. И. С.**, от друга страна като купувачи, **договор от 16.02.2016г за покупко-продажба на недвижим имот**, находящ се в гр.Добрич, местност Овцеферма Рилци, представляващ ПИ с идентификатор \*\*\* по ККР на гр.Добрич, одобрени със Заповед №РД-18-15/12.05.2005г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1202 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за животновъдна ферма, с номер по предходен план: \*\*\*, парцел 3-10, при съседни имоти с

номера: \*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*, като договорът е обективиран в нот. акт №56, том 3, дело №444, вх. рег. №1193 от 16.02.2016г. на СВ-Добрич.

**ОСЪЖДА „РОСВЕС БИЛДИНГ“ ЕООД**, ЕИК 200978712, със седалище и адрес на управление: г\*\*\* представлявано от управителя И. Т. И. и **„ЛАНДШАФТ“ ООД**, ЕИК 124606025, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлявано от управителя Т. И. С., **да заплатят на С. Я. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, гр.\*\*\* сумата от **3783.12 лв.** /три хиляди седемстотин осемдесет и три лева и дванадесет стотинки/, представляващи сторени съдебни разноси в настоящото производство.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд Добрич в двуседмичен срок, считано от връчването на преписи на страните от него.

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