

# РЕШЕНИЕ

№ 1206

гр. София, 07.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Георги Иванов  
Кристина Филипова

при участието на секретаря Красимира Г. Георгиева  
като разгледа докладваното от Кристина Филипова Въззивно гражданско дело № 20221000500217 по описа за 2022 година

С решение № 266170 от 19.10.2021 г. по гр. д. № 8165/2020 г., СГС, I-14 с-в, се отхвърля предявения от М. З. Г. срещу Столична община иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр.1 от ЗЗД за сумата от 1, 04 лв., представляваща платена продажна цена по договор за покупко-продажба от 26.05.1983 г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба до изплащане на вземането, като погасен по давност, а за сумата над 1, 04 лв. до сумата от 8 600 лв. като неоснователен.

Със същото решение се отхвърля предявен от М. З. Г. срещу Столична община иск с правно основание чл. 189 от ЗЗД за сума в размер на 97 817 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, ведно със законната лихва от датата на исковата молба до изплащане на вземането, както и иск с правно основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за сума в размер на 110 657, 43 лв., за периода от 28.05.2010 г. до 06. 08.2020 г. като неоснователни.

Срещу решението е постъпила въззивна жалба от М. З. Г., като се сочи, че същата е претърпяла съдебна евикция, която ѝ е причинила имуществени вреди, съизмерими със сумата, необходима да закупи равностойна вещ. Подчертава, че без значение е жилищната нужда на ищцата, както и че тя

многократно е сезирала общината с искане за възстановяване на продажната цена. Намира, че пътят ѝ на защита е по ЗЗД, а не по ЗВСОНИ.

Ответникът Столична община оспорва жалбата. Изтъква, че след влизане в сила на решението по чл. 7 ЗВСОНИ (в случая на 28.05.2010 г.) гражданин, чийто имот е отнет, получава обезщетение по чл. 5, ал. 3 ЗОСОИ с жилищно-компенсаторни записи, т.е. по реда на специална правна уредба. Сочи, че обезщетяването е с жилища от фонда на държавата и общините или с левовата равностойност на записите при подаване на нарочна молба в тримесечен срок. Счита, че от влизане в сила на решението по ЗВСОНИ е започнала да тече 5 годишна давност и за ищцата тя е изтекла към датата на подаване на исковата молба на 6.08.2020 г. Намира за правилни изводите на СГС за това, че има данни само за заплащане на сумата от 1046 лв., която след деноминация е 1,04 лв. Сочи, че СО няма вина за настъпилата по-късно евикция по силата на новоприет закон.

Въззивната жалба е подадена в срок, срещу валидно и допустимо съдебно решение, преценено като такова в съответствие с чл. 269 ГПК.

Софийски апелативен съд при преценка на доводите на страните и доказателствата по делото намира следното:

Предявени са искове с правно основание чл. 34 ЗЗД вр. чл. 55, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 189, ал. 1 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

Ищцата М. З. Г., твърди, че родителите ѝ закупили през 1983 г. от Столична община имот, съставляващ апартамент от 46, 41 кв.м., в гр. \*\*\*, на ул. \*\*\* № \*\*\*, ет. \*\*\*, а по-късно през 1988 г. ѝ дарили жилището. С влязло в сила решение на ВКС от 28.05.2010 г. ищцата била отстранена от имота, тъй като договорът за покупко-продажба на имота (от родителите ѝ) бил обявен за нищожен. Твърди, че опитала да уреди отношенията си със общината доброволно, като я сезирала многократно с молби, но това нямало резултат. Ето защо претендира да получи продажната цена на имота (като сочи, че тя е била 8600 лв.), тъй като е била съдебно отстранена, ведно със законната лихва от исковата молба, както и обезщетение на претърпените имуществени вреди от разликата в цената на имота към момента на придобиване и увеличената стойност на имота при съдебното отстраняване в размер на 97 817 лв. Претендира лихва върху обезщетението за периода от 28.05.2010 г. до 6.08.2020 г. в размер на 110 657,43 лв., както и разноси.

Ответникът Столична община оспорва иска. Счита, че от 28.05.2010 г. е изтекла погасителна давност. (Макар и това възражение да не е съвсем точно прецизирано досежно двата предявени иска, съдът счита, че същото е релевантно въведено за цялата искова претенция, която е била доуточнена от ищцата след депозиране на писмения отговор по чл. 131 ГПК). Отделно сочи, че има данни само за заплащане на сумата от 1046 лв. по продажбената сделка от родителите на ищцата. Твърди, че общината няма вина за евикцията, тъй като не е можела да предвиди, че ще се приеме ЗВСОНИ.

Съдът като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства приема за установено следното:

Страните не спорят, че родителите на ищцата са закупили от общината процесното жилище – апартамент на първия етаж на ул. \*\*\* № \*\*\*, с площ от 46,41 кв.м., с прилежащо мазе, общи части и право на строеж върху мястото, за цена от 6972 лв., от която 1046 лв. внесена като първоначална вноска с уговорка за изплащане на остатъка от 5926 лв. в 20-годишен срок при 2 % лихва, като за този остатък е вписана законна ипотека. Няма спор, че през 1988 г. ищцата е получила от родителите си като дарение посочения имот, както и относно това, че с влязло в сила на 28.05.2010 г. решение на ВКС, покупко-продажбата от общината е била прогласена за нищожно и за собственици на имота са признати предходните правоимащи лица. Установява се, че в производството по чл. 7 ЗВСОНИ на мястото на починалия си баща е била конституирана като страна и жалбоподателката Г..

При така очертаната фактическа обстановка по спорните въпроси се налагат следните правни изводи:

Съгласно нормата на чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД който е получил нещо без основание е длъжен да го върне. Подобен правен спор е бил обсъждан в определение № 572 от 03.06.2010 г. по гр. д. № 1965/2009 г., Г. К., III Г. О. на ВКС. В настоящият казус ищцата твърди, че е получила в дарение жилище, което ѝ е било отнето по съдебен ред, тъй като е признато, че договорът за покупко-продажба на нейните праводатели (родители) е нищожен. Т.е. с дарствения акт тя не е получила вещни права, тъй като по силата на нищожния договор от 1983 г. те се считат за непостъпили изобщо в патримониума на родителите ѝ. В този смисъл общината се явява страна, която е получила продажната цена, но не е изпълнила задължението си да

прехвърли вещни права на купувачите. За ищцата (в качеството ѝ на наследник на страната на купувачите) възниква правото да претендира възстановяване на имущественото равенство, тъй като спорният апартамент ѝ е отнет, а не ѝ е възстановена стойността му (доколкото е наследник на лице, имащо право на това).

Ответникът въвежда възражение, че исковата претенция е погасена по давност и същото се явява основателно. За ищцата правната възможност да претендира връщане на продажната цена е възникнала на 28.05.2010 г. (относно течението на срока – Решение № 31 от 28.04.2015 г., по гр.д. № 5214/2013 г., IV ГО). Вярно е и няма спор, че тя е сезирала общината с молби в тази насока, но прекъсване на петгодишната давност с някой от способите посочен в чл. 116 ЗЗД не е сторено. Следователно, предявеният иск на 6.08.2020 г., след повече от 10 г., като погасен по давност не следва да бъде разглеждан и уважен.

За пълнота следва да се посочи, че мотивите относно недължимост на голяма част от престацията (с оглед липсата на доказателства за изплатена цялостно цена) се споделят от настоящия състав и към тях въззивното решение препраща.

По отношение на претенцията за обезщетяване на вреди, съдът намира следното:

Според Тълкувателно решение № 1 от 02.06.2010 г. по тълк. д. № 1/2009 г., ОСГК на ВКС решението по чл. 7 от ЗВСОНИ е противопоставимо на неучаствалото в делото трето лице, което е придобило имота преди предявяването на иска. Отнесено към конкретния казус това разрешение сочи, че възстановяването на собствеността в полза на предходните собственици по реда на ЗВСОНИ е противопоставимо на праводателите на ищцата, следователно и на нея самата. В соченото ТР е прието, че третите лица при всички случаи ще понесат последиците от липсата на вещноправен ефект на сделката (която се прогласява за нищожна при условията на чл. 7 ЗВСОНИ) и при съдебно отстранение те, както във всички други случаи на нищожност на предходната сделка, ще имат на общо основание правата по чл. 189 - 192 от ЗЗД (в процесния спор в хипотезата на чл. 189, ал. 1, изр. 3 ЗЗД, доколкото се претендира обезщетение, съставляващо разликата в цената при покупката и при евентуалната продажба на имота към момента на прогласяване на

нищожността, съответно отнемането на имота). Съгласно разясненията в решение № 296/05.11.2013 г. по гр. д. № 48/2013 г. на ВКС, IV ГО и решение № 190/12.08.2014 г. по гр. д. № 6532/2013 г. на ВКС, IV ГО, „имууществената вреда, която се търпи от увредената страна е разликата между имуществото на кредитора след засягането на негово благо и това, което би имал, ако нямаше засягане. Тя се изразява в претърпени загуби и пропуснати ползи. Претърпените загуби са последиците от засягането на налични блага - погиване или отнемане на вещи, намаляване на стойността им, понасяне на разноски и др. Пропуснатите ползи са неосъществено увеличаване на имуществото на кредитора. Вредата за евинцирания купувач е отнемането на вещта. Тя (вредата) може да се изчерпи с цената, която купувачът е платил, ако за същата цена той може да си купи от пазара равностойна вещ, но когато през времето от покупката до съдебното отстранение цените на пазара са се повишили, вреда е превишението - сумата, която евинцираният купувач трябва да добави към подлежащата на връщане цена, за да купи равностойна вещ.“

Отнесено към настоящия спор изложената по-горе теза налага извода, че в общата хипотеза общината дължи обезщетение на евинцирания купувач, чийто наследник се явява ищцата (в съответна квота). Тази възможност обаче е уредена в надлежно регламентирана процедура, скрепена със срокове и вид на обезщетението, а именно чл. 5, ал. 3 ЗОСОИ. Извън така регламентирания нарочен ред отстраненият от имота купувач (или наследниците му) не може да реализира правата си по общите правила. В този смисъл искът, така както е предявен не следва да бъде уважаван. За ищцата е съществувал друг правен способ за получаване на обезщетение.

Дори да се игнорира изводът, изложен по-горе, като се приеме, че ищцата има право да получи обезщетение, то тази ѝ претенция се явява също погасена по давност. Право да претендира обезщетение тя е получила от момента, в който е влязло в сила решението за прогласяване на нищожността на придобивното основание на нейните праводатели – още през 2010 г. По делото няма никакви данни, че след тази дата лицето е сезирало ответника с искания за обезщетение, съответно, че са настъпили правно значими факти от категорията на тези в чл. 115 и чл. 116 ЗЗД, които да имат ефекта на спиране или прекъсване на давностния срок. Представените по делото множество декларации и молби съставляват единствено искания на ищцата да бъде

картотекирана или да бъде променен статута на предоставеното ѝ за ползване жилище, но не и претенция за заплащане на обезщетение, още по-малко предявяване на иск. В този смисъл, сезирайки съда с молба през 2020 г., ищцата е предявила за разглеждане иск, който е погасен по давност. Тъй като възражение в тази насока е надлежно направено, то искът следва да се отхвърли.

Поради акцесорността на иска по чл. 86 ЗЗД, същият следва да се отхвърли също като неоснователен.

С оглед казаното решението на СГС подлежи на потвърждаване изцяло.

При този изход на спора на жалбоподателката не се следват разноски. На ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в размер на 300 лв. за осъществената юрисконсултска защита.

Воден от горните мотиви съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 266170 от 19.10.2021 г. по гр. д. № 8165/2020 г., СГС, I-14 с-в.

ОСЪЖДА **М. З. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на Столична община сумата от 300 лв. като юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред ВКС в месечен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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