

# РЕШЕНИЕ

№ 4089

гр. София, 20.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ**, в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Д.  
Михаела Касабова- Хранова

при участието на секретаря Мария Т. Методиева  
като разгледа докладваното от Темислав М. Д. Въззивно гражданско дело № 20231100504993 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по въззивни жалби на П. Д. Ш. (ищец в първоинстанционното производство), В. С. С.-Д.а и „М.“ ЕООД (ответници в първоинстанционното производство) срещу решение № 20057168/12.09.2022 г. по гр.д. № 57502/2019 г. по описа на СРС, 30 състав, с което на основание чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД е прогласен за нищожен поради невъзможен предмет договор за покупко-продажба от 20.12.2012 г., обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К., с който „М.“ ЕООД е продало на В. С. С.-Д.а следните недвижими имоти: самостоятелен обект в сграда – жилище, заемащо втория (тавански етаж) от жилищна сграда, намираща се в гр. София, ул. \*\*\*\*, заедно със северозападния таван, застроен на 8,48 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху терена, заедно с 100/371,50 идеални части от дворното място, съставляващо УПИ VI-97, в квартал 8, по плана на гр. София, местността „Крива река“, СО, район „Красно село“, ул. \*\*\*\*, целият с площ по графични данни по скица от 371,50 кв.м., при граници на УПИ по актуална скица: ул. „\*\*\*\*\*“, УПИ – V-100, 99, 98, УПИ VII-96 и УПИ XX-81, 82, за цена в размер на 9600 лв., и са отхвърлени искове с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС,

предявен от П. Д. Ш. срещу В. С. С.-Д.а и „М.“ ЕООД, за допускане на изкупуване на 100/371,50 ид.ч. от УПИ VI – 97 в кв. 8 по плана на гр. София, местността „Крива река“, СО, район „Красно село“, ул. \*\*\*\*, целият с площ по графични данни по скица от 371,50 кв.м., при граници на УПИ по актуална скица: ул. „\*\*\*\*\*“, УПИ – V-100, 99, 98, УПИ VII-96 и УПИ XX-81, 82, по договор за покупко-продажба от 20.12.2012 г., обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К..

Въззивникът - П. Д. Ш., обжалва решението на СРС изцяло, като счита, че договорът за покупко-продажба е валиден в частта, касаеща прехвърлянето на УПИ, поради което и исковите му по чл. 33, ал. 2 ЗС са основателни. Ето защо, моли решението в обжалваните части да бъде отменено и исковите по чл. 33, ал. 2 ЗС да бъдат уважени. Претендира разноските по производството.

Въззивниците - В. С. С.-Д.а и „М.“ ЕООД, обжалват решението в частта, с която са уважени исковите по чл. чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД и е прогласен за нищожен поради невъзможен предмет договор за покупко-продажба от 20.12.2012 г., обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К.. Молят същото да бъде отменено и исковите да бъдат отхвърлени. Претендират разноските по производството.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК ответниците по жалбите са подали отговори на същите, в които са ги оспорили.

*Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, достигна до следните фактически и правни изводи:*

Първоинстанционният съд е бил сезиран от П. Д. Ш. с конститутивни искиове с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС, съединени с искиове с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, предявени срещу „М.“ ЕООД и В. С. С.-Д.а, за прогласяване на недействителността на договор за покупко-продажба на самостоятелен обект в сграда – жилище, заемащо втория (тавански етаж) от жилищна сграда, намираща се в гр. София, ул. \*\*\*\*, със застроена площ от 124 кв.м., заедно със северозападния таван, застроен на 8,48 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху терена, заедно с 100/371,50 идеални части от дворното място, съставляващо УПИ VI-97, в квартал 8, по плана на гр. София, местността „Крива река“, СО, район „Красно село“, ул. \*\*\*\*, целият с площ по графични данни по скица от 371,50 кв.м., при граници на УПИ по актуална скица: ул. „\*\*\*\*\*“, УПИ – V-100, 99, 98, УПИ VII-96 и УПИ XX-81, 82, обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К., поради невъзможен предмет, както и за изкупуване на 100/371,50 ид.ч. от УПИ VI – 97 в кв. 8 по плана на гр. София, местността „Крива река“, СО, район „Красно село“, ул.

\*\*\*\*, целият с площ по графични данни по скица от 371,50 кв.м., при граници на УПИ по актуална скица: ул. „\*\*\*\*“, УПИ – V-100, 99, 98, УПИ VII-96 и УПИ XX-81, 82, по договор за покупко-продажба от 20.12.2012 г., обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К..

С обжалваното решение № 20057168/12.09.2022 г. по гр.д. № 57502/2019 г. по описа на СРС, 30 състав, установителните искове с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за нищожност са уважени, като са отхвърлени конститутивните искове за изкупуване с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно, но намира същото за недопустимо по следните съображения:

Съгласно чл. 104, т. 4 ГПК на окръжния съд като първа инстанция са подсъдни граждански дела с цена на иска над 25000 лв. Съгласно чл. 68 ГПК цената на иска е паричната оценка на предмета на делото. На основание чл. 69, ал. 1, т. 2 и 4 ГПК по искове за съществуване, за унищожаване или за разваляне на договор и за сключване на окончателен договор, когато предмет на договора е вещно право върху недвижим имот, размерът на цената на иска се определя от данъчната оценка на недвижимите имоти, предмет на договора. В случая е предявен и разгледан иск за недействителността (т.е. за съществуване) на договор за покупко-продажба на самостоятелен обект в сграда – жилище, заемащо втория (тавански етаж) от жилищна сграда, намираща се в гр. София, ул. \*\*\*\*, със застроена площ от 124 кв.м., заедно със северозападния таван, застроен на 8,48 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху терена, заедно с 100/371,50 идеални части от дворното място, съставляващо УПИ VI-97, в квартал 8, по плана на гр. София, местността „Крива река“, СО, район „Красно село“, ул. \*\*\*\*, целият с площ по графични данни по скица от 371,50 кв.м., при граници на УПИ по актуална скица: ул. „\*\*\*\*“, УПИ – V-100, 99, 98, УПИ VII-96 и УПИ XX-81, 82, обективиран в нотариален акт № 98, том I, рег. № 2997, дело № 88/2012 г. по описа на нотариус К. К., като се иска прогласяване нищожността на същия поради невъзможен предмет.

Следователно, на основание чл. 69, ал. 1, т. 4, вр. т. 2 ГПК цената на посочените искове е в размер на данъчната оценка на имота, предмет на договора. Съгласно представеното по делото удостоверение за данъчна оценка от 22.04.2013 г., т.е. след предявява на исковата молба, която е подадена на 18.02.2013 г., данъчната оценка на жилищната сграда, ведно с тавана, ведно с идеалните части от общите части на сградата, е 62623,20 лв., данъчната оценка на 100 кв.м. от земята е 7490 лв., от което следва, че данъчната оценка на имота, предмет на договора за покупко-продажба, е 70113,20 лв. Посочената данъчна оценка следва да се вземе предвид при определяне на цената на исковете – както на цената на исковете за изкупуване (доколкото касаят само

100 кв.м. от земята, същата следва да бъде определена в размер на данъчната оценка на земята), така и на всички съединени с него исковете, включително и предявените инцидентни установителни искове за нищожност на договора, имащ за предмет както жилищната сграда, така и 100/371,50 идеални части от дворното място.

Ето защо, изобщо не е било необходимо да се изследва допълнително въпросът относно цената на исковете, доколкото е било представено актуално удостоверение за данъчна оценка на имотите. Това обаче е направено от първостепенния съд с определение № 20153388/07.07.2021 г., поставено по делото, с което е допусната съдебно-оценителна експертиза за определяне на пазарната цена на вещното право на собственост на имота, предмет на процесния договор за покупко-продажба. Съгласно заключението на вещното лице Д.Н.М., пазарната цена на вещното право на собственост на имота, предмет на процесния договор за покупко-продажба, е 261780 лв., а съгласно заключението на вещното лице В.И.К. по повторната съдебно-оценителна експертиза – 271391 лв.

Във връзка с изложеното и на основание съгласно чл. 69, ал. 1, т. 2 и 4 ГПК цената на предявените субективно съединени искове за недействителност на договора за покупко-продажба във всички случаи е над 25000 лв. Няма как да се приеме, че исковете са неоценяеми, доколкото и по силата на чл. 69, ал. 1, т. 2 и 4 ГПК иск за недействителност на възмезден договор винаги е оценяем, като законът ясно сочи начина на определяне на цената на иска, в случай че се касае за разпореждане с недвижим имот – или данъчната оценка на имота, или пазарната му оценка (ако няма данъчна оценка). В конкретния случай и двете стойности са над 25000 лв., от което следва, че исковете по чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за прогласяването на недействителността на процесния договор са родово подсъдни на окръжния съд, а с оглед местоположението на недвижимия имот, предмет на договора за покупко-продажба – на Софийски градски съд.

Без значение е обстоятелството, че в последното съдебно заседание по делото пред първата инстанция страните са се съгласили, че компетентен да разгледа исковете е районният съд, а исковете са неоценяеми, тъй като въпросът за цената на иска и за родовата подсъдност се решава служебно от съда, който разглежда делото, съгласно чл. 70, ал. 1 и чл. 119, ал. 1 ГПК.

На основание чл. 104, т. 6 ГПК на окръжния съд като първа инстанция са подсъдни исковете, независимо от тяхната цена, съединени в една искова молба с иск, подсъден на окръжен съд, ако подлежат на разглеждане по реда на същото производство. Следователно, в случая по изричната разпоредба на чл. 104, т. 6 ГПК и другите разгледани субективно съединени искове с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС за изкупуване са родово подсъдни на окръжен съд, тъй като са съединени с искове с цена, която е над 25000 лв.

Ето защо, районният съд не е бил родово компетентен да разгледа исковете, поради което обжалваното решение се явява недопустимо и подлежи на обезсилване.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** решение № 20057168/12.09.2022 г. по гр.д. № 57502/2019 г. по описа на СРС, 30 състав.

Делото **ДА СЕ ИЗПРАТИ** по родова подсъдност на Софийски градски съд след влизане в сила на настоящото решение.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчване на препис.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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