

РЕШЕНИЕ

№ 179

гр. ХАСКОВО, 07.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, III-ТИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ТОШКА ИВ. ТОТЕВА**

Членове: **АННА ВЛ. ПЕТКОВА**
ЙОНКО Г. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря **Р.В.Н.**

като разглежда докладваното от **ТОШКА ИВ. ТОТЕВА** Въззивно гражданско дело № 20215600500762 по описа за 2021 година

Производството е въззивно - по реда на чл.258 – чл.273 от ГПК.

С решение № 60174 от 15.12.2021 год., постановено по гр.д. № 62 / 2020 год. по описа на ВКС е обезсилено решение № 361 от 14.10.2019 год. по в.гр.д. № 434 / 2019 год. на Хасковския окръжен съд в частта, с която е отхвърлен обратния иск по чл.190 ЗЗД на Г.С. С. срещу Община *** и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на същия съд в обезсилената част.

В изпълнение указанията, дадени в отменителното решение на ВКС и след връщане на делото за ново разглеждане, съдът остави без движение исковата молба, обективирана в обратния иск, предявен от С. против Община *** при разглеждане на гр.д. гр.д. № 1860 / 2018 год. по описа на Районен съд – Хасково, с възможност ищецът да заяви предявява ли претенция и за разваляне на договора за покупко продажба, предвид това, че с исковата молба е претендирал само част от последиците на чл.190 от ЗЗД – връщане на сумите по договора.

С молба вх.№ 1797 от 07.03.2022 год. по входящия регистър на съда, подадена от С. - ищец по обратния иск, в изпълнение указанията на въззивния съд, са изложени следните фактически обстоятелства, а именно: На 26.10.2016 год. между въззиваемия – Община *** и въззивника С. е сключен договор за покупко – продажба на УПИ *** в

кв.*** по плана на село ***, Община *** с площ от 760 кв.м., при граници: улица, УПИ XVII, УПИ II и УПИ III, в кв.*** по плана на селото /процесния имот/, за сумата от 5 550 лева, без ДДС. Имотът бил придобит след проведен търг и на основание чл.34, ал.7 от ЗОС, чл.46 от НУРОС на Общински съвет *** и Заповед № Т – 505 от 29.09.2016 год. на Кмета на Община ***. В изпълнение на сключения договор, ищецът заплатил на ответника покупна цена от 6 660 лева, с ДДС, данък придобиване – 144.30 лева и режийни разноски – 229.77 лева, с ДДС.

При извършване на сделката, продавачът се е легитимирал като собственик на имота въз основа на акт за частна общинска собственост, съставен във връзка със Заповед № 1242 от 02.08.2013 год., с която е изменен Подробния устройствен план на населеното място, по силата на който са променени очертанията и размера на УПИ II – *** и процесния имот - УПИ XVII – ***, като вътрешната регулационна линия между двата имота е поставена в съответствие с имотната граница между имот пл.№ *** и имот пл.№ ***.

С решение № 361 от 14.10.2019 год., постановено по в.гр.д. № 434 / 2019 год. по описа на Окръжен съд – Хасково, след отмяна на решение № 229 от 09.04.2019 год., постановено по гр.д. № 1860 / 2018 год. по описа на Районен съд – Хасково, е признато за установено по отношение на Г.С.С., че С. С. С. е собственик на част от процесния имот - УПИ XVII – *** в кв.*** по плана на село ***, одобрен със заповед № 1242 от 02.08.2013 год., заключена между точки А, В, С, Д в скицата по Приложение № 3 от заключението по приетата съдебно – техническа експертиза, която да се счита неразделна част от решението. Със същото решение е отхвърлен предявеният при условията на евентуалност обратен иск, предявен от С. против Община ***, с правно основание чл.190 от ЗЗД, за сумата от 7 034.07 лева.

Въз основа на решението на въззивния съд, с което са признати права на собственост на С. - ищец по главния иск по отношение на процесния имот, изпълнението на задължението за прехвърляне на собствеността от страна на Община *** в полза на С., станало невъзможно, поради което и на основание чл.87 от ЗЗД заявява изрично, че предявява и иск за разваляне на договора за покупко – продажба от 26.10.2016 год., поради неизпълнение на задълженията на ответника по обратния иск – Община ***. С разваляне на договора, отпадало и основанието, на което ответникът е получил плащанията по него, поради което моли за решение, с което съдът осъди Община *** да му заплати и суми в размер на 6 660 лева, с ДДС цената, която е заплатил за покупка на процесния имот; на 374.07 лева – разноски, свързани със закупуване на имота; 1 323.54 лева – мораторна лихва, дължима върху покупната цена на имота за периода от датата на закупуването му – 25.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год.; 74.33 лева – мораторна лихва, дължима върху стойността на извършените разноски за закупуване на имота от датата на закупуване на имота – 25.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год. Искането за присъждане на посочените суми по основание и размер е заявено и с обратния иск, предявен при

разглеждане на делото пред първоинстанционния съд. Претендира присъждане на законна лихва, считано от датата на подаване на исковата молба и на деловодни разноски.

В срока по чл.131 от ГПК от ответника – Община *** не е постъпил отговор на уточняващата молба, с която се иска разваляне на договора за покупко продажба и за връщане на заплатените по договора суми.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:

На 26.10.2016 год. между Община *** - продавач и Г.С. С. – купувач е сключен договор за покупко – продажба на следния недвижим имот, а именно – урегулиран поземлен имот УПИ XVII в кв.*** по плана на село ***, Община ***, одобрен със Заповед № 1242/2013 год., с площ по скица от 760 кв.м., при граници: улица, УПИ VII, УПИ II и УПИ III, в кв.*** по плана на селото, за сумата от 5 550 лева, без ДДС.

В т.4 от договора е посочено, че покупната цена от 5 550 лева и дължимия върху нея ДДС в размер на 1 110 лева, са заплатени от купувача на 25.10.2016 год., ведно с данък придобиване в размер на 144.30 лева и режийни разноски в размер на 229.77 лева, с ДДС.

С решение № 361 от 14.10.2019 год., постановено по в.гр.д. № 434 / 2019 год. по описа на Окръжен съд – Хасково е признато за установено по отношение на Г.С., че С.С. е собственик на част от закупения от С. от Община ***, недвижим имот, представляващ УПИ УПИ XVII – *** в кв.*** по плана на село ***. Решението в посочената част е влязло в законна сила на 15.12.2021 год. В мотивите към същото е прието, че заповедта на Кмета на Община *** от 02.08.2013 год., с която са променени очертанията и размерите на УПИ II – ***, собственост на ищеца по главния иск - С. и на УПИ XVII – ***, закупен от ответника по главния иск и ищец по предявения при условията на евентуалност обратен иск – С. от Община ***, чрез изместване на вътрешната регулационна линия в съответствие с имотната граница, е издадена в нарушение на чл.15, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, предвиждащи забрана на урегулиране на урегулирани веднъж недвижими имоти, с което по същество е отречено правото на собственост на продавача – Община *** по отношение на част от имота, закупен от С..

На основание чл.223 от ГПК, постановеното решение има установително действие в отношенията на третото лице – в случая Община *** и насрещната страна – ищецът по главния иск С., като това, което съдът е установил в мотивите на решението си е задължително за третото лице в отношенията му със страната, която го е привлякла - ответника по главния иск и ищец по предявения при условията на евентуалност обратен иск – С..

Изложените по-горе съображения обуславят основателността на обратния иск, предявен на основание чл.87, ал.3 от ГПК, поради което същият следва да бъде уважен и сключеният на 26.10.2016 год. между Община *** и Г.С. С., договор за покупко – продажба на урегулиран

поземлен имот УПИ XVII в кв.*** по плана на село ***, Община ***, одобрен със Заповед № 1242/2013 год., с площ по скица от 760 кв.м., при граници: улица, УПИ VII, УПИ II и УПИ III в кв.*** по плана на селото, следва да бъде развален, поради неизпълнението му от страна на продавача – Община ***, изразяващо се в прехвърляне на права върху имота, които не е притежавал. Община *** като продавач по договора от 26.10.2016 год. не е изпълнила основното си задължение – да прехвърли собствеността на продавания имот, поради което се явява неизправна страна по същия. Доколкото по делото не са посочени доказателства купувачът С. да е знаел за правата на трето лице – С. или да е можел да узнае за тях при положена дължима грижа, предвид липсата на вписвания, сочещи на такива права в публичните регистри по партидата на продавача, следва да се приеме, че купувачът е добросъвестен и има право да развали договора на основание чл.87, ал.3, вр. чл.189 от ЗЗД, като в този случай продавачът е длъжен да върне платената цена и разноските по договора. В подкрепа на изложеното следва да се посочи и това, че съгласно чл.188 от ЗЗД продавачът – Община *** отговаря щом трето лице – С.С. има права върху продадената вещ, които може да противопостави на купувача – Г.С. в две хипотези. В първата хипотеза третото лице е предявило правата си и купувачът вече е отстранен от вещта, която е купил, въз основа на съдебно решение по иск на трето лице – налице е осъществена евикция. Във втората хипотеза правата на трето лице само са предявени по съдебен ред или дори още не са предявени, но могат във всеки момент да бъдат предявени и противопоставени на купувача. Вещта още не му е отнета, но съществува реална заплаха от това - налице е евентуална евикция. Законът не прави разлика между реализирана или предстояща евикция, защото и в двата случая става въпрос за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, за налични права на трето лице, противопоставими на купувача, вече реализирани или които ще се реализират в бъдеще. Безспорно в случая е, че с влязло в сила съдебно решение № 361 от 14.10.2019 год., постановено по в.гр.д. № 434 / 2019 год. по описа на Окръжен съд – Хасково, след отмяна на решение № 229 от 09.04.2019 год., постановено по гр.д. № 1860 / 2018 год. по описа на Районен съд – Хасково, е признато за установено по отношение на Г.С. С., че С. С. С. е собственик на част от процесния имот - УПИ XVII – *** в кв.*** по плана на село ***, одобрен със заповед № 1242 от 02.08.2013 год., заключена между точки А, В, С, Д в скицата по Приложение № 3 от заключението по приетата съдебно – техническа експертиза, която да се счита неразделна част от решението.

С отмяна на решението на първоинстанционния съд, с което е отхвърлен предявения като главен иск за установяване право на собственост върху реална част от процесния имот и постановяването на ново решение, с което въззивният съд е уважил иска, условието под което обратния иск е предявен е осуетено и искът се смята отново висящ, като съдът дължи произнасяне по него, независимо от това, че решението на първоинстанционния съд не е било обжалвано от ищеца по обратния иск С. против Община ***, привлечена като трето лице помагач.

Уважаването на иска за разваляне на договора обуславя основателност и на иска, предявен на основание чл.190, ал.1, вр. чл.189, ал.1 от ЗЗД за връщане на заплатените от купувача С. в полза на продавача Община *** суми в размер на 6 660 лева, с ДДС - покупна цена, 144.30 лева - данък придобиване и 229.77 лева - режийни разноски, с ДДС, както и на обезщетение за пропуснати ползи в размер на 1 323.54 лева – съизмеримо с мораторната лихва, дължима върху покупната цена на имота за периода от датата на закупуването му – 26.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год. и 74.33 лева – обезщетение за пропуснати ползи, съизмерими с мораторната лихва, дължима върху стойността на извършените разноски за закупуване на имота от датата на закупуване на имота – 26.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год.

С отпадане на облигационната връзка между страните, продавачът дължи връщане на продажната цена и на разноските по сключване на договора, предвид отпадане на основанието, по повод на което са заплатени. Изпълнението на купувача за заплащане на цената и разноските по договора е обективизирано в съдържанието на последния, който не е оспорен от ответника по обратния иск.

Обезщетението за вреди, извън посочените в чл.191 и чл.189 от ЗЗД се определя по общите правила за неизпълнение на задължението. Съгласно чл.82 от ЗЗД обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, пряка и непосредствена последица от неизпълнението.

С оглед на изложеното и в подкрепа основателността на предявените иски за заплащане на суми в размер на 1 323.54 лева и на 74.33 лева – обезщетения за пропуснати ползи, съизмерими с мораторната лихва, следва да се посочи и това, че ищецът не претендира обезщетение за забавата в изпълнение на задължението за връщане на продажната цена, т.е лихва за период с начален момент нейната изискуемост, настъпваща след покана. Видно от начина им на предявяване, ищецът претендира обезщетение за пропуснатата полза от лишаването си от тези суми изначално, от заплащането им на ответника, което и предпоставя квалифициране на претенцията като обезщетение по чл.190, ал.1, вр. чл.189, ал.1, предл.3-то, вр. чл.82 от ЗЗД. Налице е предвидимост на пропуснатата полза, съизмерима с мораторната лихва върху продажната цена и разноските по прехвърляне на имота, считано от деня на заплащането им, а не от деня на поканата за връщането им, на основание евикция.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК в полза на ищеца по обратния иск следва да бъдат присъдени разноски в размер общо на 1 615.08 лева, включващи 420 лева – държавна такса за предявяване на обратния иск и 150 лева – възнаграждение за вещо лице, направени при разглеждане на гр.д. № 1860/2018 год. по описа на Районен съд – Хасково; 30 лева – държавна такса за образуване на касационно производство, 800 лева – възнаграждение за адвокат и 140.08 лева – допълнителна държавна такса, направени при разглеждане на гр.д.№ 62 / 2020

год. по описа на Върховен касационен съд; 10 лева, 50 лева, 8 лева и 7 лева – такси, заплатени при разглеждане на настоящото дело.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

По предявения от Г.С. С., ЕГН ***** от село ***, Хасковска област, с адрес за призоваване – гр.Пловдив, ул.“Стефан Веркович“ № 3, ет.1, офис 2 – адвокат Ж.Д. М. против ОБЩИНА *** – гр.***, **обратен иск** с правно основание чл.190, ал.1 от ЗЗД, приет за разглеждане по гр.д. № 1860 / 2018 год. по описа на Районен съд – Хасково, ПОСТАНОВИ:

РАЗВАЛЯ на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД сключеният на 26.10.2016 год. между Община *** и Г. С. С., договор за покупко – продажба на Урегулиран поземлен имот XVII в кв.*** по плана на село ***, Община ***, одобрен със Заповед № 1242/2013 год., с площ по скица от 760 кв.м., при граници: улица, УПИ VII, УПИ II и УПИ III в кв.*** по плана на село ***, Община ***, вписан в Служба по вписванията при Районен съд – Хасково на 04.11.2016 год. под № ***, том ***, рег. № ***, дв.вх.рег. № ***, за сумата в размер на 5 550 лева, без ДДС.

ОСЪЖДА ОБЩИНА * – гр.****** да заплати на Г.С. С., ЕГН ***** от село ***, Хасковска област, с адрес за призоваване – гр.Пловдив, ул.“Стефан Веркович“ № 3, ет.1, офис 2 – адвокат Ж.Д. М. **сумите** в размер - на **6 660 лева**, с ДДС - покупна цена, - на **144.30 лева** - данък придобиване, - на **229.77 лева** - режийни разноски, с ДДС, заплатени по договор за покупко – продажба от 26.10.2016 год.; - на **1 323.54 лева** – обезщетение за пропуснати ползи, съизмеримо с мораторната лихва, дължима върху покупната цена на имота за периода от датата на закупуването му – 26.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год. и – на **74.33 лева** – обезщетение за пропуснати ползи, съизмеримо с мораторната лихва, дължима върху стойността на извършените разноски за закупуване на имота от датата на закупуване на имота – 26.10.2016 год. до датата на депозиране на исковата претенция в съда – 08.10.2018 год., ведно със законната лихва върху присъдените суми, считано от предявяване на обратния иск – 08.10.2018 год. до окончателното им изплащане.

ОСЪЖДА ОБЩИНА * – гр.***** да заплати на Г.С. С., ЕГН ***** от село ***, Хасковска област, с адрес за призоваване – гр.Пловдив, ул.“Стефан Веркович“ № 3, ет.1, офис 2 – адвокат Ж.Д. М. сумата в размер на 1 615.08 /хиляда шестотин и петнадесет лева и осем стотинки/ лева - деловодни разноски.

Решението може да се обжалва пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____