

РЕШЕНИЕ

№ 342

гр. Русе, 01.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ПЪРВИ СЪСТАВ, в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Анета Георгиева

Членове: Татяна Черкезова
 Николинка Чокоева

при участието на секретаря Светла Пеева
като разглежда докладваното от Анета Георгиева Въззивно гражданско дело № 20214500500663 по описа за 2021 година

Производството е по чл.258 и сл.ГПК.

Община И. е обжалвала решението на Русенския районен съд,постановено по гр.д.№ 3087/2020 год.,с което са отхвърлени като неоснователни предявените искове за прогласяване на нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот с правно основание чл.26,ал.1,пр.1 ЗЗД и чл.26,ал.2,пр.1 ЗЗД.Развива оплаквания за неправилност на решението,иска отмяната му и уважаване на исковете по подробно развити в жалбата и поддържани в съдебно заседание съображения.

Ответниците считат жалбата за неоснователна и искат потвърждаване на обжалваното решение.

Окръжният съд,като взе предвид оплакванията в жалбата,доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства,намира за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима,но разгледана по същество,е неоснователна.

Производството по гр.д.№ 3087/20 год.по описа на Русенския районен съд е образувано по предявени от жалбоподателя против Г. Д. К.,М. ТР. К.,ТР. Г. БР. и К. В. БР. иск за нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот с наведени две основания за това-поради невъзможен предмет с правно основание чл.26,ал.2,пр.1 ЗЗД и поради противоречие със закона с правно основание чл.26,ал.1,пр.1 ЗЗД.

От събраните по делото доказателства е установено,че през 1998 год.жалбоподателя и Г.К. и Т.Б. сключили договор за покупко-продажба на недвижим имот-земя в имот пл.№ 82

в местността „П. с.П.,Р. от 80/120 ид.части,при граници:път,зеделска земя,имоти пл.№№ 81 и 85,която съгласно издадената скица съставлява имот с идентификатор 56397.1.82.Договорът е сключен на основание решение № 297/28.V.1998 г. на ОбС-И. и заповед № 115 от 23.IV.1999 год.на кмета на О.И..

Върху имота попадат две сгради с идентификатор 56397.1.82.1 и 56397.1.82.2,които съгласно заключението на вещото лице са идентични със сградата,описана в акт за узаконяване № 1/9.I.1991 год. като дървена рибарска хижа с площ от 29 кв.м.

За имота,предмет на договора,е бил съставен акт за частна общинска собственост № 196/57 от 8.IX.1998 год.

Имотът,предмет на договора за покупко-продажба представлява част от имот с № 000010,обособен с план за земеразделяне,обн.ДВ бр.21/1994 год.,находящ се в землището на с.П. с площ от 57,917 ска,определен за вилна зона в местността“Д.“.

Към момента на сключване на договора имотът не е съставлявал зеделска земя и не е имал устройствен статут.

Със заповед на кмета на О.е одобрено изменение на плана на новообразуваните имоти по §4к,ал.6 от ПЗР на ЗСПЗЗ в частта за местността“Д.“/П.в землището на с.П.,съгласно което от плана са изключени новообразуваните 114 бр.имоти,обособени от имот пл.№ 000010 с площ от 57,917 дка от плана за земеразделяне на с.П. за тази местност.

С решение № 96/31.V.2012 год. на ОбС .И. е създадено селищно образувание „П.“ в местност „Д.“ в землището на с.П..Със заповед № РД-18-10/23.V.2014 год.на изп.директор на АГКК/обн.ДВ бр.49/2014 год./е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри на селищно образувание „П.“ в землището на с.П..

От сключването на договора за земята и сградите са заплащани дължимите данъци и ТБО.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е приел,че договорът не е нищожен поради невъзможен предмет по съображения,че макар имотът да не е съществувал към момента на сключване на сделката като самостоятелен обект на собственост,същият е бил индивидуализиран по площ,местонахождение,граници и номер и съвпада с обособения в последствие и съществуващ и към момента такъв имот.

Приел е,че не е налице и второто основание за нищожност,тъй като към момента на сделката не са приложими нормите на ЗОС и НСУРОС.

Обжалваното решение е валидно и допустимо.По същество то се явява правилно и следва да бъде потвърдено поради следното:

Заявеното от жалбоподателя основание за нищожност поради невъзможен предмет попада в приложното поле на чл.26,ал.2 ЗЗД.

Съгласно задължителните указания,дадени в ТР № 3 от 28.VI.2017 год.по т.д.№ 3/2014 год.на ОСГК предметът на сделката се свързва с обекта на правоотношението,към което е насочено поведението на страните по сделката.Предмет на сделката са

вещи,действия,бездействия,нематериални правни и имуществени блага.Всяка сделка трябва да има предмет и страните трябва да са постигнали съгласие по нейния предмет.Ако към момента на постигане на съгласието,предметът е фактически или правно невъзможен,сделката е нищожна поради невъзможен предмет.Фактическата невъзможност на предмета означава,че той не съществува в реалната действителност при сключване на сделката и не може да възникне според природните закони и с оглед нивото на развитие на науката,техниката и технологиите към момента на сделката,както и ако предметът е индивидуално определена вещь и тя е погинала преди постигане на съгласието.Налице е начална невъзможност на предмета.Правната невъзможност на предмета означава,че за неговото възникване или за разпореждането с него съществува непреодолима правна пречка.Правната пречка може да се изразява в нормативни забрани за извършване на сделката или ограничения за обособяването на обекта.Когато предмет на сделката е реално определена част от недвижим имот/сграда,жилище или други обекти/,договорът има предмет,ако страните са постигнали съгласие коя част се прехвърля.Разпоредбата на чл.26,ал.2,пр.1 ЗЗД свързва нищожността на сделката с неговата фактическа и правна невъзможност.

При възникнал спор за валидност на договора поради невъзможен предмет,на доказване подлежи опорочаващия факт,че към момента на постигнатото съгласие предметът вече е невъзможен,тъй като е погинал или е правно невъзможно да възникне като самостоятелен обект на правото на собственост.В тежест на страната,която претендира нищожността е да докаже осъществяването на опорочаващия факт-че към момента на постигане на съгласието съществува непреодолима пречка предметът да възникне-да бъде осъществено обособяването по какъвто и да е начин.Този факт може да бъде доказан с всички допустими доказателствени средства.

В настоящия случай жалбоподателят не е установил наличието на фактическа или правна невъзможност.

Имотът,предмет на договора,представлява земя,която съществува в реалната действителност както към момента на сключване на договора,така и към настоящия момент.Не е налице и правна невъзможност,тъй като за неговото възникване или разпореждането с него не съществува непреодолима правна пречка.Съгласно цитираното по-горе ТР № 3/2016 год.на ОСГК на ВКС ако към момента на сключване на сделката,реално определените части от недвижим имот не са фактически обособени,но е възможно да бъдат обособени като самостоятелен обект съобразно изискванията в действащия към този момент устройствен закон,договорът не е нищожен поради невъзможен предмет.Такъв е и разглежданият случай.В атакувания договор имотът е индивидуализиран по площ,местонахождение и граници и е идентичен с обособения впоследствие самостоятелен имот с идентификатор 56397.1.82 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.П..

Имотът е актуван с акт за частна общинска собственост АЧОС № 196/57 от 8.IX.1998 год.Съгласно чл.58,ал.3 ЗОС съставеният акт за общинска собственост е официален документ,удостоверяващ възникването,изменението и прекратяването на правото на

собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в наредбата по чл.63, ал.3 от закона. В случая актът не е спорен, не е оборена удостоверителната му функция, поради което съдът приема, че имотът е бил частна общинска собственост към момента на сключване на договора, реално съществуващ и индивидуализиран като местонахождение, площ и граници. Към момента на сключване на договора същият няма характер нито на земеделска земя, нито на парцел, нито представлява публична общинска собственост, поради което по отношение на него не могат да съществуват забрани за извършване на сделката или ограничения за неговото обособяване.

Изложеното налага извода, че заявената от жалбоподателя невъзможност не е налице, което обуславя неоснователност на иска за нищожност на сделката на това основание.

Не е налице и второто основание за нищожност на договора.

Съгласно чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД нищожни са договорите, които противоречат на закона. Това основание предполага противоречие с императивна правна норма. Ако нормата е диспозитивна, то нищожност не е налице, доколкото страните са свободни да се отклоняват от предписанията на диспозитивните норми.

Предмет на договора за покупко-продажба е имот, частна общинска собственост, поради което по отношение на сделките за разпореждане важат специалните правила по чл.34 и сл.ЗОС. Установено е, че върху имота, предмет на договора са съществували постройки, узаконени с цитирания по-горе акт за узаконяване. Узаконяването на сградите има за последица придаване на статут на законно построени. С оглед на това обстоятелство реда за извършване на продажба на земята е регламентиран в чл.35, ал.3 ЗОС и предвижда да се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по реда на чл.8, ал.2 от наредбата. Доказателствата по делото сочат, че този ред е спазен. За продажбата на земята е налице както решение на ОбС Иваново, така също и заповед на кмета на общината, цената е определена на пазарен принцип и е изцяло заплатена.

Доводите на жалбоподателя, че продажбата е следвало да се извърши чрез търг е несъстоятелен и не намира опора в закона.

Изложеното дотук води до извод за неоснователност на предявените от Община И. искове. Районният съд е стигнал до същия извод, макар и по различни мотиви, което прави решението му правилно като краен извод.

То следва да бъде потвърдено, а в тежест на жалбоподателя да се възложат разноските на ответниците за настоящото производство.

Община И. е подала и частна жалба срещу определението на Русенския районен съд, с което е отхвърлена молбата за постановяване на допълнително решение. Излага доводи, че в първото по делото заседание в хипотезата на чл.214, ал.1 ГПК е навел и друго основание за нищожност на атакуваната сделка, а именно заобикаляне на закона. По така направеното изменение съдът в нарушение на процесуалните правила не се произнесъл, което прави постановеното решение непълно, а обжалваното определение, с което е отхвърлена молбата

за допълването му неправилно.

Районният съд е отхвърлил молбата с мотив, че в доклада по делото изчерпателно е определил предмета на доказване и разпределил доказателствената тежест, срещу което страните не са възразили. В така очертаните рамки са събрани релевантните за спора доказателства и произнасянето на съда съответства в пълен обем на заявените от жалбоподателя искания.

Настоящият състав намира частната жалба за допустима, но неоснователна.

Изявлението на процесуалния представител на О. И. в съдебното заседание на 1.ІІ.2021 год. не представлява по правната си същност нито уточняване и допълване на исковата молба в хипотезата на чл.143, ал.2 ГПК, нито изменение на иска чрез навеждане на ново основание, наред с тези по исковата молба съгласно чл.214, ал.1 ГПК. Ищецът има право да допълни и уточни исковата молба, както и да посочи и представи доказателства във връзка с направените оспорвания от ответника, което обаче следва да направи преди съда да прнстъпи към доклада по делото. Изявлението на процесуалния представител на ищеца е направено след като страните са изслушали доклада на съда и са заявили липсата на възражения срещу него. Изявлението не може да бъде квалифицирано като искане за изменение на иска по чл.214, ал.1 ГПК, тъй като по същество то не съдържа твърдения за юридически факти, от които произтича претендираното право, а само правната квалификация по чл.26, ал.1 пр.2 ЗЗД. В този смисъл искането не е надлежно заявено и то не е породило задължение на съда да се произнесе по него. Не е надлежно предявено ново основание на иска за нищожност и произнасянето на съда е в рамките на предмета на делото, с който е сезиран. Решението му не е непълно и отказа да уважи молбата за допълване на решението се явява правилен.

Така мотивиран окръжният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260365 от 23.IV.2021 година на Русенския районен съд, постановено по гр.д.№ 3087/2021 год. по описа на РРС.

ПОТВЪРЖДАВА определение № 261964 от 30.VII.2021 год. на Русенския районен съд, постановено по същото дело.

ОСЪЖДА Община Иваново да заплати на Г. Д. К., М. ТР. К., ТР. Г. БР. и К. В. БР. сумата 500 лева разноски в производството пред окръжния съд за платено адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____