

РЕШЕНИЕ

№ 2

гр. И. , 22.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – И., ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в публично заседание на първи февруари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Радослава М. Йорданова

при участието на секретаря Лиана Ц. Тенекева
като разгледа докладваното от Радослава М. Йорданова Гражданско дело № 20201840100665 по описа за 2020 година

Производството по делото е образувано по повод подадена искова молба от О. И. ЕИК *****, адрес: гр. И., ул. „Ц. О.“ № 123 против В. Г. М. ЕГН *****, Ж. Г. Б. ЕГН ***** И Д. И. М. ЕГН *****, всичките от гр. И., ул. „Ц. О.“ № 199, ет. 3, ап. 9, с която са предявени обективно и субективно съединени иски за обявяване за нищожен на договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, сключен на 20.03.2019 г. относно недвижим имот с площ от 341,97 кв. м идеална част от имот с площ от 481,96 кв. м, представляващ УПИ-III, кв. 14 по регулационния план на с. В. общ. И., при съсед: северозапад – УПИ X-36, североизток – улици, юг – поземлен имот № 38, югозапад УПИ X-36 и V -354.

В исковата молба се твърди, че на 20.03.2019 г. О. И. е сключила договор за покупко-продажба на описания недвижим имот с ответниците на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 47, ал. 1, и чл. 48 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на О. И.. Впоследствие било установено, че не са били налице обстоятелствата за прилагане на изключенията по Наредбата, поради което и договорът за покупко-продажба е нищожен., тъй като не е проведен публичен търг или конкурс, а в имота няма данни да е осъществен и завършен законен строеж на жилищна сграда. Твърди се, че договорът е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 и 2 ЗЗД, поради противоречие със закона и заобикаляне на закона.

В срока по чл. 131 ЗЗД ответниците В. М. и Ж. Б. представят писмен отговор, в който не оспорват иска. Твърди се, че 341,97 идеални части от имота са актувани като общински, а целият недвижим имот е съсобствен с общия наследодател на ответниците Г. Й. М., който е бил собственик на 146 кв. м. от него. Съгласно типов договор за отстъпване правото на строеж върху държавна земя № 313 от 27.05.1985 г. ОБНС-И. е отстъпил на Г. М. правото на строеж върху УПИ с площ от 496 кв. м, съставляващо парцел III в кв. 14, находящо се в с. В. за построяване на жилищна сграда със застроена площ от 60 кв. м, РЗП 192 кв. м съобразно одобрен архитектурен проект. Това право не е било реализирано в обема, който се изисква

от чл. 35, ал. 3 ЗОБС, поради което и договорът е нищожен. В този случай обаче купувачът дължи връщането на платените суми по договора – продажна цена в размер на 1376,40 лева с ДДС, 3 % местен данък по чл. 44, ал. 1 ЗМДТ в размер на 41,29 лева и 200,00 лева за възнаграждение на лицензиран оценител за оценката на имота.

Ответницата Д. М. в срока по чл. 131 ГПК не взема становище по иска.

Съдът, като обсъди доводите на страните и събраните писмени и гласни доказателства, по отделно и в тяхната съвкупност и съобразно с чл. 12 и чл. 235, ал. 2 ГПК, приема следното от фактическа страна:

Страните не спорят, а и от приложения по делото договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост от 20.03.2019 г., вписан в книгите по вписване при РС-И., дв. вх. рег. 629, парт. 51233, нот. дело № 446/2019 г. на Служба по вписванията при РС-И. се установява, че общината е продала на ответниците 341,97 кв. м идеална част от имот от УПИ чатна общинска собственост, целият с площ от 481,96 кв. м, представляващ УПИ-III, кв. 14 по регулационния план на с. В. общ. И., при съсед: северозапад – УПИ Х-36, североизток – улици, юг – поземлен имот № 38, югозапад УПИ Х-36 и V -354 за сумата от 1376,40 лева. Основанието за сключване на договора е било по чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Тези идеални части са били общинска собственост, видно от приложения акт № 2081 за частна общинска собственост от 10.01.2019 г., като в акта е отбелязано, че съсобственик на имота е Г. Й. М., който е заплатил придаваемо по регулация място.

От приложения типов договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя № 313/27.05.1985 г. се установява, че на Г. Й. М. е било учредено право на строеж върху урегулиран имот с площ от 496 кв. м, съставляващ парцел III в кв. 14 по плана на с. В.. Освен това е издадено и разрешение за строеж № 17/11.04.1986 г. на Г. М. за изглаждане на ограда от 78 м в парцел III, кв. 14 по плана на с. В..

Впоследствие, видно от приложения протокол за оценка на придаваеми се по регулация недвижими имоти от 01.07.21985 г. и нотариално заверена декларация от 21.10.1985 г., Г. М. е заплатил стойността на придаваемите към парцела 109 кв. м.

Съгласно удостоверение за наследници изх. № 009/26.02.2019 г. Г. М. е починал на 06.07.1991 г. като е бил наследен от Д. И. М. /съпруга/, Ж. Г. Б. /дъщеря/ и В. Г. М. /син/.

От представения по делото нотариален акт за собственост на недвижим имот №4, том IV, рег. № 3975, дело № 499/2019 г. на Нотариус Десислава Караджова, рег. № 456 в Регистъра на Нотариалната камара, се установява, че Д. М., В. М. и Бойка Милева /обща / и Жана Велкова са били признати за собственици на по 1/3 идеална част от УПИ-III, кв. 14 с площ от 481,96 кв. м.

Съгласно приложената фактура № 28160/20.03.2019 г., както и касов бон от 20.03.2019 г. в полза на О. И. е била заплатена сумата от 1417 ,69 лева, представляваща стойността на имота, както и дължим местен данък. Освен това, видно от фактура № 1000000537/20.03.2019 г., придружена с касов бон от 20.03.2019 г. В. М. е заплатил и сумата от 200 лева, представляваща възстановена сума за изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител за УПИ-III, кв. 14 по плана на с. В..

С оглед установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните **правни изводи**:

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Предявен е иск по чл. 26, ал. 1 ЗЗД за установяване нищожност на договор покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, сключен на 20.03.2019 г., поради противоречие със закона.

Нищожни са договорите, сключени в противоречие със закона, като под закон се разбира конкретен нормативен акт, който има за цел да регулира по определен начин вид обществени отношения. Когато с поведението си страните по сделката, и по-конкретно съдържанието на техните насрещни волеизявления, пряко нарушават повелителна правна норма, е налице нищожност на договора поради противоречие със закона. За разлика от това основание за нищожност на договора, при нищожността при заобикаляне на закона, участниците в сделката следва да съзнават, че целят постигането на забранен или непозволен от закона резултат чрез извършването на една или повече сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителните правила на закона. В този случай страните извършват тези сделки не за да получат непосредствените, типични за тях правни резултати, а за да постигнат друга, по-нататъшна цел, прякото осъществяване на която би противоречало на закона.

Наведените от ищеца обстоятелства, които не са оспорени от ответниците, обосновават извода, че сключената между страните сделка противоречи на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, тъй като в имота, който е бил предмет на продажбата, не имало законно построена сграда, така че същата да се извърши от кмета на общината без търг или конкурс.

В този смисъл след като сделката е сключена в нарушение на повелителната норма на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, то този договор е нищожен поради противоречие със закона, поради което и така предявеният иск следва да бъде уважен.

След като договорът е нищожен, то О. И. дължи връщане на даденото по договора в съответствие с правилото на чл. 34 ЗЗД. Тази разпоредба установява задължение за двустранна реституция с цел имущественото състояние на страните по сделката да се приведе в положението от преди сключването ѝ. По делото са представени доказателства за това, че ответниците са платили във връзка с нищожния договор сумата от 1376,40 лева с ДДС, представляваща стойността на закупените идеални части от имота, сумата от 41,29, представляваща дължим местен данък по чл. 44, ал. 1 ЗМДТ, както и сумата от 200,00 лева, представляваща възнаграждение на лицензиран оценител за оценката на имота. След като тези суми са платени във връзка с договор, който е нищожен, то същите подлежат на връщане.

Относно разноските:

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответниците дължат на ищеца сторените разноски.

Макар и те да не са дали повод за завеждане на иска, липсва основание разноските да се възложат на ищеца, тъй като не е налице втората предпоставка на чл. 78, ал. 2 ГПК. Това е така, защото двама от тримата ответници са взели становище по иска, а и видно от приложения от В. М. и Жана Велкова писмен отговор, те не са направили признание на иска, а са признали факта на противоречието със закона на сключения между тях и О. И. договор за покупко-продажба. В този случай те дължат сторените от ищеца разноски.

Във връзка с направеното възражение за прекомерност на уговореното възнаграждение за пълномощника на ищеца, съдът намира същото за частично основателно. В случая делото не е със значителна фактическа и правна сложност, проведено е едно съдебно заседание, а ответниците са признали наведените от ищеца факти, поради което и адвокатското възнаграждение не следва да надвишава минималното по чл. 7, ал. 6 от Наредба № 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а именно 720 лева.

В този смисъл настоящият състав приема, че ответниците дължат на ищеца сумата от 805,00 лева разноски в производството.

Воден от горното, **С Ъ Д Ъ Т**

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД поради противоречие със закона на договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост от 20.03.2019 г., сключен между О. И. ЕИК *****, адрес: гр. И., ул. „Ц. О.“ № 123 и В. Г. М. ЕГН *****, Ж. Г. Б. ЕГН ***** и Д. И. М. ЕГН *****, всичките от гр. И., ул. „Ц. О.“ № 199, ет. 3, ап. 9, относно недвижим имот с площ от 341,97 кв. м идеална част от имот с площ от 481,96 кв. м, представляващ УПИ-III, кв. 14 по регулационния план на с. В. общ. И., при съсед: северозапад – УПИ Х-36, североизток – улици, юг – поземлен имот № 38, югозапад УПИ Х-36 и V -354.

ОСЪЖДА О. И. ЕИК *****, адрес: гр. И., ул. „Ц. О.“ № 123 на основание чл. 34 ЗЗД да заплати на “ В. Г. М. ЕГН *****, Ж. Г. Б. ЕГН ***** и Д. И. М. ЕГН *****, всичките от гр. И., ул. „Ц. О.“ № 199, ет. 3, ап. 9 сумата от 1617,69 лв. /хиляда шестстотин и седемнадесет лева и шестдесет и девет стотинки/.

ОСЪЖДА В. Г. М. ЕГН *****, Ж. Г. Б. ЕГН ***** и Д. И. М. ЕГН *****, всичките от гр. И., ул. „Ц. О.“ № 199, ет. 3, ап. 9 **ДА ЗАПЛАТЯТ** на О. И. ЕИК *****, адрес: гр. И., ул. „Ц. О.“ № 123 сумата от 805,00 лв. /осемстотин и пет лева/ разноски в производството.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Софийски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – И.: _____