

# РЕШЕНИЕ

№ 1406

гр. Пловдив, 14.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VIII СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Екатерина Вл. Мандалиева

Членове: Недялка Д. Свиркова Петкова  
Величка З. Запрянова

при участието на секретаря Елена П. Димова  
като разгледа докладваното от Величка З. Запрянова Въззивно гражданско дело № 20225300500479 по описа за 2022 година

Производство по реда на чл. 258 и следващите от ГПК.

Настоящото разглеждане на делото от въззивния съд е повторно, след постановено решение № 60277/02.02.2022 г. по г.д.№ 1160/2021 г., 3-то г.о. на ВКС, с което е обезсилено решение № 260441/26.11.2020 г. по г. д. № 1793/2020 г. на ОС Пловдив и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на въззивния съд със задължителни указания.

Съдът е сезиран с въззивна жалба, подадена от Е. А. Н., ЕГН \*\*\*\*\* и А. Д. Ц. – Н., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника им адвокат Н. А., против решение № 1703/26.05.2020г. по г.д.№ 11632/2018 г. по описа на РС Пловдив, с което са отхвърлени предявените от тях срещу „Контролно заваръчни устройства“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, гр. София, субективно и обективно кумулативно съединени осъдителни иски за осъждане на ответника да заплати на всеки един от ищите сумата в размер от 2 282,50 лева, представляващи платени на отпаднало основание по развален по право обявен за окончателен предварителен договор за продажба на жилище чрез нов строеж от 22.12.1992 г., с предмет апартамент \*\*\*, в жилищен блок в парцел I-ви, кв. 3 по плана на гр. \*\*\*, с обща застроена площ от 108.12 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня, сервизни помещения, при съсед: коридор, дворно място и стълбище, ведно с припадащите се 13.33 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, както и сумите в размер на 22 717,50 лева за всеки един от ищите, предявени

частично от общо дължимата сума в размер на 125 434 лева, представляващи обезщетение за неизпълнение на задължението за предаване на недвижим имот, предмет на обявления за окончателен предварителен договор за продажба на жилище чрез нов строеж от 22.12.1992 г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 15.02.2017 г. до окончателното плащане.

По изложени в жалбата оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на атакуваното решение, се иска неговата отмяна. Оспорват се изводите на първоинстанционния съд, че процесните вземания са погасени по давност. Твърди се, че давностният срок за връщане на даденото по договора и за заплащане на обезщетение е започнал да тече от датата на връчване на поканата на ответника на 04.05.2017 г. и не е изтекъл към датата на подаване на исковата молба в съда. Жалбоподателите поддържат, че след като ответникът е продал недвижимия имот на трето лице, преди обявяване от съда на предварителния договор за окончателен и извършената самоволна промяна на архитектурните проекти, и след като съдът по в.г.д. № 54/2009 г. на ОС Пловдив е постановил, че имотът, за който е водено исковото производство от тях по чл.108 от ЗС не е техният имот, то е налице фигурата на невъзможен предмет, поради юридическата невъзможност за неговото обособяване. Тъй като ответното дружество не сочи кой е точно закупеният с договора апартамент, те надлежно, с връчената на 04.05.2017 г. покана, са го уведомили, че причина за разваляне на договора е неговото виновно поведение. Именно посочените виновни действия на продавача са довели до фактическото разваляне на договора по право, поради обективна невъзможност за изпълнение, изразяваща се в правна невъзможност за прехвърляне на собствеността на купувача. Поддържа се, че поради допуснатата от продавача забава да прехвърли собствеността по нотариален ред и да предаде имота в уговорения вид и срок, той дължи обезщетение на купувачите на основание чл. 85 от ЗЗД. След като сключеният между страните договор е развален по право към 2017 г., то ищците са оттеглили исковата си претенция по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, тъй като не е необходимо да се развали изрично един договор, който вече е развален по право. Въз основа на така изложените съображения се претендира отмяна на решението на първоинстанционния съд и уважаване на исковите претенции. Претендират се разноски.

В срок е постъпил отговор на въззивната жалба от „Контролно заваръчни устройства“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, чрез адвокат К. М. и адвокат Н.М., с който се оспорва същата като неоснователна. Излагат се доводи в подкрепа на обжалваното с нея решение и се моли то да бъде потвърдено. Претендират се разноски.

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана страна, против подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт, поради което е процесуално допустима и подлежи на разглеждане.

Окръжен съд Пловдив, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и като се съобрази с дадените от ВКС указания, приема за установено следното:

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията по чл. 269, изречение първо от ГПК, съдът намира, че същото е валидно, като постановено от законен състав на районен съд в рамките на правомощията му, в изискуемата форма. Същото обаче е недопустимо, като съображенията за този извод са следните:

Съдът е длъжен да разгледа иска на предявеното основание.

Предмет на делото е спорното материално субективно право – претендираното или отричано от ищеца право, индивидуализирано от основаниято и петитума на иска. То се въвежда в процеса като негов предмет чрез правното твърдение на ищеца, съдържащо се в исковата молба. Твърдяното право се индивидуализира, чрез правопораждащия факт, съдържанието на правото и носителите на правоотношението, съставка на което е правото. Тези белези ищецът трябва да посочи чрез основаниято и петитума на иска, по тях ответникът организира защитата си и съдът дължи разрешение на спора по предмета на делото, както той е заявен от ищеца. В случаите, когато съдът не е разгледал иска на предявеното основание, а е разгледал иск, който не е предявен и не е разгледал предявения, решението е недопустимо и втората инстанция, като го обезсили, следва да изпрати делото на първоинстанционния съд, за да разгледа предявения иск – т. 9 от ППВС № 1/1985 г., което разрешение е в пълно съответствие с текста на чл. 270, ал. 3, изречение 3-то от ГПК (в този смисъл решение № 132/11.07.2019 г. по г. д. № 3496/2018 г., 4-то г.о. на ВКС).

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба от Е. А. Н. и А. Д. Ц. – Н. срещу „Контролно заваръчни устройства“ АД. Изложени са твърдения, че на 22.12.1992 г. между Е. Н. и праводателя на ответника „Контролно-заваръчни устройства“ – София, е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот: апартамент в \*\*\*, на четвърти етаж от петсекционна жилищна сграда, в \*\*\*, с обща застроена площ от 108.12 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня, сервизни помещения, при съсед: коридор, дворно място и стълбище, ведно с припадащите се 13.33 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху посочения терен, обявен за окончателен с решение № 492/31.10.2000 г. по г.д. № 470/1998 г. на ПАС за ½ ид.ч. от имота и с решение № 543/24.07.2004 г. по г.д. № 539/2002 г. на ВКС за останалата ½ ид.ч. След снабдяването с титул за собственост и заплащане от ищите на останалата част от цената на имота, ищецът Е. Н. многократно отправял покани до ответника да му предаде владението на имота, но последният заявил, че е прехвърлил собствеността на друго лице. Тогава ищецът установил, че в закупеното от него жилище са се настанили семейството на Л. и П. Д., които закупили същото от Х.В. през 2001 г., който от своя страна го придобил чрез договор за покупко-продажба от ответника през 1998 г. За защита правото си на собственост ищите завели иск за собственост по чл.108 от ЗС срещу купувачите на жилището - Д., като по образувано г.д. № 5722/2002 г. по описа на РС Пловдив, с влязло в сила решение, искът на ищите бил отхвърлен, тъй като по делото не се доказало, че техният апартамент е именно апартаментът, закупен от семейство Д.. Поради обстоятелството, че ищите са закупили жилище по силата на

обявения от съда за окончателен предварителен договор, за което са заплати изцяло продажната цена, но не може да се установи кой е техният имот, както и предвид обстоятелството, че ответникът не посочва кое е жилището което е продал, нито пък въвежда купувачите във владение, за ищците се породил правен интерес да искат разваляне на обявения за окончателен предварителен договор. Отправено е искане да бъде развален обявения за окончателен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот и ответникът осъден да върне платената по разваления договор продажна цена в общ размер на 4565,00 лева, от които по 2282,50 лева за всеки ищец, както и да заплати на всеки ищец сумата от 22 717,50 лева, частично от общо дължимата сума 125 435,00 лева (съгласно молба вх.№ 78794/19.12.2018 г. на л. 18 от г.д.№ 11632/2018 г. на РС Пловдив ), представляваща обезщетение за претърпяна загуба, изразяваща се в разликата между стойността на продаденото жилище и пазарната му цена, поради неизпълнение на задължението за предаване на недвижимия имот.

С уточняваща молба от 07.06.2017 г. (л. 57 от г.д. 2101/2017г. на РС Пловдив) ищците оттеглят исковата си претенция за разваляне на обявения за окончателен предварителен договор по съображения, че обявеният от съда за окончателен предварителен договор е развален по право на основание чл. 89 от ЗЗД, поради невъзможността на ответника да изпълни задължението си по същия- да им предаде закупеното от тях жилище, тъй като го е продал на трети лица. Така производството по предявения иск за разваляне на обявения за окончателен предварителен договор, е прекратено с влязло в законна сила определение.

При тези фактически твърдения първостепенният съд е приел, че е сезиран и се е произнесъл по субективно и обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правна квалификация чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД във вр. с чл. 88, ал. 1, изр. 2 от ЗЗД във връзка с чл. 189, ал. 1 от ЗЗД, като е отхвърлил искове за връщане на даденото по развален договор, както и за заплащане на обезщетение за вреди от неизпълнението, послужило като основание за разваляне на договора по реда на чл. 88, ал.1 изр. 2 от ЗЗД.

В изпълнение на задължителните за настоящата инстанция указания за провеждане на производство по чл. 129, ал. 2 от ГПК, дадени с решение № 60277/02.02.2022 г. по г.д.№ 1160/2021 г., 3-то г.о. на ВКС, за да се обезпечи редовността на сезирането, до жалбоподателите ищци в първоинстанционното производство, са дадени указания да посочат обстоятелствата, на които основават претенциите си, като се има предвид, че след прекратяване на производството по иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД (свързан с отпадане на договорноправната връзка) и при твърдението на ответника, че предмет на спора е неизвестен недвижим имот, както и че с решението по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е създадена договорна връзка между страните именно по отношение на такъв имот, то ищците по спора могат да заявят всякакви обстоятелства по обосноваване на тяхната претенция. Постъпили са в тази връзка молба вх.№ 8113/25.03.2022 г. и молба вх.№ 10874/21.04.2022 г. С първата са изложени нови фактически твърдения, като е заявено, че претенциите им за връщане на продажната цена, платена по обявения за

окончателен, предварителен договор от 22.12.1992 г., както и за заплащане на обезщетение за настъпили вреди се основават на съществуваща облигационна връзка по обявения за окончателен предварителен договор за продажба на жилище чрез нов строеж от 22.12.1992 г., по който продавачът не е изпълнил основното си задължение да предаде на купувачите владението върху недвижимия имот, предмет на договора. Посочено е, че от това за ищците са настъпили имуществени вреди, като претенциите представляват компенсаторно обезщетение за пълно неизпълнение. С втората е заявено, че не се поддържа претенцията за връщане на платената по договора цена в размер на по 2282,50 лева за всеки от ищците, а се поддържа тази за обезщетение за неизпълнение на задължението на продавача да предаде владението върху недвижимия имот, предмет на обявения за окончателен предварителен договор от 22.12.1992 г. в общ размер от 125 435,00 лева, които са предявени частично сумите в размер на 22 717,50 лева за всеки един от ищците, като е обосновано, че обезщетението възлиза на пазарната стойност на имущественото благо към настоящия момент.

Посочените молба вх.№ 8113/25.03.2022 г. и молба вх.№ 10874/21.04.2022 г., като неразделна част от искова молба вх.№ 9037/15.02.2017 г. (по входящия регистър на РС Пловдив), са връчени за становище на насрещната страна, която в дадения срок с писмен отговор вх. № 15269/08.06.2022 г. взема становище за недопустимост на първоинстанционното решение, поради сезиране с недопустим иск. Сочи се, че е налице недопустимо изменение на иска по първоначално предявената искова молба, защото в резултат от извършените уточнения за пръв път пред въззивната инстанция, е предявен нов иск с правна квалификация чл. 79, ал. 1, пр. 2-ро от ЗЗД. В условията на евентуалност се излагат съображения за неоснователност на предявената претенция за заплащане на обезщетение за неизпълнение на задълженията на продавача да предаде на купувачите владението върху недвижимия имот, предмет на обявения за окончателен предварителен договор от 22.12.1992 г., поради: 1/ липса на виновно поведение от страна на продавача по него, доколкото предварителният договор е развален поради неизпълнение на задължението за плащане на цената от купувачите; 2/ това, че самите жалбоподатели са в неизпълнение на задълженията си за заплащане цената по последния, освобождаващо продавача от насрещното му задължение; 3/ необоснованост на неговия размер, доколкото е базиран на експертиза, касаеща хипотетичен обект, който не съществува в правния мир; 4/ липса на претърпени загуби или пропуснати ползи; 5/ липса на пряка причинно следствена връзка между предполагаемите вреди и поведението на продавача; 6/ погасяването на претенцията по давност с изтичане на 3-годишен срок по чл. 111, б. „б“ от ЗЗД или дори и 5 – годишен срок по чл. 110 от ЗЗД, считано от 24.07.2007 г. – влизане в сила на решение № 543/2004 г. по г.д.№ 539/2002 г. на ВКС или 27.06.2010 г. – влизане в сила на решение № 685/27.06.2010 г. по г.д.№ 54/2009 г., с което е отхвърлен иск на жалбоподателите – ищци по чл. 108 от ЗС да им бъде предадено владението на апартамента предмет на предварителния договор от 22.12.1992 г., предявен срещу трети лица.

С оглед на въведените пред въззивната инстанция уточнения, в иницирираното производство за отстраняване нередовностите на исковата молба по реда на чл. 129, ал. 2 от ГПК, правната квалификация на предявения иск е чл. 79, ал. 1, предложение 2-ро от ЗЗД, за заплащане на сумите в размер на по 22 717,50 лева за всеки един от ищците, предявени частично от общо дължимата сума в размер на 125 435 лева, представляващи обезщетение вместо изпълнение (компенсаторно обезщетение), поради неизпълнение на задължението за предаване на недвижим имот, предмет на обявления за окончателен предварителен договор за продажба на жилище чрез нов строеж от 22.12.1992 г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 15.02.2017 г. до окончателното плащане. В тази връзка неоснователни са заявените от въззиваемото дружество възражения за недопустимо предявяване на нов иск пред въззивната инстанция. Посочените уточнения пред настоящата инстанция са предявени по реда на чл. 129, ал. 2 от ГПК, при констатирана нередовност на исковата молба в изпълнение на задължителните указания на ВКС. Чрез посочените сега фактически твърдения, е въведено за първи път (а не заменено) основанието, на което се претендира присъждане на сумите в размер на по 22 717,50 лева за всеки един от ищците, предявени частично от общо дължимата сума в размер на 125 435,00 лева, а именно: неизпълнение на задължението на продавача по съществуващо между страните облигационно отношение по силата на обявления за окончателен предварителен договор за продажба на жилище, чрез нов строеж от 22.12.1992 г., да предаде недвижимия имот, предмет на договора.

Това, че фактическите обстоятелства, изграждащи основанието на предявената претенция, са посочени едва във въззивното производство, на свой ред изключва всякакво съмнение, че в случая би могло да се касае само до погрешна квалификация на иначе предявени и разгледани от първата инстанция права и насрещни възражения. Това основание и заявените във връзка с него взаимни права и възражения между страните следва да бъдат разгледани на две инстанции.

Посоченото обосновава извод, че съдът се е произнесъл по непредявени искове по смисъла на чл. 270, ал. 3, изречение 3-то от ГПК.

При това положение постановеното решение, като недопустимо следва да бъде обезсилено, а делото върнато на първоинстанционния съд за произнасяне по предявения иск с правна квалификация чл. 79, ал. 1, предложение 2-ро от ЗЗД – за заплащане на сумите в размер на по 22 717.50 лева за всеки един от ищците, предявени частично от общо дължимата сума в размер на 125 435 лева, представляващи обезщетение вместо изпълнение (компенсаторно обезщетение), поради неизпълнение на задължението за предаване на недвижим имот, предмет на обявления за окончателен предварителен договор за продажба на жилище чрез нов строеж от 22.12.1992 г., а именно: \*\*\* в жилищен блок в парцел I-ви, кв.3 по плана на гр. \*\*\*, с обща застроена площ от 108.12 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня, сервизни помещения, при съседи: коридор, дворно място и стълбище, ведно с припадащите се 13.33 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на

строеж върху терена, ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 15.02.2017 г. до окончателното плащане.

С оглед констатираната недопустимост на съдебния акт, доводите във въззивната жалба за неправилност на атакуваното с нея решение не подлежат на разглеждане по същество, както и не подлежат на изследване събраните в хода на настоящото производство доказателства.

По отговорността за разноси, в това число и за сторените такива пред настоящата инстанция и пред Върховен касационен съд, следва да се произнесе първостепенният съд, съобразно разрешението на спора в производството за ново разглеждане на делото.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 270, ал. 3, изречение 3-то от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА решение № 1703/26.05.2020г. по г.д.№ 11632/2018 г. по описа на Районен съд Пловдив.

ВРЪЩА делото на Районен съд Пловдив за ново разглеждане от друг състав на същия съд и произнасяне по предявения иск.

Решението подлежи на касационно обжалване, в едномесечен срок от съобщаването, при наличие на предпоставките по чл. 280 от ГПК, пред Върховния касационен съд.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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