

# РЕШЕНИЕ

№ 244

гр. Русе, 06.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ТРЕТИ СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и четвърти септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Анета Георгиева

Членове: Мария Велкова  
Николинка Чокоева

при участието на секретаря Димана Стоянова  
като разгледа докладваното от Мария Велкова Въззивно гражданско дело № 20214500500423 по описа за 2021 година

Производството е по **чл.258 и сл. ГПК.**

Постъпила е въззивна жалба от О-И против решение № 260370/23.04.2021 г., постановено по гр.д.№ 3344/2020 г. на Русенския районен съд, с което са отхвърлени предявените от нея искове за прогласяване на нищожност на договор с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 и чл.26, ал.2 пр.1 от ЗЗД. Твърди се, че решението е неправилно като постановено при съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон по съображенията, изложени в жалбата. Претендира отмяна на решението и постановяване на ново, с което исковете бъдат уважени. Претендира и направените разноски за производството.

Ответниците по жалбата Й. АНГ. Б., М. ИВ. Б. и АН. ИВ. К. са подали отговор по реда на чл.263 от ГПК, в който вземат становище за неоснователност на жалбата. Излагат доводи за правилност на обжалваното решение и искат същото да бъде потвърдено. Претендират разноски за производството.

**След преценка на доводите на страните, доказателствата по делото и съобразно правомощията си, визирани в чл.269 от ГПК, въззивният съд приема следното:**

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна в законоустановения срок и срещу подлежащ на съдебен контрол акт, поради което е допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Производството е образувано по предявените от жалбоподателя против Й.Б., М.Б. и А.К. иск за прогласяване на нищожност на договор за покупко-продажба като жалбоподателят е навел две основания за това- поради невъзможен предмет с правно основание чл.26, ал.2, пред.1 от ЗЗД и поради противоречие със закона с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД.

От събраните по делото доказателства е установено, че на 08.02.1998 г. в с.И., Русенска област жалбоподателя и наследодателя на ответниците по жалбата- И.Н. Б., поч. на 06.05.2020 г. са сключили договор за покупко-продажба с предмет- земя в имот пл.№\*\* в м.“П.“, масив 1, в землището на с.П, Русенска област от 100 кв.м., при граници: път, имот пл.№№15, 17, 21., която съгласно издадената скица съставлява имот с идентификатор 56397.1.16. Договорът е сключен на основание решение №297/28.05.1998 г. на ОбС-И. и заповед №280/08.12.1998 г. на Кмета на Община И..

Върху имота попадат две сгради, едната от които е жилищна, еднофамилна, а другата е описана като друг вид сграда за обитаване. Сградите в имота са узаконени с акт от 1990 г.

За имота- предмет на договора, е бил съставен акт за частна общинска собственост №153/14/ от 07.09.1998 г., в който същият е описан по начина, по който е индивидуализиран в договора.

Имотът- предмет на договора за покупко- продажба представлява част от имот с №000010, обособен с план за земеразделяне, обн. в ДВ бр.21/1994 г., находящ се в землището на с.П с площ от 57.917 дка, определен за вилна зона в м.“Д.“.

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

От сключване на договора за земята и сградите са заплащани дължимите данъци и ТБО от жалбоподателите.

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 като площ, местонахождение, граници и номер и съвпадал с обособения в последствие и съществуващ и към момента такъв имот.

Прието е, че не е налице и второто основание за нищожност по съображения, че жалбоподателят не е доказал по категоричен начин, че имотът- предмет на договора, има характер на имот частна общинска собственост, поради което не може да се приеме, че по отношение на продажбата следва да намерят приложение нормите на ЗОС и НСУРОС.

Обжалваното решение е валидно, допустимо и правилно като краен резултат, но по различни правни съображения.

Основанията за нищожност на сделка са регламентирани в чл.26 от ЗЗД.

Жалбоподателят е навел твърдения, че договорът е нищожен поради невъзможен предмет.

Заявеното основание попада в приложното поле на чл. 26, ал. 2 от ЗЗД.

Съгласно задължителните указания, дадени в ТР №3 от 28.06.2017 г. на ВКС по т. д. № 3/2014 г., 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. Предмет трябва да има всяка сделка. За да е налице сделка, страните трябва да са постигнали съгласие по нейния предмет. Ако към момента на постигне 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 нормативно уредени забрани за извършване на сделката или ограничения за обособяването на обекта. Когато предмет на прехвърляне 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, предл. 1 от ЗЗД свързва нищожността на сделката с неговата фактическа и правна невъзможност.

При възникнал спор за валидност на договора поради невъзможен предмет, на доказване подлежи опорочаващият 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 право на собственост. В тежест на страната, която претендира нищожността, е да докаже осъществяването на опорочаващия факт - че към момента на постигнатото съгласие съществува непреодолима правна пречка предметът да възникне - да бъде осъществено обособяването по какъвто и да било начин. Опорочаващият факт може да бъде доказан с всички допустими доказателствени средства, включително със заключение на вещо лице.

В настоящият случай жалбоподателят не е установил в процеса наличието на фактическа или правна невъзможност.

Имотът- предмет на договора, съставлява 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 за разпореждането с него не съществува непреодолима правна пречка.

Установено е, че имотът е актуван като частна общинска собственост с

АЧОС № 153/14/ 07.09.1998 г. Съгласно разпоредбата на чл.58, ал.3 от 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. Актът не е оспорен, нито е оборена удостоверителната му функция, поради което съдът приема, че имотът към момента на сключване на договора е бил частна общинска собственост, реално съществуващ и индивидуализиран като местоположение, площ и граници. Към момента на сключване на договора същият няма характер нито на земеделска земя, нито на парцел, нито съставлява публична общинска собственост, поради което по отношение на него не съществуват уредени забрани за извършване на сделката или ограничения за неговото обособяване.

Липсата на заявената от жалбоподателя невъзможност не е налице, което обуславя неоснователност на иска.

Не е налице и второто заявено основание за нищожност на договора.

Съгласно чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД нищожни са договорите, които противоречат на закона. В доктрината и трайно установената съдебната практика се приема, че това основание за нищожност е налице, когато сделката противоречи на императивна правна норма, но не и на диспозитивна правна норма, доколкото от предписанията на диспозитивните норми страните са свободни да се отклоняват.

Предмет на договора за покупко- продажба е имот- частна общинска собственост, поради което по отношение на сделките на разпореждане важат специалните правила, регламентирани в чл.34 и сл. от ЗОС.

В настоящият случай е установено по категоричен начин, че върху имота- предмет на договора са съществували узаконени жилищна сграда и друга постройка. Узаконяването на сградите има за последици 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 от ЗОС.

Съгласно цитираната правна норма продажба на земя - частна общинска

собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Доказателствата по делото сочат, че регламентирания в ЗОС и в НСУРОС ред е спазен. За продажбата на земята е налице както решение на ОБС- И., така и заповед на кмета на Община И., цената е определена на пазарен принцип и е изцяло заплатена.

Доводите на жалбоподателя, че продажбата следва да се извърши чрез търг не намират опора в закона, поради което са изцяло несъстоятелни.

Обжалваното решение не страда от наведените в жалбата пороци, същото е правилно и следва да бъде потвърдено с решение, което съгласно чл.280, ал.3 от ГПК не подлежи на касационно обжалване.

Разноските за въззивното производство са в тежест на жалбоподателя. Същият следва да заплати на ответниците по жалбата сумата в размер на 600 лв.- платено адв. възнаграждение съгласно представения договор за правна защита.

По изложените съображения Русенският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 260370/23.04.2021 г., постановено по гр.д. № 3344/2020 г. на Русенския районен съд.

**ОСЪЖДА** ОБЩИНА И. да заплати на Й. АНГ. Б. от с.П, Русенска област, М. ИВ. Б. от с.П, Русенска област и АН. ИВ. К. от гр.Русе сумата в размер на 600 лв. разноски за въззивната инстанция.

Решението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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