

# РЕШЕНИЕ

№ 6

гр. Т., 19.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Т.** в публично заседание на петнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Росен Ив. Балкански

при участието на секретаря Милена Т. Димова  
като разгледа докладваното от Росен Ив. Балкански Гражданско дело № 20233250100263 по описа за 2023 година

Гр. дело № 20233250100263 / 2023 година е образувано по искова молба с вх. № 1496 от 08.09.2023 година, депозирана от А. Ю. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес село З., обл. Добрич, ул. „Х“ № 65, чрез адвокат Р. Б. АК Добрич, със съдебен адрес за кореспонденция гр. Т., ул. „XXXX“ № 9, ет.1 ап. 2, срещу Община Т. гр. Т. с Булстат : 000852925 с адрес за призоваване- гр. Т., ул. „XXXX“, № 8.

Предявени са ОСИ срещу ответната страна в следния порядък :

Конститутивен иск с правно основание чл. 189 ал. 1 предл. 1 от ЗЗД във вр. с чл. 87 ал. 3 от ЗЗД- съдът да развали договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Договор за покупко-продажба на имот - частна общинска собственост от 29.08.2019 година, вписан в СВП Т., вх. рег. № 1812/ 20.09.2019 година, акт № 106, том 4, дело № 772 / 2019 година, имащ за предмет вещното право на собственост върху недвижим имот-дворно място XXV 625, кв. 46 по РП на село З., общ. Т., с площ от 700,00 / седемстотин кв.м. / метра –начин на трайно ползване – дворно място, сключен между страните както следва : продавач – ответника по настоящото дело и като купувач - ищеца, с продажна цена съгл. Договора – в размер на 5919,94 лева, тъй като продадения имот е собственост изцяло на трето лице .

Предявен е иск с правно основание чл. чл. 189 ал. 1 предл. 2 от ЗЗД във вр. с чл. 55 ал. 1, предл. 3 от ЗЗД ответника да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 6039,94 лева, която представлява заплатената от ищеца продажна договорена цена в размер на 5919,94 лева – съгл. Фактура № 0000011752 от 28.08.2019 година, както и сумата от 120,00 лева разходи по договора - по фактура № 0000011753 от 28.08.2019 година .

С Разпореждане № 488 от 17.10.2023 година, съдът разпорежи размяна на книгата – на основание чл. 131 от ГПК .

Ответника - Община Т. е приела книгата - исковата молба ведно с

доказателствата към нея на 18.10.2023 година .

От ответната страна по делото е постъпил писмен отговор на искоата молба - вх. № 1861 от 27.10.2023 година .

С дадения писмен отговор ответната страна приема исквете за допустими и основателни, като и са изложени съображения в подкрепа на соченото .

По делото ищецът редовно призован не се явява , по делото се представлява от процесуалния си представител – адвокат Р. Б. АК Добрич-ОСИ се подържат по основание и размер .

Ответната страна по делото се представлява от процесуален представител - юрисконсулт К.К. – подържа се тезата обективирана в дадения писмен отговор . Все пак в хода на делото по същество процесуалния представител заявява претенции за неоснователност на евентуално присъдените на ищеца разноси, като и се позовава на обстоятелството , че преди завеждане на ИМ ищеца е бил канен при Ответника като и при тези разговори му е била дадена алтернатива да избере имот сходен с процесния с който и да бъде възмезден вследствие на евикцията .

Твърди се в исковата молба, от ищеца ,че същия е закупил от ответника на търг с явно наддаване посочения по ИМ недвижим имот ,като за имота е заплатил цена : 6039 ,94 лева , която представлява заплатената от ищеца продажна договорена цена в размер на 5919,94 лева – съгл. Фактура № 0000011752 от 28.08.2019 година, както и сумата от 120,00 лева разходи по договора - по фактура № 0000011753 от 28.08.2019 година .

Твърдения че договора е с дата 29.08. 2019 година , вписан на 20.09.2019 година.

Ищецът твърди ,че с Решение № 82 от 11.11.2022 година по гр. дело № 321 / 2021 година състав на РС Т.:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Община Т. гр.Т. с ЕИК 000852925 с адрес гр.Т., ул.,„Св.Св.Кирил и Методий“ №8, и А. Ю. Х. ЕГН \*\*\*\*\*с адрес село З., ул.”Х” №65, общ. Т., че М.А.К. ЕГН \*\*\*\*\* и Ю.С.К. ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес село З., общ. Т., ул. „Трета” №5 са собственици на недвижим имот, находящ се в село З., общ. Т., УПИ XXV- 625 кв.46, представляващ дворно място с площ 700 кв.м., при граници и съсед: изток УПИ XXIV-628, запад УПИ XXVI- 624, север УПИ VI-626, юг улица.

В последствие с Решение № 23 от 02.03.2023 година по същото дело на основание чл. 247 ал. 1 от ГПК , същия състав :

**ДОПУСКА** на основание чл.247, ал.1 ГПК **ПОПРАВКА НА ОЧЕВИДНА ФАКТИЧЕСКА ГРЕШКА**, допусната в диспозитива на Решение № 82/11.11.2022г. по гр. дело №20213250100321/2021 година по описа на ТлРС, като постановява:

**ВМЕСТО „ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Община Т. гр.Т. с ЕИК 000852925 с адрес гр.Т., ул.,„Св.Св.Кирил и Методий“ №8, и А. Ю. Х. ЕГН \*\*\*\*\*с адрес село З., ул.”Х” №65, общ. Т., че М.А.К. ЕГН \*\*\*\*\* и Ю.С.К. ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес село З., общ. Т., ул. „Трета” №5 са собственици на недвижим имот, находящ се в село З., общ. Т., УПИ XXV- 625 кв.46, представляващ дворно място с площ 700 кв.м., при

граници и съседни: изток УПИ XXIV-628, запад УПИ XXVI- 624, север УПИ VI-626, юг улица.“,

ДА СЕ ЧЕТЕ:

„ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Община Т. гр.Т. с ЕИК 000852925 с адрес гр.Т., ул.„Св.Св.Кирил и Методий“ №8, и А. Ю. Х. ЕГН \*\*\*\*\* с адрес село З., ул.„Х“ №65, общ. Т., че М.А.К. ЕГН \*\*\*\*\* и Ю.С.К. ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес село З., общ. Т., ул. „Трета“ №5 са собственици на основание чл.79 ал.1 от ЗС на недвижим имот, находящ се в село З., общ. Т., УПИ XXV- 625 кв.46, представляващ дворно място с площ 700 кв.м., при граници и съседни: изток УПИ XXIV-628, запад УПИ XXVI- 624, север УПИ VI-626, юг улица“. Решението да се счита за неразделна част от Решение № 82/11.11.2022г. по гр. дело №20213250100321/2021 година по описа на ТлРС.

Твърди се от ищеца ,че с Решение № 165 от 09.06.2023 година състав на Добрички окръжен съд по в. гр. дело № 20233200500233 / 2023 година потвърждава горното решение на Т.ски районен съд .

Според твърдения на ищеца следва еднозначния извод ,че настоящия ответник се е разпоредил с чужд имот и така осъществена продажба не е изпълнила целения от страните вещен ефект .

С оглед на така изложените обстоятелства, ищецът твърди че е добросъвестен купувач на процесния имот и че към момента на сделката върху имота е нямало вписани тежести и възбрани.

Ищецът твърди ,че ответната страна към момента на покупката ,в качеството на продавач е била недобросъвестна страна, като е заявена претенция, че сделката обективизирана в цитирания по- горе договор за продажба , представлява извършена продажба на чужд имот, поради което за ищеца е налице правен интерес да развали продажбата по реда на [чл.87 от 33Д](#). Разпоредбата на [чл.189 от 33Д](#) урежда реда за разваляне на продажбата, както при евентуална, така и при осъществена евикция.

Ищецът сочи и че е налице неизпълнение за неговия продавач, за която страната отговаря, именно след като с Решение на съда е признато по отношение на ответника – продавача а и по отношение на купувача,че трети лица са собственици на имота .

Изразено е становище, че на ищца е причинена имуществена вреда, която се явява разликата между имуществото му след като е засегнато негово благо и това което би имал,без последиците на евикцията и то намира материален израз в претърпените от ищеца загуби- даденото по повод договора за покупко – продажба.

П делото от правна страна :

Съдът приема за разглеждане предявената претенция с правно основание чл. 189 ал. 1 от 33Д , като намира вследствие анализа на Им и доказателствата към нея , че не възникват никакви съмнения относно нейната допустимост.

За да се упражни надлежно правото на разваляне на договора по реда на чл. 199 ал. 1 предл.1- во от 33Д и във вр. с чл. 87 от 33Д следва дъ бъде установено положителен и безспорен начин притежаваното от третото лице право върху имота, както и че развалянето на договора за покупко-продажба по реда на чл. 189, ал. 1, предл. 1 от 33Д, вр. с чл. 87 от 33Д е допустимо

само в случаите, когато правата на третите лица върху имота са безспорни между и по отношение на страните по договора или при спор са установени по съответния ред и за двете страни, което се извлича по аналогия и от разпоредбата на чл. 191 ал. 2 от ЗЗД, които мотиви касаят приложението на института на т. н. "евентуална евикция". По тези въпроси е дадено тълкуване по реда на [чл. 290 ГПК](#) с решение № 424 от 24.01.2012 г. по гр. д. № 1872/2010 г., ВКС, IV г. о., според което 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, противопоставим на купувача, вече реализирани или които ще се реализират в бъдеще. Затова купувачът може да развали договора за продажба по реда на чл. 87 ал. 3 от ЗЗД и да търси обезщетение за вредите, които претърпява от неизпълнението- чл. 189 ал.1 от ЗЗД, стига да е добросъвестен, т. е. по време на купуването да не е знаел, че купува от несобственик или че трети лица имат права върху купуваното от него /[чл. 188 ЗЗД](#)/. Затова и за уважаване на претенция по цитирания текст е необходимо да бъде установено от ищците, че трето лице е било собственик на процесния имот към момента на продажбата, както и понастоящем, както и че са заплатили продажната цена.

Представените доказателства водят до извода за основателност на предявения иск с правно основание чл. 189 във вр. с чл. 87 от ЗЗД -за разваляне на договора за покупко-продажба. В случая по настоящото дело няма спор, че с влязло в сила решение е било установено, че имотът принадлежи на трети лица. Установява се от събраните по делото писмени доказателства, че е налице влязло в сила съдебно решение, с което с участието на ищеца и ответника е решен спора за собственост върху процесния недвижим имот . В случая трети лица - М.А.К. ЕГН \*\*\*\*\* и Ю.С.К. ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес село З., общ. Т., ул. „Трета” №5 са собственици на основание чл.79 ал.1 от ЗС на недвижим имот, находящ се в село З., общ. Т., УПИ XXV- 625 кв.46, представляващ дворно място с площ 700 кв.м., при граници и съседи: изток УПИ XXIV-628, запад УПИ XXVI-624, север УПИ VI-626, юг улица“. Спора за собственост на процесния недвижим имот е решен с две решение на Т.ски районен съд съответно- Решение № 82 от 11.11.2022 година по гр. дело № 321 / 2021 година състав на РС Т. и с Решение № 23 от 02.03.2023 година по същото дело на основание чл. 247 ал. 1 от ГПК, като следва да се отчете , че с Решение № 165 от 09.06.2023 година състав на Добрички окръжен съд по в. гр. дело № 20233200500233 / 2023 година потвърждава горното решение на Т.ски районен съд .

Съдът намира, че в разглеждания случай ищеца- купувач не е съдебно отстранен, т.е. няма осъществена евикция, а е налице евентуална евикция. Това е така, защото предмет на производството по гр.д. №321/ 2021 година по описа на Районен съд Т., респективно на въззивното дело №233 / 2023 година по описа на ОС Добрич е установителен иск с правно основание чл. 124 от ГПК , като няма иск за предаване на владението на процесния недвижим имот .

Ето защо, следва да се приеме, че в разглеждания случай е налице евентуална евикция, като ищците-купувачи могат да развалят договорите за продажба съгласно чл.189, ал. 1 във вр. с чл. 87 ал. 3 от ЗЗД.

Да по цитираните по-горе дела съдът се е произнесъл с установителен испозитив, при което същите нямат изпълнителна сила, на категорично следва да се приеме, че в случая е налице т.нар. „евентуална евикция“, като, както бе отбелязано по-горе, законът не прави разлика между реализирана или предстояща (евентуална) 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. В тези случаи купувачът може да развали договора за продажба по реда на чл. 87 ал. 3 от ЗЗД и да търти обезщетение за вредите, които претърпява от неизпълнението съобразно чл. 198 ал. 1 от ЗЗД, стига да е добросъвестен, т.е. по време на купуването да не е знаел, че купува от несобственик или че трети лица имат права върху купуваното от него.

В цялост следва да се заключи, че материалноправно легитимиран да предяви иск за разваляне на договора при възможна евикция (чл. 189, ал. 1 от ЗЗД) е единствено добросъвестният купувач - този, който не е знаел, че вещта (имота) принадлежи изцяло/отчасти на трето лице, като недобросъвестния купувач няма никакви права за евентуална евикция.

С оглед на изложеното, съдът приема, че за ищеца, като добросъвестен купувач, е възникнало потестативно право да иска разваляне на договора, както и да претендира връщане на платената цена.

По предявения Конститутивен иск с правно основание чл. 189 ал. 1 предл. 1 от ЗЗД във вр. с чл. 87 ал. 3 от ЗЗД:

Съгласно чл. 189 от ЗЗД, ако продадената вещ принадлежи изцяло на трето лице, купувачът може да развали договора по реда на [чл. 87 от ЗЗД](#), а в този случай, продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена по договора. Предявеният иск е допустим, а разгледан по същество - основателен и доказан, поради което следва да бъде уважен.

В [Тълкувателно решение № 1/2019 г. от 02.07.2021 г по тълк. дело № 1/2019 г](#) на ОСГТК на ВКС е прието, че договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота и иск по [чл. 87, ал. 3 ЗЗД](#) е допустим. За основателността му е необходимо доказването на следните предпоставки: да е сключен валиден договор за покупко-продажба с ответника с предмет вещни права върху недвижим имот; да са налице самостоятелни вещни права на трети лица върху същия имот, които да са противопоставими на продавача, съответно на купувача като негов частен правоприменник, като е без значение дали евикцията е осъществена или евентуална, тъй като законът не прави разлика между реализирана и предстояща евикция. За разваляне на договора за продажба по съдебен ред поради евикция е от значение единствено дали е била налице такава. Ирелевантно е дали продавачът е участвал в процеса по евикция на купувача или не.

Доколкото правото на собственост върху имота е принадлежало на трето лице, то не може да бъде прехвърлено на ищеца, а сключения между страните договор за покупко-продажба на имота не е породил вещно-транслативен ефект. Налице са самостоятелни вещни права на трети лица върху същия имот, които са противопоставими на купувача. Щом ищеца е съдебно отстранен от закупения имот, е налице предвиденото в чл. 189 ал. 1 изречение първо от ЗЗД основание за разваляне на договора по съдебен ред,

поради което е основателен и предявения иск.

По предявения иск с правно основание чл. 189 ал. 1 предл. 2 от ЗЗД във вр. с чл. 55 ал. 1, предл. 3 от ЗЗД ответника да бъде осъден да заплати на ищеца сума та от 6039,94 лева, която представлява заплатената от ищеца продажна договорена цена в размер на 5919,94 лева – съгл. Фактура № 0000011752 от 28.08.2019 година, както и сумата от 120,00 лева разходи по договора - по фактура № 0000011753 от 28.08.2019 година :

При разваляне на договора продавачът е длъжен да върне платената цена и направените разноси по договора. Плащането на цената е факт, признат от кредитора на това вземане, а именно - от прехвърлителя. Признанието е обективизирано, както в договора сключен между страните, така и в настоящия процес чрез неоспорване на въведения с исковата молба факт на плащане на посочената цена обективизирано с ъс заплащане по двете фактури.. Ето защо и при липса на опровергаващи кредиторското признание доказателства съдът е длъжен да приеме за установено, че ищецът е заплатил на ответника посочената по договора продажна цена продажна договорена цена в размер на 5919,94 лева – съгл. Фактура № 0000011752 от 28.08.2019 година, както и сумата от 120,00 лева разходи по договора - по фактура № 0000011753 от 28.08.2019 година.

По разноските по настоящото производство:

Предвид изхода на спора на ищцовата страна се следват за репареране разноси сторени, както са посочени по списък с разноските с правно основание чл. 80 от ГПК и доказателствата за реалното им плащане : държавна такса за образуване на делото в размер на 300,80 лева, такса за вписване на исковата молба в размер на 10,00 лева и адвокатски хонорар по упълномощен поцесуален представител в размер на 904 лева – общо в размер на 1214,80 лева .

Водим от гореизложените съображения и така мотивиран, състав на Т.ски районен съд

## РЕШИ:

РАЗВАЛЯ по реда на [чл. 189 ЗЗД](#) вр. с [чл. 87 ЗЗД](#) Договор за покупко-продажба на имот - частна общинска собственост от 29.08.2019 година, вписан в СВп Т., вх. рег. № 1812/ 20.09.2019 година, акт № 106, том 4, дело № 772 / 2019 година, имащ за предмет вещното право на собственост върху недвижим имот- дворно място XXV 625, кв. 46 по РП на село З., общ. Т., с площ от 700,00 / седемстотин кв.м. / метра –начин на трайно ползване – дворно място, сключен между страните както следва : продавач-Община Т. гр. Т. с Булстат : 000852925 с адрес за призоваване- гр. Т., ул. „ XXXX „, № 8 – ответника по настоящото дело и като купувач - ищеца А. Ю. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес село З., обл. Добрич, ул. „ Х“ № 65, с продажна цена съгл. Договора – в размер на 5919,94 лева, поради виновно неизпълнение на договорните задължения на продавача Община Т., тъй като продадения имот е собственост изцяло на трето лице .

ОСЪЖДА на основание [чл. 189, ал. 1](#) вр. с [чл. 88, ал. 1 от ЗЗД](#) вр. с [чл. 55 от ЗЗД](#) вр. с [чл. 86 от ЗЗД](#) Община Т. гр. Т. с Булстат : 000852925 с адрес за призоваване- гр. Т., ул. „ XXXX „, № 8 ДА ЗАПЛАТИ на ищеца



А. Ю. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес село З. , обл. Добрич , ул. „Х“ № 65, сумата от 6039,94 / шест хиляди тридесети девет лева и 94 ст. / лева представляваща заплатената по договора продажна цена в размер на 5919,94 лева – съгл. Фактура № 0000011752 от 28.08.2019 година, както и сумата от 120,00 лева разходи по договора - по фактура № 0000011753 от 28.08.2019 година.

ОСЪЖДА на основание [чл. 78, ал. 1 от ГПК](#) Община Т. гр. Т. с Булстат : 000852925 с адрес за призоваване- гр. Т. , ул. „XXXX „ № 8 да заплати на А. Ю. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес село З. , обл. Добрич , ул. „Х“ № 65 сумата от 1214,80 / хиляда двеста и четиринадесет лева и 80 ст. / лева представляващо сторени по делото съдебно деловодни разноси и възнаграждение за процесуално представителство .

Решението подлежи на обжалване от страните пред Добрички окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението му до страните .

Съдия при Районен съд – Т.: \_\_\_\_\_