

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 277

София, 31.07.2018 г.

Върховният касационен съд на Република България, четвърто гражданско отделение, в закрито заседание на четвърти юни през две хиляди и осемнадесетата година, в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: БОЙКА СТОИЛОВА**

**ЧЛЕНОВЕ: МИМИ ФУРНАДЖИЕВА**

**ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ**

като изслуша докладваното от съдия Фурнаджиева гр. д. № 1297 по описа на четвърто гражданско отделение на съда за 2018 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба на В. П. К., с адрес в [населено място], и М. К. Г., с адрес в [населено място], обл. София, представлявани от адв. Н. А., против решение без номер от 11 декември 2017 г., постановено по гр. д. № 416/2017 г. по описа на окръжния съд в [населено място], с което е отменено решение № 292 от 12 юли 2017 г., постановено по гр. д. № 415/2017 г. по описа на районния съд в [населено място] за отхвърляне на предявените от „А.“ А., със седалище и адрес на управление в [населено място], искове против К. и Г. по чл. 55, ал. 1, предл. трето, вр. чл. 189 ЗЗД за заплащане на сумата 8048,98 лева или по 4024,49 лева за всяка от тях като получени на отпаднало основание, и по чл. 189, ал.1, предл. трето, вр. чл. 82 ЗЗД, за заплащане на сумата 13007,50 лева или по 6503,75 лева от всяка една от тях като обезщетение за претърпяна имуществена вреда в резултат от съдебно отстранение от имоти, предмет на покупко-продажба от 2008 г., и вместо него е постановено друго, с което К. и Г. са осъдени да заплатят на дружеството всяка една от тях по 4024,49 лева, с които суми те са се обогатили неоснователно като получени на отпаднало основание – чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД, в резултат на съдебно отстранение от имотите, предмет на покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт от 8 декември 2008 г., както и всяка една от тях да заплати сумата от 6503,75 лева, представляваща обезщетение на основание чл. 189, ал. 1 ЗЗД за претърпяна имуществена вреда в резултат на съдебно отстранение от имотите, предмет на покупко-продажбата.

В жалбата се поддържа наличието на всички пороци на обжалваното решение по чл. 281, т. 3 ГПК. За неправилен се сочи изводът на въззивния съд, че с настъпването на съдебна евикция договорът за покупко-продажба на съответния имот е развален по право. Твърди се, че съдът не е обсъдил

съгласно изискванията на чл. 12 и чл. 235, ал. 2 ГПК всички доказателства по делото и доводите на страните, не е преценил всички правнорелевантни факти, от които произтича спорното право, и не обсъдил в мотивите на решението доказателствата, въз основа на които намира едни от фактите за установени, а други за неосъществили се. В приложено към жалбата изложение на основанията за допускане на касационното обжалване се сочи, че с обжалваното решение са дадени отговори на процесуалноправни и материалноправни въпроси от значение за изхода на делото, уточнени от настоящата инстанция – за задължението на въззивния съд при постановяване на решението си да обсъди всички относими доказателства и доводи на страните, като и по въпроса договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД, които въпроси са разрешени в противоречие с практиката на ВКС.

Ответникът по жалбата „А.“ А., със седалище и адрес на управление в [населено място], чрез юрк. Д. С., в отговор на касационната жалба сочи доводи за липса на основание за допускане на касационното обжалване, както и за неоснователността на жалбата по същество.

По делото е установено, че на 8 декември 2008 г. дружеството е закупило от К. и Г. поземлен имот № ..., с начин на трайно ползване – полска култура, от 13,001 дка, местност „В.“, в землището на [населено място], обл. М., и поземлен имот № ..., с начин на трайно ползване – полска култура, от 12,200 дка, четвърта категория, в местност „Т.“ в землището на [населено място], обл. М., с нотариален акт за покупко-продажба № .., том .., рег. № .., дело № 3911/2008 г. на Б. П. – нотариус за района на РС Монтана, вписан под рег. № 113 в регистъра на Нотариалната камара, за сумата от 8048,98 лева. Със съдебно решение от 10 ноември 2016 г., постановено по гр. д. № 290/2016 г. по описа на окръжния съд в [населено място], влязло в сила на 30 декември 2016 г., ищцовото дружество е съдебно отстранено от имотите, като е уважен предявеният срещу него собственически иск за имотите от трети лица по сделката – М. Н. Н., Ц. Т. К. и Л. Т. Н.. С оглед претърпяната евикция дружеството е предявило срещу продавачите К. и Г. искове по чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД, вр. чл. 189 ЗЗД, за връщане на покупната цена и обезщетение за имуществена вреда от претърпяната евикция.

С обжалваното въззивно решение се приема, че осъществената срещу дружеството по иск на трети лица евикция е довела до разваляне по право на договора за покупко-продажба между страните по делото. Този извод е основан на правилото на чл. 89 ЗЗД, според което при двустранните договори, ако се погаси задължението на едната страна поради невъзможност да бъде изпълнено, договорът се счита развален по право. С фактическото отстраняване на ищеца от процесния имот изпълнението на договора за продажба е станало невъзможно, поради което в този случай купувачът няма никаква нужда да разваля или да предявява отделен иск за разваляне на договора за продажба. С оглед извода за развалянето на договора за покупко-

продажба се приема, че продажната цена по него е платена на отпаднало основание (чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД) и следва да бъде възстановена от продавачите. По отношение на иска по чл. 189 ЗЗД за сумата от общо 13007,50 лева, представляваща имуществена вреда, която дружеството е претърпяло вследствие на съдебното отстранение от имотите и повишаването на цените на пазара на земя към момента в сравнение с 2008 г. (сключването на сделката), се приема, че неизпълнението от страна на продавача на чужда вещ е в причинна връзка с необходимостта евинцираният купувач да плати пазарната цена, такава каквато е при съдебното отстранение, за да си купи равностойна вещ, защото неизпълнението е необходимо и достатъчно условие за извършването на съответния допълнителен разход на свободния пазар. При съобразяване на назначена по делото съдебно-оценъчна експертиза се приема, че пазарната цена на имот № .. е 11050,85 лева, а за имот № ... – 10005,64 лева, или общо за двата имота претърпяната от ищеца вреда е в размер на 21056,50 лева, като с оглед размера на заявената претенция от 13007,50 лева, искът по чл. 189 ЗЗД е уважен до този размер.

По поставения в изложението втори въпрос: договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД, съдебният състав констатира, че със съдебни актове на състави на ВКС, постановени в производство по чл. 290 ГПК и по чл. 274, ал. 3 ГПК, е формирана противоречива практика.

С решение № 424 по гр. д. № 1872/2010 г., IV г. о., по въпроса за приложението на „евентуалната евикция“ и по-специално – за да се упражни надлежно правото на разваляне на договора по реда на чл. 189, ал. 1, изр. 1, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД от добросъвестния приобретател на спорния имот, следва ли да бъде установено със съдебно решение по положителен и безспорен начин притежаването от трето лице право върху имота или е достатъчно това право да е вероятно основателно предвид представените доказателства, е прието, че 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, противопоставими 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 ЗЗД. По приложението на института на „евентуалната евикция“ е постановено и решение № 261 по гр. д. № 390/2012 г., II г. о., в което също се посочва, че законът не прави разлика между реализирана или предстояща евикция, и купувачът и в двата случая може да развали договора за продажба по реда на чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Противното становище е застъпено в определение № 765 по ч. гр. д. № 631/2012 г., IV г. о., по което касационното обжалване е допуснато по въпроса допустим ли е иск за разваляне на договор за продажба на недвижим имот в случай, че купувачът е съдебно отстранен. В отговор на поставения въпрос е прието, че когато купувачът е съдебно отстранен от имота, то договорът, въз

основа на който го е придобил, се счита развален по право, поради което и искът за развалянето на договора е недопустим, тъй като с факта на съдебно отстранение е настъпил и фактът на развалянето му.

Противоречивото разрешаване на въпроса за приложното поле на нормата на чл. 189, ал. 1, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД в хипотеза на осъществена от трето лице евикция срещу приобретателя на недвижим имот, е основание по чл. 292 ГПК да се предложи на общото събрание на Гражданската колегия и Търговската колегия на ВКС да постанови тълкувателно решение по него.

Тъй като преодоляването на констатираното противоречие е от значение за изхода на производството по чл. 288 ГПК по делото, то отправянето на предложението до ОСГТК е необходимо да се направи преди произнасянето на състава на съда за допускане или недопускане на касационното обжалване. До произнасянето на ОСГТК с тълкувателното решение, производството по настоящото дело следва да бъде спряно.

Мотивиран от изложеното, Върховният касационен съд, състав на четвърто гражданско отделение,

### **О П Р Е Д Е Л И :**

**ПРЕДЛАГА** на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по въпроса договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

**СПИРА** производството по гр. д. № 1297/2018 г. на ВКС, IV г. о., до постановяване на тълкувателно решение.

Определението не подлежи на обжалване.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ЧЛЕНОВЕ:**