

Чл.188 „Продавачът отговаря, ако трети лица имат право на собственост или други права по отношение на вещта, които могат да противопоставят на купувача, освен ако последният е знаел това”. Казваме, че продавачът отговаря, затова че е продал чужда вещь или макар своя, но обременена с права на трети лица – че отговаря за съдебно отстранение, за евикция в най-широк смисъл.

Приложно поле на отговорността.

Ако купувачът би станал собственик, макар да купува от несобственик, ако правата на третото лице – истински собственик, биха се погасили (и не биха могли да бъдат противопоставени на купувача), купувачът не би имал основание да се опасява от ревандикационния иск на истинския (вече бивш) собственик – да се опасява от съдебно отстранение. Достатъчно е да се спомене тук чл.78, ал.1 ЗС „който придобие по възмезден начин владението на движима вещь или на ценна книга на приносител на правно основание, макар и от несобственик, но без да знае това, придобива собствеността...” Очевидно е, че в случая купувачът става собственик, защото е добросъвестен, а не защото неговият „праводател” е бил собственик.

Вярно е, че проблемът за отговорността на продавача на чужда вещь се поставя предимно при продажбата на **недвижими имоти**, но вярно е още, че не са малко случаите, при които има място за тази отговорност и при продажба на **движимости**

:

1) тази отговорност възниква на същото основание, както при продажбата на недвижим имот, винаги когато продадената движима вещь не преминава в собственост на купувача:

- например когато купената вещь е била **открадната** или **загубена** и нейният истински собственик може да я ревандикира от добросъвестния ѝ приобретател. Тогава за купувача остава защитата по чл.188 и сл.

- когато продадената движимост не е била предадена на купувача, а продавачът я е **пр**

одад повторно

- такъв е и случаят когато купувачът на движимостта не става неин собственик по силата на чл.78, ал.1 ЗС, въпреки че тя му е била предадена, защото е **недобросъвестен**. Законът му признава правото да иска да му бъде върната покупната цена, която е платил, ако бъде отстранен – чл.192,ал.1.

2) законът наистина предвижда, че добросъвестният купувач **става** собственик на движимостта, но това не може и не бива да му се налага, ако той самият смята за несъвместимо с „добросъвестността” да се ползва от защитата на чл.78 (1) ЗС с/у истинския собственик.

Хипотезите. Законът предвижда, че продавачът отговаря, щом трето лице има права върху продадената вещ, които може да противопостави на купувача, независимо дали третото лице:

- **не ги е още** предявило и купувачът **не е още отстранен** от вещта, която е купил, или

- то е **вече** предявило правата си и купувачът **е вече отстранен** изцяло или отчасти от вещта.

а) купувачът може да бъде изцяло или отчасти отстранен от вещта, която е купил, въз основа на съдебно решение по петиторен иск (или друг) на трети лица. Тогава е налице евикция. Пълното или частично съдебно отстранение настъпва, защото трето лице се оказва носител на вещно право върху продадената вещ (пр. на собственост, ипотечно пр., суперфициарно пр., пр. на ползване и т.н.) или на друго, противопоставимо на купувача право (възбрана; дори наем – евинциран е не изцяло и пр.). Това е **действителна евикция**.

б) Възможно е обаче правата на третото лице да са само предявени по съдебен ред

или дори да не са още предявени, но да могат във всеки момент да бъдат предявени и противопоставени на купувача. Тогава е налице една предстояща или **евентуална евикция**.

Законът с основание не прави разл. м/у евент. и реализирана (действителна) евикция, т.к. и при двете става дума за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на зад-ието да се прехвърли пр.на собственост, т.е. и в двата случая е отговорен, стига купувачът да не е знаел при купуването за правата на третите лица.

Освобождаване от отговорност.

а) Естествено продавачът няма да отговаря, ако е прехвърлил на купувача пълна и неограничена от права на трети лица собственост върху продадената вещ.

б) Отпада отговорността на продавача и когато той **не е бил собственик** в момента на продажбата, но е **станал собственик впоследствие**. След като продавачът стане собственик и купувачът става собственик.

Отговорност на продавача преди съдебното отстранение.

Още преди да бъде евинциран купувачът може да разкъса облигационната връзка, която го свързва с продавача. Правото на купувача да развали дог, когато е **добросъвестен** не е безусловно. Законът степенува възможностите му в зависимост от степента на неизп-ието, с цел обезпечаване на прякото и реално изп-ие:

1) Добросъвестният купувач има безусловното право да развали дог. по реда на чл. 87 и да търси обезщетение за вредите, „ако продадената вещ принадлежи **изцяло** на трето лице” (чл.189,ал.1,изр.1). Това разваляне ще се извърши с едностранно изявление на купувача, ако са били продадени движимости; по съдебен ред – при продажба на недвижимости.

2) Но купувачът няма право да развали продажбата с едностранно волеизявление, ако „**само част** от продадената вещ принадлежи на трето лице или вещта е обременена с права на трето лице” (чл.190,ал.1). В този случай продажбата може да бъде развалена само по **съдебен ред**, дори ако е продажба на движимост. По съдебен ред, защото предпоставка на развалянето е съдът да намери, че според обстоятелствата трябва да се приеме, че купувачът не би сключил договора, ако знаеше истинското положение на нещата. Иначе купувачът може да иска само намаление на цената и обезщетение за вредите (чл.190,ал.2).

С развалянето продавачът е длъжен да върне цената на купувача, разбира се, срещу вещта. При това трябва да му върне **цялата покупна цена** с/у вещта, дори и купувачът да я е виновно повредил или обезценил. Смятал е, че поврежда не чужда, а своя вещ.

Освен това продавачът трябва да обезщети купувача за вредите, които му причинява вследствие неизпълнението на задължението си. Купувачът може да претендира:

- всички **разноски по договора**, които съобразно чл.186 са в негова тежест (чл.189,ал.1).

- всички направени от него **необходими и полезни разноски** (запазване) за вещта. Може да ги иска дори от истинския собственик, който ревандикира вещта (чл.72 ЗС).

- всички други **загуби** (вън от тези разноски) и сигурните **ползи** (напр. подобрения), които е пропуснал да осъществи в съобразност с общите правила, които уреждат отговорността при неизпълнение.

До връщане на покупната цена и плащане на подобренията купувачът има право да задържи вещта.

Но ако купувачът е бил **недобросъвестен**, т.е. е знаел, че купува от несобственик или че трети лица имат права в/у купуваното от него, то той не може да разваля договора, нито да иска обезщетение за вредите за които знае, че могат да го постигнат. Има само правото да иска да му бъде върната покупната цена.

Съдебно отстранение и последиците му.

Купувачът не е длъжен да разваля дог. Той може да приеме спора с 3-тото лице и да оспори правото му.

Купувачът има право да привлече в предявения с/у него иск своя „праводател” – продавача. Защото участието на продавача в процеса като негов помагач при отблъскване претенциите на третото лице има тази последица, че прави задължително и за продавача решението, което съдът ще постанови по спора м/у купувача и третото лице, и отнема на продавача възможността да оспорва по-късно решението. Обратно, продавачът не отговаря за съдебното отстранение, ако не е бил привлечен в делото и ако докаже, че е имало достатъчно основание за отхвърляне на иска (чл.191,ал.2). Впрочем продавачът може и сам да встъпи в предявения с/у купувача процес, за да му помага (чл.175 ГПК).

А когато купувачът е избягнал съд. отстранение или е освободил вещта от правата, които трети лица са имали в/у нея, ч/з заплащане на парична сума, продавачът може да се освободи от отговорност, като заплати на купувача тази сума, лихвите в/у нея от деня на плащането и разноските по процеса (чл.191,ал.3).

Въпреки всичко купувачът може да бъде осъден да предаде купената вещ на третото лице, т.е. той е евинциран, отстранен чрез съдебното решение. С привеждане на съдебното решение в изпълнение по принудителен ред (с въвеждане на ищеца във владение по реда на ГПК) купувачът загубва и владението върху купения имот:

а) С влизането в сила на решението за съд.отстранение договорът за продажба трябва да се счита за **развален**. Този извод следва от чл.188 във връзка с чл.192,ал.1. Въпреки че не може да иска разваляне на продажбата,

недобросъвестният
купувач има

право да иска да му бъде върната

покупната цена

, ако претърпи съдебно отстранение. Съдебното решение за отстраняване на купувача е задължително за участвалия в процеса продавач. В случай, че продавачът не е участвал в него и не е имал възможност да отблъсне претенциите не ищеца, нищо не му пречи да направи възраженията си, когато от него бъдат потърсени последиците на развалянето (цената, разноските и пр.).

б) Развалянето на договора е основание за **добросъв.** купувач да иска да му бъде върната цялата платена от него

покупна цена

– цялата, дори ако виновно е повредил вещта и дори ако противното е било уговорено.

Неизпълнението на задължението за прехвърляне на собствеността причинява **вреди** на

добросъвестния

купувач. Той има право да иска от продавача:

- разноските по договора;

- необходимите и полезните разноски, които купувачът е направил за вещта;

- всички други вреди и всички ползи, които пропуска да реализира, стига да ги докаже съобразно общите правила за неизпълнение на задълженията.

- разноските, които е направил по водения с/у него процес;

- ст-стта на плодовете, които е трябвало да върне на третото лице (ако купувача е бил добросъвестен).

Всичко изложено дотук важи и за случая на **частично съдебно отстранение** (когато вещта е отчасти собствена на трето лице или е обременена с права на трети лица). (вж. уч. договорно изменяване на отг-стта).