

РЕШЕНИЕ

№ 123

гр. Варна, 30.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диана В. Джамбазова

Членове: Росица Сл. Станчева
Юлия Р. Бажлекова

при участието на секретаря Юлия П. Калчева
като разгледа докладваното от Росица Сл. Станчева Въззивно гражданско дело № 20223000500494 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по подадена от П. М. С. и С. М. Б. въззивна жалба с вх. № 262515/26.04.2022г. и въззивна жалба с вх. № 263975/27.06.2022г., последната подадена от И. Д. И. като наследник на починалата в хода на процеса Д. П. С. против решение № 260007/25.03.2022г. на ОС – Варна, постановено по гр.д. № 492/2020г. в частта, в която са уважени предявените от Т. И. И. против П. М. С., С. М. Б. и Д. П. С. искове като е постановено разваляне на договор за покупко-продажба, сключен на 23.12.2010г. с нот. акт № 77, т.4, д. № 629/2010г. на нотариус, рег. № 196, на основание чл.189, ал.1, изр.1 ЗЗД и ответниците са осъдени да й заплатят сумата от 40 000 лева /по 13 333 лв. всяка една/, представляваща заплатената продажна цена по разваления договор, на основание чл.55, ал.1, предл.III вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; сумата от 1 760.98 лева /по 586.99 лв. от всяка една/, представляваща заплатени такси вр. горния договор, на основание чл.55, ал.1, предл.II вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; сумата от 3 307.11 лева /по 1 102.37 лв. от всяка/, съставляваща заплатени от ищцата разноски по гр.д. № 21186/2011г. по описа на РС – Варна за всички инстанции и сумата от 2 600 лева /по 866.66 лв. от всяка от ответниците/, представляваща обезщетение за претърпени вреди, съставляващи увеличената стойност на имота от датата на продажбата /23.12.2010г./ до датата на съдебното отстраняване /13.02.2015г./, на основание чл.88, ал.1, изр.II вр.

чл.82 вр. чл.189, ал.1 ЗЗД, ведно със законните лихви върху присъдените суми, считано от датата на завеждане на исковата молба – 12.02.2020г. до окончателното им изплащане.

В жалбите са изложени идентични оплаквания за неправилност на така обжалваното решение. Твърди се, че в нарушение на процесуалните правила първоинстанционният съд не е разгледал всички предявени от тях възражения срещу исковите, в това число неправилно е приел, че част от тях са преклудирани и не е обсъдил в съвкупност ангажираните по делото доказателства. С оглед на това считат, че изводите по съществото на спора не кореспондират на установеното от доказателствения материал, както и че същите са в противоречие с материалния закон. Наведени са доводи по същество, оспорвайки изводите на съда относно заплащането на продажната цена и нейния размер, валидността на извършено в полза на ищцата упълномощаване, участието им като трети лица – помагачи в производството по гр.д.№ 21186/2011г. на РС – Варна, добросъвестността на ищцата-купувач и относно давностния срок на предявените искиви претенции. Отправеното до настоящата инстанция искане е за отмяна на съдебния акт и отхвърляне на предявените искове, ведно с присъждане на съдебни разноски.

В срока по чл.269 ГПК е постъпил писмен отговор от насрещната страна – въззиваемата Т. И., с който оспорва така подадените въззивни жалби като неоснователни.

С определение № 36/17.01.2023г., потвърдено с определение № 558/29.03.2023г. по ч.гр.д. № 964/2023г. на Върховен касационен съд производството по подадената от И. И. въззивна жалба срещу първоинстанционното решение в частта, в която са уважени предявените от Т. И. И. против наследодателката му Д. П. С., искове с правно основание чл.189, ал.1, изр.1 ЗЗД; чл.55, ал.1, предл.ІІІ вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; чл.55, ал.1, предл.ІІ вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; чл.88, ал.1, изр.ІІ вр. чл.82 вр. чл.189, ал.1 ЗЗД, ведно със законните лихви върху присъдените суми, считано от датата на завеждане на исковата молба – 12.02.2020г. до окончателното им изплащане **ЗА ГОРНИЦАТА** над $\frac{1}{2}$ ид.ч. по предявения срещу нея иск за разваляне на процесния договор и за горницата над $\frac{1}{2}$ ид.ч. до присъдените като дължими от наследодателката парични суми по останалите искове, е прекратено поради недопустимост на въззивната жалба в тази ѝ част.

Останалите двама наследници П. С. Д. и В. С. Д. не са обжалвали решението, но на основание чл.265, ал.1 ГПК са се присъединили към въззивната жалба на въззивника И. И., поддържайки изложените в нея оплаквания. С оглед на това висящността на производството по исковите срещу тях е възобновена.

Предвид влязлото в сила определение № 583/20.10.2022г. на АпС – Варна по в.ч.гр.д. № 495/2022г. предмет на разглеждане в настоящото производство е и подадената от П. С. и С. Б. частна жалба против постановено от първоинстанционния съд определение по чл.248 ГПК, с което е оставено

без уважение искането им за изменение на решението в частта му относно присъденото в полза на адв.Б. адвокатско възнаграждение.

По подробно изложени доводи за недължимост на същото се иска отмяна на определението и уважаване на молбата им по чл.248 ГПК.

Срещу тази частна жалба е постъпил писмен отговор със становище за нейната неоснователност.

За да се произнесе съдът съобрази следното:

Първоинстанционното решение е постановено по предявени от Т. И. И. против П. М. С., С. М. Б. и Д. П. С. искове с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД, чл.55 ЗЗД и чл.79 ЗЗД вр. чл.189 ЗЗД и чл.191 ЗЗД - за разваляне на сключения с нот.акт № 77, том IV, рег. № 11937, д. № 629/2010г. на ВН договор за покупко-продажба на подробно описан недвижим имот; за заплащане на сумата от 40 000 лева /по 13 330 лева от всяка от ответниците/, представляваща заплатената по договора продажна цена; за заплащане на сумата от 1 760.98 лева /по 586.99 лева от всяка/, представляваща направени от купувачката разноси по сключване на договора; за сумата от 3 307.11 лева /по 1 102.37 лева от всяка/, представляваща направени от ищцата разноси по воденото гр.д. № 21186/2011г. на ВРС и за сумата от 5 000 лева /по 1 666 лева от всяка/, представляваща обезщетение за претърпени вреди /разликата между заплатената цена и увеличената стойност на имота към датата на съдебното отстраняване/, ведно със законната лихва върху всички главници, считано от подаване на исковата молба до окончателното им изплащане.

Наведените в исковата молба твърдения са, че между страните е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот /подробно описан/, при подписването на който договор купувачката – въззиваемата Т. И. е заплатила изцяло уговорената продажна цена от 40 000 лева. Впоследствие е бил сключен и окончателен договор, обективизиран в нот.акт № 77/2010г. През 2011г., при направени от нея постъпки за вписването ѝ като собственик в КKKP на гр.Варна ѝ било отказано поради обстоятелството, че други лица са вписани като собственици на имота. Впоследствие установила и че тези лица започнали да упражняват фактическа власт върху имота. По повод възникналия спор за собственост въззиваемата предявила срещу тях отрицателен установителен иск, който бил отхвърлен с влязло в сила решение по гр.д. № 21186/2011г. на РС – Варна. Сочи, че в този процес настоящите ответници са участвали като трети лица-помагачи на нейна страна, поради което и са обвързани от постановените по него решения. С оглед на тези си твърдения е предявила и горните искиви претенции.

В срока по чл.131 ГПК исковете са оспорени като неоснователни. Наведени са възражения, че уговорената продажна цена не е заплатена – не са били извършвани плащания както при подписване на предварителния договор, така и при сключване на окончателния. При изповядване на нотариалната сделка същите са били представлявани от въззиваемата, която

не е изпълнила задължението си за отчет по чл.284, ал.2 ЗЗД. Оспорват, че продажната цена е вписаната в предварителния договор, твърдейки, че меродавна е посочената в нотариалния акт. Направено е и възражение за погасяване на исковите претенции по давност.

Ответницата Д. П. С. е починала на *г., след приключване на устните прения, поради което и на основание чл.229, ал.2 ГПК същата фигурира в обжалваното решение. След постановяването му са конституирани нейните правоприменници – въззивниците И. Д. И. и присъединилите се по реда на чл.265 ГПК П. С. Д. и В. С. Д..

В частта, в която исковите на въззиваемата за заплащане на обезщетение за вреди са отхвърлени за горницата над присъдените суми от по 866.66 лева срещу всяка една от ответниците /сума в общ размер на 2 600 лева/ до предявените размери от 1 666 лева /сума в общ размер на 5 000 лева/ първоинстанционното решение не е обжалвано и е влязло в сила.

По съществото на спора, съобразно предметните предели на въззивното производство, наведените във въззивните жалби оплаквания, въз основа на събраните по делото доказателства и приложимия закон, настоящият състав на АпС – Варна приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Към настоящия момент не е спорно, а това е установено и от доказателствата по делото, че на 05.11.2010г. между въззиваемата Т. И. като купувач и въззивниците П. М. С. и С. М. Б. и наследодателката Д. П. С., последните три като продавачи, е бил сключен предварителен договор относно покупко-продажбата на недвижим имот – ПИ с идентификатор 10135.2551.268, ведно с изградената в него сграда, трайни подобрения и насаждения, за сумата от 40 000 лева, че окончателният договор е сключен на 23.12.2010г. с нот.акт № № 77, том IV, рег. № 11937, д. № 629/2010г. на нотариус с рег. № 196, с вписана в него продажна цена в размер на данъчната оценка на имота – 38 197.20 лева, че в това нотариално производство продавачите са били представлявани от купувачката, легитимираща се като техен пълномощник с пълномощно с нотариално удостоверени подписи и съдържание, рег. № 10210 и рег. № 10211, както и че предявеният от въззиваемата против Г. Е. С. и С. К. С. отрицателен установителен иск за собственост относно процесния имот е отхвърлен с влязло в сила на 13.02.2015г. решение, постановено по гр.д. № 21186/2011г. по описа на РС – Варна.

Не са наведени възражения в срока по чл.131 ГПК и не е установено по делото към датата на сключване на договора за покупко-продажба въззиваемата да е знаела за правата на тези лица.

От приложените запазени материали по гр.д. № 21186/2011г. се установява, че продавачките са били конституирани като трети лица-помагачи на страната на ищцата по този иск – въззиваемата Т. И.. Изрично във въззивното решение и в определението на ВКС по чл.288 ГПК е посочено,

че първоинстанционното решение е постановено при участието им като трети лица-помагачи. Въззивницата П. С. е упражнила и правото си на касационна жалба, депозирала е и становище пред ВРС, автентичността на което е оспорена, но оспорването е недоказано.

Съдът намира, че невписването на третите лица в диспозитива на постановеното от районния съд съдебно решение съставлява допусната очевидна фактическа грешка в първоинстанционното решение /в т.см. и Решение № 37/15.07.2020г. по гр.д. № 3440/2019г. на ВКС, I г.о./, но не заличава настъпилата процесуална последица на конституирането им в процеса. Ето защо на основание на чл.223 ГПК същите са обвързани от влязлото в сила решение. В тази връзка и при отчитане правните последици на отхвърления отрицателен установителен иск за собственост /отхвърлянето на иска означава, че отричаното право на собственост съществува в патримониума на ответника, респ., че ищецът не е собственик/ следва и извода, че въпросът относно това, че продавачите не са били собственици на имота е разрешен със задължителна сила в отношенията между страните по настоящия спор.

Доводите на въззивниците за ненадлежно представляване в производството по отрицателния установителен иск са изцяло неотносими към предмета на настоящия спор, доколкото защита срещу постановеното решение при такова процесуално нарушение следва да бъде реализирана по друг ред. Същите не могат да се разглеждат и като възражения по см. на чл.223, ал.2 ГПК. Отделно от това са и несвоевременно заявени.

Извън срока по чл.131 ГПК, поради което и преклудирани са и всички възражения на въззивниците срещу валидността на процесния договор за покупко-продажба, основани на пороци на представителната власт на представляващата ги в нотариалното производство купувачка. Това важи и за въведените в първото по делото с.з. оспорвания досежно пълномощното, тъй като същите не са обусловени от направени преди доклада по чл.146 ГПК уточнения по исковата молба от страна на въззиваемата.

Следователно страните по настоящия спор са обвързани от валидно сключен договор за покупко-продажба, продавачите по който не са изпълнили поетото от тях задължение за прехвърляне на собствеността, поради което за купувача е възникнало правото да иска разваляне на процесния договор за покупко-продажба на основание чл.87, ал.3 ГПК вр. чл.189, ал.1 ЗЗД, за връщане на заплатената по договора цена и направените по сключването на договора разноски.

Спорният въпрос между страните е каква е действителната продажна цена и дали същата е заплатена.

В сключения предварителен договор е обективизирано изрично волеизявление относно това, че продажната цена е в размер на 40 000 лева и че същата е платена при подписването на този договор. Изрично в чл.2 от договора е посочено, че той съставлява и разписка за получаването на сумата.

Продавачите са участвали лично при сключването на предварителния договор, поради което това тяхно волеизявление съставлява признание за получаване на сумата, което не е опровергано. В същото време вписаната цена в нотариалния акт от 38 197.20 лева, съответна на данъчната оценка на имота не се различава съществено от посочената в предварителния договор. Поради което и предвид ноторно известната практика към датата на сключване на договора, с цел избягване заплащането на по-високи такси по прехвърлянето като продажна цена в нот.акт да бъде вписвана данъчната оценка, настоящият състав приема за доказано, че уговорената и заплатена по договора продажна цена е посочената в предварителния договор сума в размер на 40 000 лева.

Изложените във въззивната жалба доводи относно разминаването в описанието на имота по предварителен договор и по нотариален акт, непредставянето пред нотариуса на доказателства за плащане, посоченото в чл.1 и чл.8 от предварителния договор, както и отказа на въззиваемата да се ползва от допуснати ѝ гласни доказателства не могат да обосноват извод за неплащане на цената и не разколебават приетото от съда за доказаност на това обстоятелство по изложените по-горе мотиви.

По отношение приетия за доказан размер на исковата претенция за възстановяване на направените по сключването на договора разноски /общо 1 760.98 лева/ не са наведени оплаквания във въззивните жалби. Същите са и доказани с приетите пред първоинстанционния съд писмени доказателства.

Настоящият състав намира за основателна и доказана в уважения от първоинстанционния съд размер искова претенция за заплащане на обезщетение за вреди, съставляващи разликата между заплатената цена и стойността на процесния имот към датата на съдебното отстраняване. Съгласно изричната разпоредба на чл.189, ал.1, изр.последно ЗЗД освен връщане на цената, разноските по договора и заплащане на полезните и необходими разноски по вещта, купувачът има право на обезщетение и за всички останали претърпени от него вреди, съгласно общите правила за неизпълнение на задължението. Разликата между по-високата пазарна стойност на имота към датата на евикцията и подлежащата на връщане продажна цена съставлява вреда, намираща се в причинна връзка с неизпълнението на задължението да му прехвърлят собствеността, поради което и същата подлежи на обезвреда /в т.см. решение № 60212/07.10.2021г. по гр.д. № 3155/2020г. на ВКС, III г.о./.

Съгласно неоспореното заключение на СИЕ тази разлика е в размер на 2 600 лева.

Константна е съдебната практика, че съдебно отстранение на купувача е налице и в хипотезата на признати на трето лице права на собственост, независимо дали купувачът осъществява фактическа власт върху вещта, поради което и следва да се приеме, че такова е налице и в настоящия случай.

С оглед на това, предвид участието на продавачите в процеса по спора

за собственост и съгласно разпоредбата на чл.191, ал.1 ЗЗД основателно се явява и искането за заплащане на направените от въззиваемата разноски в производството по този иск. Същите съобразно представените доказателства са в размер на 3 307.11 лева.

Продавачките по процесния договор са се легитимирали като съсобственици при равни квоти, поради което и всяка една от тях дължи заплащане на 1/3 от горните суми. При отчитане на настъпилото наследствено правоприемство по отношение на Д. П. С., припадащата се част от дължимите от нея суми за правоприемниците ѝ са в съотношение 1/2 за въззивника И. И. и по 1/4 за П. Д. и В. Д..

Съдът намира направеното възражение за погасяване на исковите претенции по давност за неоснователно. Предвид осъществената съдебна евикция началният момент на погасителната давност е от датата на влизане в сила на съдебното решение по гр.д. № 21186/2011г. на ВРС, т.е. от 13.02.2015г. Исковата молба е предявена на 12.02.2020г. или преди изтичане на 5-годишния давностен срок.

В заключение, предявените от въззиваемата искове са основателни и доказани в уважените от първоинстанционния съд размери, поради което и постановеното от него решение в обжалваната му част следва да бъде потвърдено.

По частната жалба на П. С. и С. Б.:

С решението си първоинстанционният съд е осъдил ответниците да заплатят на процесуалния представител на въззиваемата адв.Б. адвокатско възнаграждение на основание чл.38 ЗАдв. Направеното в срока по чл.248 ГПК оспорване на тези разноски и искане за изменение на решението в тази му част е основано на доводи, че такова не се дължи.

Изрично в представения по делото договор за правна защита и съдействие, сключен между въззиваемата Т. И. и адв.Б. е посочено, че предоставяната правна помощ е в хипотезата на чл.38, ал.1, т.3 ЗАдв., при безспорност в настоящия процес, че въззиваемата е адвокат. С оглед на това и на основание чл.38, ал.2 ЗАдв. осъществилият процесуално представителство адвокат има право на адвокатско възнаграждение, платимо на него от ответната страната. Това, че до първото по делото с.з. въззиваемата е била представлявана от друг адвокат не е пречка за заплащане на възнаграждение в полза на адв.Б., защитава въззиваемата в проведените открити съдебни заседания.

По изложените съображения частната жалба е неоснователна.

С оглед изхода на спора в настоящата инстанция и на основание чл.78 ГПК вр. чл.38, ал.2 ЗАдв. въззивниците следва да заплатят на адв.Б. адвокатско възнаграждение и за настоящата инстанция, което определено съобразно цената на предявените искове и минималните размери по чл.7, ал.2 Наредба № 1/2004г. възлиза на обща сума в размер на 11 807 лева.

Въззивникът И. И. дължи заплащане на адвокатско възнаграждение на адв.Б. и за производството пред ВКС по повод обжалването на прекратителното определение на настоящия съд от 17.01.2023г., което възнаграждение е в размер на 400 лева, на основание чл.7, ал.1, т.7 вр. чл.11 от Наредба № 1/2004г.

Водим от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260007/25.03.2022г. на ОС – Варна, постановено по гр.д. № 492/2020г. в частта, в която са уважени предявените от Т. И. И. против П. М. С., С. М. Б. и Д. П. С. искове като е постановено разваляне на договор за покупко-продажба, сключен на 23.12.2010г. с нот.акт № 77, т.4, д. № 629/2010г. на нотариус, рег. № 196, на основание чл.189, ал.1, изр.1 ЗЗД и ответниците са осъдени да й заплатят сумата от 40 000 лева /по 13 333 лв. всяка една/, представляваща заплатената продажна цена по разваления договор, на основание чл.55, ал.1, предл.ІІІ вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; сумата от 1 760.98 лева /по 586.99 лв. от всяка една/, представляваща заплатени такси вр. горния договор, на основание чл.55, ал.1, предл.ІІ вр. чл.189, ал.1 ЗЗД; сумата от 3 307.11 лева /по 1 102.37 лв. от всяка/, съставляваща заплатени от ищцата разноси по гр.д.№ 21186/2011г. по описа на РС – Варна за всички инстанции и сумата от 2 600 лева /по 866.66 лв. от всяка от ответниците/, представляваща обезщетение за претърпени вреди, съставляващи увеличената стойност на имота от датата на продажбата /23.12.2010г./ до датата на съдебното отстраняване /13.02.2015г./, на основание чл.88, ал.1, изр.ІІ вр. чл.82 вр. чл.189, ал.1 ЗЗД, ведно със законните лихви върху присъдените суми, считано от датата на завеждане на исковата молба – 12.02.2020г. до окончателното им изплащане.

В отхвърлителната му част първоинстанционното решение не е обжалвано и е влязло в сила.

ПОТВЪРЖДАВА определение № 260232/08.08.2022г. на ОС – Варна, постановено по реда на чл.248 ГПК в обжалваната му част, в която е оставено без уважение искането на П. М. С. и С. М. Б. за изменение на първоинстанционното решение в частта относно дължимите от тях разноси за адвокатско възнаграждение на адв.Б..

ОСЪЖДА П. М. С., ЕГН *****, С. М. Б., ЕГН *****, И. Д. И., ЕГН *****, П. С. Д., ЕГН ***** и В. С. Д., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на адвокат Н. М. Б. от АК – Варна, личен № * сумата от 11 807 /единадесет хиляди осемстотин и седем/ лева, представляваща

адвокатско възнаграждение за осъществена безплатна правна помощ във въззивното производство, на основание чл.38, ал.2 вр. ал.1, т.3 ЗАдв.

ОСЪЖДА И. Д. И., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на адвокат Н. М. Б. от АК – Варна, личен № * сумата от 400 /четиристотин/ лева, представляваща адвокатско възнаграждение за осъществена безплатна правна помощ в производството по ч.гр.д. № 964/2023г. на ВКС, на основание чл.38, ал.2 вр. ал.1, т.3 ЗАдв.

Решението може да се обжалва при условията на чл.280 ГПК, с касационна жалба пред Върховния касационен съд, в 1-месечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____